

Люди дела.

Строительство
Инновации
Управление

01

декабрь
2021



www.lyuididela.press

Строительство >

Виталий Москаленко,
«ПромСтройИнжиниринг», –
о 3D-проектировании и дострое

Инновации >

Роман Василенко,
«Бест Вей», – о кооперации
как социальной инновации

Управление >

Российская
эстетическая гимнастика:
стратегия и результаты

ДИМ

ТЕМА НОМЕРА

ДИМ

Главный герой >
Евгений СТАРОДУБЦЕВ,
заместитель генерального
директора ГК «Гранель»
по бюджетным объектам:
*восстанавливаем права
дольщиков, достраивая
объекты, которые не были
первоначально завершены
застройщиками*



А ты занимаешься управлением репутацией? Мы - да!



DAYNET
репутационное бюро

+7 (831) 228-22-00

603006, Нижний Новгород,
ул. Провиантская, 26, офис 8

info@daynet.pro

Люди дела.

Строительство
Инновации
Управление

© Журнал «Люди дела.
Строительство, Инновации,
Управление».

Издатель, редакционный директор сетевого и печатного журнала
Александр Полянский
Арт-директор
Павел Краминов
Редакторы
Антон Бурсак, Иван Гидаспов
Фотокорреспонденты
Александр Данилюшин,
Олег Яковлев
Корректор
Юлия Познахирко
Верстка
Татьяна Мациевская
Цветокоррекция
Михаил Саянов
Сайт
Дмитрий Краминов
Сисадмин
Роман Заргаров
Фотоматериалы:
shutterstock.com

Контакты с редакцией:
editorial@lyudidela.press

Менеджер по специальным проектам
Виктория Бережнова
proekty@lyudidela.press

Контакты с издательством:
info@lyudidela.press

ISBN 978-5-600-02354-3

Тираж 3000 экз.
Подписано в печать 02.12.2021
Сайт <http://www.lyudidela.press>

18+

ОТ РЕДАКЦИИ >



Редакционный директор
Александр Полянский

Наш новогодний подарок людям дела

Следующий год для российского строительного комплекса обещает стать годом BIM – потому что тема первого номера нашего нового бизнес-издания о строительстве, инновациях и управлении – информационное моделирование в строительстве. Его идеология, перспективы его внедрения в России, московский опыт внедрения BIM, новые разработки в этой сфере (с. 24).

Главный герой номера – Евгений Стародубцев, заместитель генерального директора ГК «Гранель», отвечающий за программы достроя (с. 18).

Одна из ведущих компаний в России и по дострою, и по внедрению BIM в проектировании – «ПромСтройИнжиниринг». С основателем и руководителем компании Виталием Москаленко беседуем о проблемах развития проектной сферы в России (с. 38).

В конце ноября в Финляндии прошел чемпионат мира по эстетической гимнастике – виду спорта, в котором Россия – один из мировых лидеров. О том, как развивается эстетическая гимнастика в нашей стране, и о том, какую роль в этом играет Всероссийская федерация эстетической гимнастики, наш обзорный материал на с. 72.

Надеемся, что новый журнал станет полезным источником информации для деловых людей.

01

декабрь 2021



01

Страница редактора

04

Новости

04
Новости>Строительство

12
Новости>Инновации

16
Новости>Управление



18

Строительство

Главный герой

Евгений СТАРОДУБЦЕВ:
восстанавливаем права дольщи-
ков, достраивая объекты, которые
не были первоначально завершены
застройщиками

Заместитель генерального дирек-
тора ГК «Гранель» по бюджетным
объектам – об участии в програм-
мах достроя, стратегии и тактике
работы компании на рынке жи-
лищного строительства



24

Тема номера

24
Год BIM в России
Как развивается информационное
моделирование строительных
проектов?
Дмитрий АЛЕКСАНДРОВ

28
Анна ЯКОВЛЕВА:
в столице самая высокая
степень готовности
к переходу к BIM
Руководитель Мосгосэкспертизы –
о внедрении BIM в столице

34
Матрица для строителя
Как цифровые двойники
меняют принципы управления
объектами недвижимости?
Антон БУРСАК

38

Проектирование



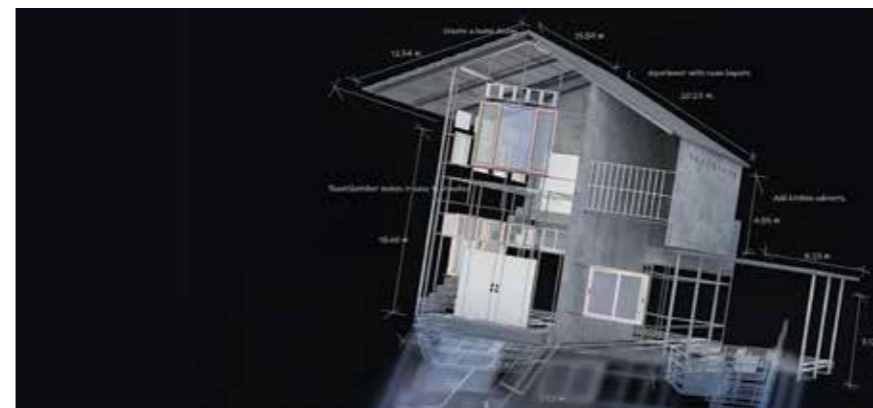
Виталий МОСКАЛЕНКО:
основа современного проекти-
рования – 3D-технологии, и их
внедрение нуждается в государ-
ственной поддержке
Основатель и управляющий партнер
группы компаний «ПромСтройИн-
жиниринг» Виталий Москаленко –
об особенностях проектирования
коммерческих и государственных
объектов, специфике проектирова-
ния достроя и использовании BIM

56

Инновации

Недвижимость

Дом из принтера
Зачем нужна трехмерная печать
зданий и кто уже смог на этом
заработать?
Антон БУРСАК



60

Урбанистика

Двойники городов
Что такое smart city и как компью-
терные модели помогают улучшить
жизнь реальных людей?
Антон БУРСАК



64

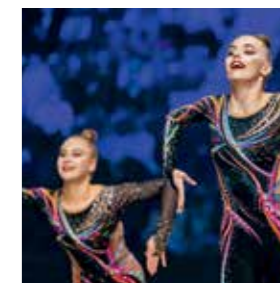
Социальные инициативы

Роман ВАСИЛЕНКО:
кооперация – мощная сила, кото-
рой не могут помешать кризисы
или пандемии

Петербургский социальный пред-
приниматель Роман Викторович
Василенко в 2014 году выступил
инициатором создания коопера-
тива – некоммерческой органи-
зации для решения жилищной
проблемы своих пайщиков. Сегодня
Межрегиональный потребитель-
ский кооператив по улучшению
качества жизни «Бест Вей» – один
из крупнейших кооперативов,
работающих с недвижимостью,
в России

72

Управление



Спорт

Эстетика, гармония и системность
Почти два десятилетия Россия
сохраняет и укрепляет позиции
одного из мировых лидеров в
эстетической гимнастике. В этом
заслуга системы развития этого
вида спорта, созданной под ру-
ководством Всероссийской феде-
рации эстетической гимнастики
Дмитрий АЛЕКСАНДРОВ

88

Story



**Трамп: очень личный
подход к бизнесу**
Секрет бизнес-успеха Дональда
Трампа – в «лично ориен-
тированном» управлении, блестящих переговорных навыках
и превращении всего, что связано
с его именем, в бренд
Иван ГИДАСПОВ

Консолидация экспертного сообщества: создается Ассоциация экспертиз России

ИСТОЧНИК > ПРЕСС-СЛУЖБА ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ И АССОЦИАЦИИ ЭКСПЕРТИЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

26 ноября с. г. параллельно с работой VII Всероссийского совещания организаций государственной экспертизы прошел внеочередной съезд Ассоциации экспертиз строительных проектов. По итогам мероприятия принято решение о создании нового общественного объединения, которое консолидирует на первом этапе все организации государственной экспертизы России. Председателем новой профессиональной организации был избран советник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Леонид Оскарович Ставицкий.

На новой профессиональной площадке будут собраны весь интеллектуальный потенциал, технические возможности и ресурсы экспертного сообщества. Главгосэкспертиза России обеспечит техническое сопровождение создания общероссийской ассоциации экспертиз, а также войдет в ее состав.

В настоящее время институт государственной экспертизы претерпевает значительную трансформацию.

Проектом Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года предусмотрены такие векторы дальнейшего развития строительной экспертизы, как переход к инжинирингу – управлению жизненным циклом объектов, полное погружение бизнес-процессов в цифру, а также глобальное развитие компетенций сотрудников для



«Государство продолжит наращивать объемы инвестирования в стройку, при этом требования к государственной экспертизе будут только расти»
Леонид Ставицкий

работы в новой цифровой реальности. Решение таких масштабных задач требует условий, при которых каждая экспертная организация в стране независимо от уровня технологической зрелости сможет прогрессировать наравне с другими и принимать активное участие в реализации основных стратегических направлений развития как самого института экспертизы, так и строительной отрасли в целом.

Избранный председателем ассоциации Леонид Ставицкий подчеркнул, что решение о создании профессионального объединения соответствует требованиям времени. «Те задачи, которые ставят перед строительной отраслью правительство, вице-премьер Марат

Хуснуллин, глава Минстроя России Ирек Файзуллин, нуждаются в более серьезном переосмыслении, в том числе с точки зрения оперативного принятия решений по нормативно-правовой базе. Государство продолжит наращивать объемы инвестирования в стройку, при этом требования к государственной экспертизе будут только расти», – заявил Леонид Ставицкий.

Экс-президент Ассоциации экспертиз строительных проектов, директор ГАУ Московской области «Мособлгосэкспертиза» Игорь Евгеньевич Горячев, в свою очередь, отметил, что еще более плотное взаимодействие экспертиз на новой профессиональной площадке откроет новые возможности для обмена позициями и мнениями в профессиональной среде, а также обеспечит их вывод на федеральный уровень.

«Происходит консолидация всего сообщества государственных экспертиз, чтобы не просто ответить на актуальные вызовы в области строительства, но и принять дополнительные полномочия. На сегодняшнем внеочередном съезде АЭСП мы выбрали председателя правления, расширили членство и представительство в правлении, приняли решение о том, чтобы трансформироваться в организацию, имеющую всероссийский статус», – рассказал Игорь Горячев. ■

Правление АЭСП возглавил Леонид Ставицкий

ИСТОЧНИК > ПРЕСС-СЛУЖБА ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ И АССОЦИАЦИИ ЭКСПЕРТИЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Во исполнение пункта 3 протокола совместного заседания Общественного совета при Минстрое России и Общественного совета при Ростандарте от 21 октября 2021 года №ОС-2021/3.3.С1-2 о создании национального общероссийского объединения – Ассоциации экспертиз России (АЭР) – по инициативе президента Ассоциации экспертиз строительных проектов Игоря Евгеньевича Горячева 26 ноября 2021 года АЭСП провела внеочередное общее собрание членов ассоциации в очной форме в формате видео-конференц-связи.

В повестку дня общего собрания были включены вопросы избрания новых органов управления АЭСП, внесения изменений в устав АЭСП, а также вопросы получения АЭСП статуса общероссийской ассоциации. В работе общего собрания ассоциации принял участие начальник Главгосэкспертизы России Игорь Евгеньевич Манылов. По результатам голосования заместителем председателя правления АЭСП избран Олег Владимирович Грищенко – начальник ОГАУ «Госэкспертиза Челябинской области».

В состав правления дополнительно были избраны руководители ГАУ Московской области «Мособлгосэкспертиза» Игорь Евгеньевич Горячев и Санкт-Петербургского ГАУ «Центр государственной экспертизы» Ирина Владимировна Косова.

АЭСП выразила благодарность ФАУ «Главгосэкспертиза России» и лично Игорю Евгеньевичу



▲ Леонид Оскарович Ставицкий был избран председателем правления Ассоциации экспертиз строительных проектов

Манылову за предоставленную возможность провести общее собрание одновременно с VII Всероссийским совещанием организаций государственной экспертизы и оказанную всестороннюю помощь по подготовке и технической поддержке в его проведении.

БИОГРАФИЯ

Ставицкий Леонид Оскарович родился 8 июля 1958 года в Москве. В 1982 году окончил Московский государственный строительный университет по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Позднее получил диплом Российской академии народного хозяйства и государственной службы при президенте

26 ноября с. г. состоялось внеочередное общее собрание членов Ассоциации экспертиз строительных проектов, на котором председателем правления АЭСП был избран Леонид Оскарович Ставицкий

Российской Федерации по специальности «Государственное и муниципальное управление».

После окончания вуза первые три года работал мастером в Управлении начальника работ №69683. Впоследствии стал главным инженером одного из крупнейших государственных строительных трестов – «Бюробинстрой», где работал до 1997 года. В этот период принимал участие в строительстве объектов Министерства обороны и Министерства иностранных дел на территории всего Советского Союза, а также за рубежом.

С 1997 по 1998 год Ставицкий являлся заместителем начальника управления недвижимостью департамента управления делами ОНЭКСИМ банка. С 1998 года занимал должность генерального директора инжиниринговой фирмы «Робин».

Леонид Оскарович в 2000 году назначен первым заместителем министра строительства Правительстве Московской области. Куратор жилещного строительства, строительство сооружений для спортивных целей и осуществление планов по прокладке газовых сетей для нужд жителей. Контролировал процессы возведения социально важных для области объектов, координировал деятельность учреждений государственной экспертизы.





Проектом Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года предусмотрены такие векторы дальнейшего развития строительной экспертизы, как переход к инжинирингу – управлению жизненным циклом объектов, полное погружение бизнес-процессов в цифру, а также глобальное развитие компетенций сотрудников для работы в новой цифровой реальности

С 2002 года Леонид Ставицкий руководил территориальным исполнительным органом государственной власти Московской области на территории города Звенигорода. С 2003 по 2013 год Леонид Оскарович возглавлял городской округ Звенигород.

Ставицкий выигрывал выборы дважды. В 2003 году за его кандидатуру проголосовало около 60% избирателей, а в 2007 году поддержка действующего мэра составила свыше 80%. В третий раз Леонид Оскарович утвержден в должности мэра в 2011 году. В этот раз выборы уже не проводились, а кандидатуру политика выдвинула партия «Единая Россия».

За десять лет эффективной работы экономическая составляющая города заметно повысилась. В Звенигороде Ставицкий инициировал множество строек. Так, при нем в городе строились новые жилые дома, больницы, школы и спортивные объекты. Работа главы запомнилась еще и тем, что он активно работал с инвесторами. Леонид Оскарович Ставицкий сумел привлечь новые инвестиции. Заручившись финансовой поддержкой, мэр начал проводить политику активной застройки. В городе построили новый Дворец спорта, Академию дзюдо и прочие важные объекты, которые являются визитной карточкой Звенигорода.

В декабре 2013 года Леонид Ставицкий назначен первым заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.



Игорь ГОРЯЧЕВ, член правления АЭСП, директор Мособлгосэкспертизы:

«Более плотное взаимодействие экспертов на новой профессиональной площадке откроет новые возможности для обмена позициями и мнениями в профессиональной среде, а также обеспечит их вывод на федеральный уровень. Происходит консолидация всего сообщества государственных экспертиз, чтобы не только ответить на актуальные вызовы в области строительства, но и принять дополнительные полномочия. Мы приняли решение о том, чтобы трансформироваться в организацию, имеющую всероссийский статус»

На этом посту он курировал ключевые федеральные проекты в области строительства, в том числе отвечал за возведение домов для людей, потерявших жилье во время экологических и техногенных катастроф. Также курировал работу Административно-кадрового департамента и Департамента разрешительной деятельности и контроля, осуществлял координационную деятельность работы подразделений министерства. Кроме того, Ставицкий занимался вопросами строительства космодрома «Восточный» в Амурской области. Парал-

лельно занимал должность главы специализированной надзорной комиссии, в которую входили сотрудники ведомств.

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев 31 октября 2019 года освободил Леонида Ставицкого от занимаемой должности в связи с переходом на новую работу. В начале ноября 2019 года Ставицкий назначен на должность генерального директора АО «Тувинская энергетическая промышленная корпорация» (АО «ТЭПК») в связи с началом активной фазы строительства первой в Республике Тыва железной дороги Элегест – Кызыл – Курагино.

Советник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России. С 26 ноября с. г. – председатель правления АЭСП и председатель Ассоциации экспертиз России.

Леониду Оскаровичу присуждены звания заслуженного строителя РФ, почетного строителя. Губернатор и Дума Московской области отметили его труды 14 наградами. Третье его награждало священноначалие Русской православной церкви. За достижения в области физкультуры Леонид Оскарович имеет почетный знак «За вклад в развитие физической культуры и спорта». Различные ведомства российской структуры государственной власти также отметили его работу в разных областях. Количество наград от ведомств – более 30. ■

Игорь Манылов, начальник Главгосэкспертизы России: новая роль экспертизы – сопровождение застройщика с момента инвестиционного замысла

ИСТОЧНИК > ПРЕСС-СЛУЖБА ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ

Привлечение экспертов к оценке решений на предпроектной и проектной стадиях, считает спикер, должно дать значительный экономический эффект.

«Совместная работа, в том числе с бизнесом на площадке Российского союза промышленников и предпринимателей, позволила кардинально пересмотреть и модернизировать стратегию развития института, а также многие процессы строительно-инвестиционной деятельности», – заметил начальник Главгосэкспертизы России. С момента перехода к оказанию услуг в электронном виде в Главгосэкспертизе России, как и в других экспертных организациях, концептуально поменялись формы взаимодействия с заявителем, были созданы новые высокотехнологичные сервисы работы, а сами процедуры проведения экспертизы стали более прозрачными.

«Мы отказываемся от восприятия экспертизы как органа сугубо контрольно-надзорной деятельности или запрещающего института и переходим к строительно-инжинирингу. Поэтому в Главгосэкспертизе был создан Инжиниринговый центр для управления техническими и стоимостными показателями проектов на всех этапах. Кроме того, мы формируем единое цифровое пространство для работы и внедряем сервисы, которые способствуют сокращению избыточных процедур, а значит, и снижению административных



ИГОРЬ МАНЫЛОВ, начальник Главгосэкспертизы России

барьеров. Отдельное внимание уделяется развитию компетенций экспертного состава и обучению других участников строительно-инвестиционного процесса», – рассказал Игорь Манылов.

В рамках цифровизации института Главгосэкспертиза России запустила эксплуатацию информационных системы ЕГРЗ и ЕЦПЭ, осуществила переход на машиночитаемый XML-формат смет и заключений, внедряет в работу технологии информационного моделирования.

В числе важных изменений, о которых Игорь Манылов напомнил в ходе доклада, – легализация экспертного сопровождения на стадии

О новой роли экспертизы на форуме «Обязательные требования и контрольно-надзорная деятельность: итоги реформы и перспективы», прошедшем в рамках Недели российского бизнеса – 2021, рассказал начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов

повторной экспертизы, которую поддержали и надзорные органы. Совместно с Минстроем России и при поддержке правительства прорабатывается вопрос о практике применения экспертной оценки на предпроектной и проектной стадиях. С некоторыми членами РСПП, сообщил Игорь Манылов, Главгосэкспертиза России уже сейчас пилотирует экспертное сопровождение объектов с момента принятия инвестиционного решения, что должно дать большой экономический эффект. В дальнейшем планируется сформировать механизм поэтапного параллельного проектирования и строительства, что станет возможным в том числе за счет использования цифровых продуктов.

О трансформации и цифровизации института строительной экспертизы в ходе своего выступления на сессии рассказал и министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин.

«В июле 2021 года был принят Федеральный закон №275-ФЗ, который предусматривает сокращение административных процедур. В правительство внесен проект постановления с перечнем исчерпывающих документов для реализации этого закона. Ряд оставшихся процедур мы делаем параллельными. Все это сократит инвестиционно-строительный цикл примерно на 30%». ■

Ирек Файзуллин: должность главного эксперта проекта станет одной из ключевых на стройке

ИСТОЧНИК > ИНТЕРФАКС



ИРЕК ФАЙЗУЛЛИН,
министр строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
России

Переход к BIM/TIM-технологии и отмена тысяч обязательных норм и сводов правил фактически приведет к созданию нового процесса проектирования и строительства с ведущей ролью не только главного инженера и главного архитектора проекта, но и главного эксперта, сообщил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Ирек Файзуллин.

«Мы создаем совершенно новый процесс технологического проектирования и строительства. Потому что уже сейчас в экспертных органах появляются новые специалисты, которые являются главными экспертами проектов и которые вместе с главными инженерами, главными архитекторами проектов должны принять решение на основании тех норм, которые стали добровольными», – сказал министр на форуме «Обязательные требования и контрольно-надзорная деятельность: итоги реформы и перспективы», прошедшем в рамках Недели российского бизнеса – 2021.

Для перехода к новой модели Минстрой уже подготовил нормативно-правовую базу. Кро-

ме того, идет внедрение единой цифровой платформы для экспертизы строительных проектов. «Единая цифровая платформа Главгосэкспертизы у нас фактически сегодня внедряется на территории региональных экспертиз. Эта работа позволит находиться в едином цифровом поле всей проектной документации России, заказанной государственными заказчиками или госкорпорациями. Во всяком случае, на первом этапе. Имеется в виду открытая документация», – сообщил Файзуллин. Также продолжаются работы по подготовке кадров для перехода к информационному моделированию.

«И 2020, и 2021 годы связаны с тем, что на всех уровнях мы обучаем

специалистов, проходит учеба и на уровне губернаторов регионов, и заместителей, которые ведут направление строительного комплекса. Кроме того, продолжается работа по обучению фактически новым методам труда и специалистов Госжилнадзора, Государственного строительного надзора. И главное: у нас в стране более 18 тыс. заказчиков – заказчикистроек», – подчеркнул Файзуллин.

Он напомнил, что в 2022 году на BIM/TIM-технологии в обязательном порядке перейдут все строительные проекты государственных заказчиков.

«В 2022 году, фактически перейдя в цифровую систему проектирования и строительного процесса, мы придем к тому, что та исполнительно-техническая документация, которая занимает большой объем при вводе объекта в эксплуатацию, перейдет в цифровой вид. И те акты, которые должны появляться на стройке, – журналы производства работ, акты на скрытые работы – будут появляться в цифровом виде и тоже ускорят ввод объекта в эксплуатацию», – рассказал министр. ■

ИСТОЧНИК > ПРЕСС-СЛУЖБА АЭСР

Минтруд России утвердил профессиональный стандарт специалиста-эксперта

Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации своим приказом утвердило профессиональный стандарт «Специалист в области экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (зарегистрировано в Минюсте России №65775). ■

Минстрой России опубликовал новый проект «Стратегии 2030»: что ждет институт строительной экспертизы

В документе большое внимание уделяется перспективам развития института экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. В частности, ключевой целью развития института экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий становится его трансформация в институт управления эффективностью строительных проектов. ■

Правительство намерено исключить обязательную разработку 3D-модели из ТИМ

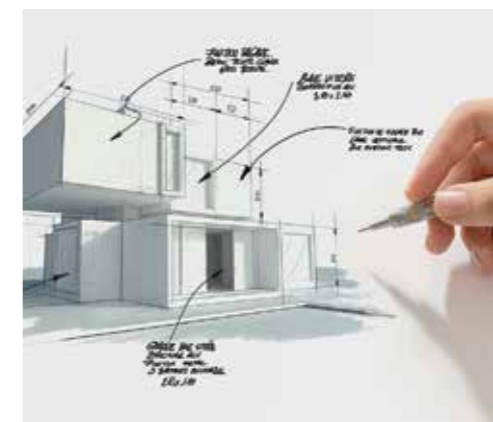
ИСТОЧНИК > АГЕНТСТВО НОВОСТЕЙ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС»

Обязательная разработка трехмерной модели может быть исключена из общей информационной модели на всех этапах жизненного цикла объекта. Это следует из проекта постановления Правительства России.

Проект постановления вносит изменения в Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства и в состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и в требования к форматам указанных электронных документов.

Напомним, что данные правила утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2020 года №1431 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, №39, ст. 6030).

Как следует из пояснительной записки к проекту документа, проектом постановления предлагается установить, что в информационную модель включаются сведения, документы и материалы, подготовленные на этапе выполнения инженерных изысканий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. №20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».



Кроме того, проектом предлагается исключить обязательную разработку трехмерных моделей на этапах выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, эксплуатации и сноса объекта капитального строительства. Это предложение обусловлено довольно низкой степенью готовности субъектов Российской Федерации к внедрению технологий информационного моделирования. Создание трехмерных информационных моделей возможно в случае, если требование по разработке трехмерной информационной модели указано в техническом задании на проектирование.

Данные изменения, помимо прочего, продиктованы отсутствием в нормативных правовых актах положений, предусматривающих подготовку проектной, рабочей и исполнительной документации,

Создание трехмерных информационных моделей возможно в случае, если требование по разработке трехмерной информационной модели указано в техническом задании на проектирование

проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства в виде трехмерной модели. Соответственно, требования к содержанию такой трехмерной модели также не установлены.

Кроме того, в целях устранения правовой неопределенности проектом постановления предполагается внести изменение в пункт 8 Состав сведений ИМ, установив, что представление документов в форматах, предусмотренных данным пунктом, осуществляется до введения в действие схемы, подлежащей использованию для формирования электронных документов в виде файлов в формате XML.

Для регулирования минимально необходимого состава трехмерной информационной модели, в случае если требование по ее разработке указано в техническом задании на проектирование, предлагается утвердить ее наполнение посредством XML-схем, которые утверждаются и вводятся в действие Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и размещаются на официальном сайте Минстроя России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Такой подход позволит гибко и поэтапно регулировать и дополнять требования к трехмерной информационной модели для всех объектов на территории Российской Федерации. ■

Найти золотую середину

Текст > Олег ВАЛОВ, заместитель директора Мособлгосэкспертизы, советник руководителя Ассоциации экспертиз строительных проектов



Обязательные и добровольные нормы в строительстве существуют с 2002 года: тогда был принят ФЗ №184 «О техническом регулировании в Российской Федерации», который постановил, что технические регламенты определяют круг документов обязательного и добровольного применения. В 2010 году был принят Технический регламент безопасности зданий и сооружений, в котором установлен круг таких документов. И с того времени формировался механизм сочетания обязательных и добровольных требований – формировался не просто.

Нередко возникала путаница, какие нормы обязательные, а какие добровольные, происходили конфликтные ситуации между строительной экспертизой или стройнадзором с одной стороны и с заказчиками, застройщиками – с другой. Тем более что нормативная база строительства многократно изменялась и дополнялась, трактовки отнесения норм к обязательным или добровольным постоянно корректировались. Тем не менее формировалась определенная практика разрешения спорных ситуаций.

Кроме того, в прошлом году был принят закон, который создал работающий механизм снятия этих противоречий, – это ФЗ №247 от 31 июля 2020 года «Об обязательных требованиях в Российской Федерации». Он создает правовую базу для разрешения конфликтных ситуаций, о которых я сказал, и с выходом этого

«Строительство – процесс инерционный. И нужно определить механизм, по которому изменения будут вступать в силу по отношению к объектам разного типа, прежде всего тем, которые уже строятся»

закона система правового регулирования применения обязательных и добровольных норм получила свое завершение.

Согласно 247-му ФЗ, если используются документы одинакового уровня юридической силы, исполнитель, использовавший один из них, считается добросовестным. Потенциальные конфликтные ситуации между застройщиками и контролерами по поводу трактовки того, какие нормы обязательные, а какие добровольные, этим законом снимаются.

Я считаю, сосуществование обязательных и добровольных норм в целом позитивно сказывается на развитии строительной индустрии и градостроительства. Большая гибкость норм способствует научно-техническому прогрессу, внедрению новых технологических достижений в строительство, в частности цифровой трансформации. Элементы творчества расширяют возможности подрядчика, при этом безопасность не страдает. И у законодателя, и у правительства есть тенденция уменьшения круга обязательных требований. И это абсолютно правильно: обязательными должны быть прежде всего требования, имеющие прямое отношение к безопасности объекта и безопасности его функционала.

Строительство жилья, социальных объектов, дорог в наших городах, городская среда изменяются в лучшую сторону – значит, система, сочетающая обязательные и добровольные нормы, работает. Внедрение новых технологий идет успешно, и развитие строительного комплекса в целом позитивное.

247-й ФЗ, на мой взгляд, снял проблему навигации в строительном законодательстве.

Он расписал последовательность действий в случае противоречия в трактовках норм обязательного и добровольного применения. Закон, например, установил распределение полномочий по разъяснению законодательных нормативов, согласно которым могут применяться те или иные нормативные документы.

Думаю, основная проблема сегодня – частота изменений обязательных и добровольных норм на протяжении жизненного цикла объекта.

Состав норм обязательного применения за последние пять лет изменялся три раза – 1521-м, 985-м и 815-м постановлениями правительства. То же самое происходит с нормами добровольного применения. За последние годы Росстандарт издал несколько перечней норм добровольного применения, к примеру, в сфере пожарной безопасности. Кроме того, имеются нормы Таможенного союза, которыми также устанавливаются перечни добровольного применения. А есть еще нормы градостроительного проектирования субъектов Федерации и муниципалитетов, которые косвенно, но оказывают влияние на подготовку проектной документации.

И получается такая ситуация: есть участник А, который на момент прихода туда застройщика соответствует всем нормам. Но уже через год нормы существенно меняются.

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Однако срок действия технических условий устанавливается правообладателем сети инженерно-технического обеспечения не менее чем на три года или при комплексном развитии территории не менее чем на пять лет. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. Кроме того, постоянно меняется законодательство. Градостроительный кодекс был принят в 2004 году Государственной думой IV созыва.

Поправки к законодательству вызваны жизнью. Невозможно себе представить, чтобы при быстроменяющихся технологиях, при лавинообразном развитии цифровых решений в проектировании и строительстве мы установили мораторий на пять лет и не вносили никаких изменений ни в обязательные, ни в добровольные нормы

Тот же созыв внес в него изменения 13 федеральными законами. V созыв Думы внес изменения 28 федеральными законами; VI созыв – 52, и только что завершивший свою работу VII созыв внес изменения 44 федеральными законами. Это лишь изменения Градкодекса. А есть еще изменения перечней обязательного и добровольного применения, изменения подзаконных актов – постановлений правительства, приказов Минстроя России: они происходят гораздо чаще.

Все это не способствует снижению финансовых и временных рисков для застройщиков. Поправки к законодательству вызваны жизнью. Невозможно себе представить, чтобы при быстроменяющихся технологиях, при лавинообразном развитии цифровых решений в проектировании и строительстве мы установили мораторий на пять лет и не вносили никаких изменений ни в обязательные, ни в добровольные нормы. Но, принимая те или иные изменения, необходимо учитывать, что довольно большое число объектов строится еще на основе прежней нормативной базы: строительство – процесс инерционный. И нужно определить механизм, по которому изменения будут вступать в силу по отношению к объектам разного типа, прежде всего тем, которые уже строятся. Чтобы условия, в которых реализуется проект, были плановыми и предсказуемыми, не возникало дополнительных юридических и финансовых рисков.

На мой взгляд, между изменчивостью и стабильностью законодательства важно найти золотую середину. В этом большую роль может сыграть использование системы обязательных и добровольных норм. ■

За непредоставление данных во ФГИС ЦС будут штрафовать

ИСТОЧНИК > ПРЕСС-СЛУЖБА АЭС

На Федеральном портале проектов нормативных правовых актов размещен проект федерального закона, разработанного Минстроем России. Проект предусматривает внесение в КоАП ответственности юридических лиц за нарушение сроков представления информации о ценах строительных ресурсов во ФГИС ЦС согласно Правилам мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 года №1452.

В связи со слабым наполнением ФГИС ЦС ведомство планирует мотивировать юридических лиц, которые обязаны ежеквартально отчитываться о ценах реализованной продукции, на основании чего формируются показатели для использования при составлении сметной документации на государственных стройках. Минстрой России давно предупреждал о введении санкций за игнорирование требований Правил мониторинга по отношению к производителям и поставщикам строительных ресурсов.

Штрафы за непредоставление информации предусмотрены как для должностных, так и для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которые согласно размещенному во ФГИС ЦС перечню обязаны участвовать в наполнении системы сведениями о реализованной продукции. ■

В России запущено первое производство техники на «Эльбрусах» и «Байкалах»

ИСТОЧНИК > CNEWS

В Арзамасе при поддержке Фонда развития промышленности запущен комплекс по производству серверов, ноутбуков и планшетов, в том числе на российских процессорах. Это первое в России производство вычислительной техники по самой распространенной в мире ODM-модели.



Российский разработчик и производитель вычислительной техники «Рикор электроникс» открыл в Арзамасе Нижегородской области производственный комплекс по выпуску серверов, серверных платформ и комплектующих к ним, а также ноутбуков и планшетов. Мощность производства составит около одного млн единиц продукции в год.

Запуск линии обеспечит новыми рабочими местами порядка 500 человек. Инвестиции в проект составили 3,2 млрд рублей. Из них в строительство производственного комплекса, а также закупку нового оборудования было инвестировано 1,2 млрд рублей, в разработку конструкторской документации и ПО (в частности BIOS) – 2 млрд рублей. Часть средств в виде льготного займа в размере 236 млн рублей под 1% годовых предоставил Фонд развития промышленности. Остальная сумма – собственные средства компании.

Производственной базой «Рикора» является ведущий свою историю с 1966 года Арзамасский завод радиодеталей. Ранее компания осуществляла на нем преимущественно выпуск комплектую-

щих: материнских плат, корпусов, бэкплейнов и плат расширения.

Теперь модернизированное предприятие будет массово производить и готовую вычислительную технику. В частности, в планах «Рикора» – выпуск серверов и серверных платформ на процессорах Intel, AMD, а также на российских Bikal-S и «Эльбрус-8СВ». Помимо этого «Рикор» планирует выпуск ноутбуков на Intel и планшетов на отечественном процессоре «Скиф» другого заемщика ФРП – зеленоградского научно-производственного центра «Элвис».

За счет уже налаженного выпуска многих собственных комплектующих «Рикор» заверяет, что уровень локализации новой вычислительной техники составит 50–70% в зависимости от вида изделия.

Перспективными заказчиками продукции на российских процессорах «Рикор» назвал крупные российские системные интеграторы.

Они будут поставлять продукцию «Рикора» под собственными торговыми марками на госпредприятия – предположительно, на подведомственные учреждения МВД, ФСБ, МЧС, Минобрнауки и Минздрава. Заказчиками вычислительной техники на процессорах Intel и AMD станут компании коммерческого сектора.

Спрос на решения с российскими чипами во многом будет зависеть от того, какие итоговые формы приобретут готовящиеся изменения в правительственное Постановление №719. Именно они определяют характер обязательности применения отечественных чипов в вычислительной технике, которая сможет претендовать на право оказаться в реестре российского «железа» при Минпромторге. На этот реестр обязаны ориентироваться госорганы и отчасти компании с госучастием при осуществлении тематических закупок.

Уникальность проекта «Рикора» заключается в том, что сейчас запускается первое в России производство вычислительной техники полного цикла по самой распространенной в мире модели ODM (англ. Original design manufacturer). Такая модель может быть более выгодна как для заказчиков-интеграторов, продвигающих свой бренд, – они экономят на создании собственного производства, так и для производителя, получающего заказы от множества компаний, имеющих свои выходы на конечных клиентов и вкладывающихся в маркетинг. ■

Россия строит свою политику декарбонизации в русле мировых тенденций

ИСТОЧНИК > EPRUSSIA.RU

24 ноября 2021 года Комитет Госдумы Федерального собрания РФ по энергетике в онлайн-формате обсудил с экспертами климатическое регулирование в топливно-энергетическом комплексе (ТЭК), связанные с ним вызовы и возможности.

Председатель Комитета Государственной думы по энергетике Павел Завальный, открывая дискуссию, заявил, что ускорение энергетического перехода в мире уже ни у кого не вызывает сомнений. Стремление развитых стран ускорить энергопереход и достичь углеродной нейтральности к середине века создает серьезные вызовы для экономики России как одного из крупнейших экспортеров углеводородов в эти страны.

«Ответ на эти вызовы – выстраивание прагматичной стратегии низкоуглеродного развития страны и экспорта. Мы планируем не только встраиваться в мировую повестку, но формировать свою, развивая собственные компетенции в новых технологических секторах, в том числе направляя на это доходы от экспорта нефти и газа», – сказал он.

Определенные шаги уже сделаны: президент России Владимир Путин заявил о намерении России достичь углеродной нейтральности к 2060 году, утверждена стратегия низкоуглеродного развития, принят закон о выбросах парниковых газов. Идет актуализация многих отраслевых документов. Важнейшие направления достижения



Треть потребляемых в стране ресурсов приходится на ТЭК. Он – один из крупных эмитентов CO₂ сам по себе, кроме того, велик его вклад в углеродный след от производимой, в том числе на экспорт, продукции

углеродной нейтральности – повышение энергоэффективности и увеличение поглощающей способности лесов.

Повышение энергоэффективности сегодня – самый доступный путь декарбонизации. Потенциал энергосбережения в экономике, коммунальном хозяйстве, самом ТЭК весьма высок. Треть потребляемых в стране ресурсов приходится на ТЭК. Он – один из крупных эмитентов CO₂ сам по себе, кроме

Пакет Fit for 55 предполагает введение трансграничного углеродного регулирования уже в 2026 году. И это – серьезный риск для российских производителей цемента, удобрений, металлургической продукции, электроэнергии, поставляемых в ЕС

того, велик его вклад в углеродный след от производимой, в том числе на экспорт, продукции.

Пакет Fit for 55, утвержденный ЕС, предполагает введение трансграничного углеродного регулирования, так называемого CBAM, уже в 2026 году. И это – серьезный риск для российских производителей цемента, удобрений, металлургической продукции, электроэнергии, поставляемых в ЕС.

«У меня нет иллюзий насчет того, какие цели преследует Евросоюз, вводя трансграничное углеродное регулирование. Это прагматичное следование собственным экономическим интересам в условиях достижения всеобщих климатических целей. Но и Россия – часть развитого мира. Мы встроены в мировую экономику, и не получится так, что все развитые страны пойдут в вопросах углеродного регулирования в одну сторону, а мы сможем пойти в другую без ущерба для себя. Тем более что вслед за ЕС подобные механизмы планируют вводить и другие страны, например, Япония, США. Поэтому, если сегодня мы будем проводить те же отборы проектов на строительство мощностей в электроэнергетике по программе КОММОД на 2026–2028 годы и далее, закрепляя энерго-неэффективную модернизацию, мы рискуем заложить мину под всю продукцию, которая будет



Россия может стать технологическим лидером по улавливанию и хранению CO₂. При этом развитие водородных технологий и технологий улавливания и хранения CO₂ потребует существенного совершенствования нормативно-правовой базы

производиться с использованием этой электроэнергии, и, соответственно, под глобальную конкурентоспособность нашей экономики. Принципы отбора необходимо менять», – убежден Павел Завальный.

По его словам, сейчас закон о выбросах парниковых газов предусматривает обязательную отчетность крупнейших эмитентов, но добровольную сертификацию снижения выбросов. На первом этапе это правильно: России нужно научиться считать выбросы и понять цену вопроса. Но затем, очевидно, придется действовать более жестко, в том числе в части возможного введения именно углеродных сборов, чтобы компании платили их в российский бюджет, а не в бюджет ЕС и других государств, которые введут трансграничное углеродное регулирование.

Заместитель министра энергетики РФ Павел Сорокин подчеркнул, что сегодня налицо уже общее признание опасности глобального потепления и важности интенсификации усилий по борьбе с ним. Это подтвердила и климатическая конференция ООН в Глазго, где были приняты вполне взвешенные и адекватные решения.

В России на ТЭК приходится более половины выбросов CO₂, соответственно, именно на него должны приходиться значительные усилия по декарбонизации. Ныне идет разработка конкретных планов во исполнение Стратегии низко-

В добывающих отраслях ключевая задача – снижение выбросов метана по всей цепочке добычи, транспортировки и переработки углеводородов. Это может дать сокращение более 100 млн т CO₂-эквивалента. Важно также продолжать повышение уровня утилизации ПНГ

углеродного развития, отдельно для добывающего сектора, для электроэнергетики и для теплоэнергетики и ЖКХ.

Основные направления в части электрогенерации – повышение энергоэффективности и эволюция топливно-энергетического баланса. Необходимо обеспечить весь прирост производства электроэнергии за счет низкоуглеродных и безуглеродных источников, газа, атома и возобновляемых источников энергии (ВИЭ).

Россия строит свою политику декарбонизации в русле мировых тенденций. Так, в 2021 году на территории нашей страны новые вводы солнечных и ветровых генерирующих мощностей превысили вводы традиционных. Приняты новые программы государственной поддержки ВИЭ до 2030 года. Ведется работа по развитию национальной системы углеродного регулирования и ее гармонизации с международными нормами. Аналогичная работа идет и в части нормативного обеспечения водородной энергетики. ■

МТС рассматривает возможность выпуска зеленых облигаций

ИСТОЧНИК > FINAM.RU

Крупнейший российский сотовый оператор МТС внимательно следит за рынком зеленых облигаций и не исключает, что в будущем выпустит подобные ценные бумаги, заявил на онлайн-встрече, организованной Московской Биржей, президент компании Вячеслав Николаев.

«Надо сказать, что сейчас поскольку Россия пока не дает апсайда с финансовой точки зрения, то зеленые облигации, честно говоря, идут по тем же самым параметрам, что обычные. Но я думаю, что при определенной поддержке регуляторов эта штука все равно родится, она будет», – сказал Николаев.

По его словам, когда ситуация с зелеными облигациями в России изменится, компания МТС будет первой, кто станет участвовать в выпуске таких ценных бумаг. «Мы на это очень внимательно смотрим все время», – добавил он.

МТС – крупнейший российский оператор мобильной связи. Основной акционер – АФК «Система» Владимира Евтушенкова, владеющая 44,36% уставного капитала оператора (с учетом косвенного владения через подконтрольные компании – 55,64% акций, доля эффективного участия – 50,3%).

Зеленые и социальные облигации выпускаются для финансирования проектов в области экологии, защиты окружающей среды и социально значимых проектов. ■

Зеленее, чем кажется

Почему России не так уж чужда углеродная нейтральность?

Текст > Кирилл РОДИОНОВ, эксперт по энергетической политике



В России 40% выработки электричества приходится на атомные и гидроэлектростанции – низкоуглеродные источники XX века, которые в условиях энергоперехода могут обрести новую жизнь.

На фоне роста популярности зеленой повестки и грядущего ужесточения европейского углеродного регулирования Россия все чаще рассматривается как аутсайдер энергоперехода. И доля правды в этом действительно есть: торможение глобального спроса на нефть и уголь, которое может произойти из-за распространения электромобилей и бума возобновляемой энергетики, способно лишить Россию львиной доли экспортных доходов, тем самым уменьшив и без того не самый ее большой вес в мировой экономике.

Однако если вынести риски «проседания» экспорта за скобки, то выяснится, что достижение углеродной нейтральности – цель, реализовать которую к 2050 году собираются США и ЕС, – вовсе не так уж чужда России. И дело не только в способности российских лесов поглощать CO₂, о которой в последние месяцы наперебой заговорили регуляторы и эксперты. И даже не в хороших стартовых возможностях для наращивания экспорта водорода, в производстве которого самым популярным в мире сырьем остается природный газ.

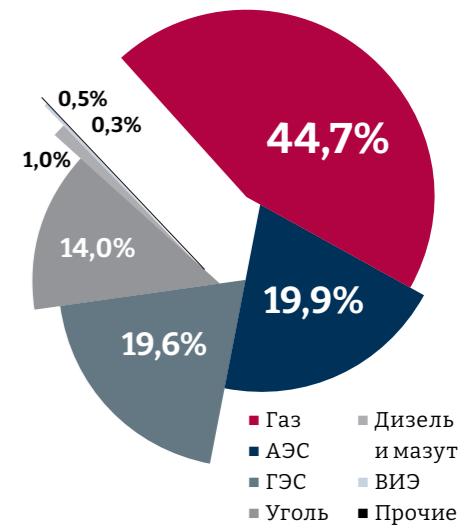
Гораздо важнее то, что у России в структуре генерации почти 40% занимают низкоуглеродные источники: по дан-

заял в структуре выработки 27 стран ЕС (по оценке британского исследовательского центра Ember), притом что ЕС предпринимал целенаправленные усилия для замещения угольной генерации с помощью энергии ветра и солнца.

Последняя играет в России маргинальную роль, составляя менее 1% выработки, но и здесь есть прогресс: в период с 2015 по 2020 год в солнечной и ветровой энергетике зафиксирован более высокий прирост установленной мощности, чем в угольной генерации, – 1,8 мегаватт (МВт) против 2,3 МВт, по данным Global Energy Monitor и Международного агентства по возобновляемым источникам энергии (IRENA).

Тем самым для России углеродная нейтральность – цель, половина пути к которой де-факто уже пройдена. ■

Структура электрогенерации России в 2020 году, %



Источник: обзор мировой энергетики BP

Эльвира Набиуллина: «ЦБ сохранит жесткую политику, чтобы вернуть инфляцию к 4%»

ИСТОЧНИК > КОММЕРСАНТЪ

Центробанк собирается вести жесткую кредитно-денежную политику для возвращения инфляции к цели в 4%, сообщила председатель Банка России Эльвира Набиуллина. По ее мнению, «переждать» период роста инфляции России не удастся, поскольку инфляционные ожидания в стране не являются «заякоренными». Также она отметила, что в России есть риск раскручивания инфляционной спирали.



Эльвира НАБИУЛЛИНА,
председатель Банка России

«Одна из острых проблем, с которой мы столкнулись и которая характеризует этот период восстановления, – это рост инфляции. Сегодня инфляция нас сильно беспокоит. Она в два раза превысила нашу цель в 4%. Мы повысили ставку и ожидаем пока, что нам придется сохранить жесткость в политике, чтобы вернуть инфляцию к цели», – сказала госпожа Набиуллина на встрече с членами Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ) (цитата по «Интерфаксу»).

По ее словам, инфляция растет во всем мире, однако центральные банки ведут себя по-разному: некоторые ужесточают политику, некоторые считают, что рост обусловлен временными факторами, и, когда они ослабнут, инфляция вернется к прежнему уровню. Банк России придерживается первой позиции. «У нас нет такой возможности, как в странах, где инфляционные ожидания считаются «заякоренными», просто переждать этот период», – заявила глава ЦБ.

Госпожа Набиуллина также считает, что в России есть риск раскручивания инфляционной спирали, когда инфляционные ожидания приводят к росту инфляции, а она – к повышению ожиданий. «Если в эту спираль еще включается ускоренная индексация заработных плат – это то, что денежно-кредитная политика, по сути, должна переломить», – сказала она.

Ранее глава ЦБ сообщила, что продовольственная инфляция в России достигла двузначных показателей, но в 2022 году Центробанк рассчитывает вернуть ее к цели в 4%. В октябре совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 75 б. п., до 7,5% годовых. Эльвира Набиуллина говорила, что ЦБ может снова повысить ключевую ставку для сдерживания инфляции. ■



ЭДО в законе

ИСТОЧНИК > ВУН.RU

22 ноября вступил в силу Закон об электронном кадровом документообороте (кадровом ЭДО). Это Федеральный закон от 22.11.2021 №377-ФЗ, который дополнил ТК РФ новыми статьями 22.1–22.3, раскрывающими суть и устанавливающими порядок внедрения и осуществления электронного документооборота в сфере трудовых отношений. Под электронным документооборотом в сфере трудовых отношений закон понимает создание, подписание, использование и хранение кадровых документов в электронном виде без дублирования их на бумажном носителе (ч. 1 ст. 22.1 ТК РФ).

В частности, закон позволяет оформлять в электронном виде без дублирования на распечатанном бланке:

- ▶ трудовой договор, в том числе срочный;
- ▶ ученический договор;
- ▶ договор о полной материальной ответственности;
- ▶ приказ о предоставлении отпуска;
- ▶ распоряжение о направлении в командировку и т. д. ■

Начало «фазы роста»

S & P спрогнозировало начало «фазы роста» для банковского сектора России

ИСТОЧНИК > РБК



Чистая прибыль российских банков в 2021 году окажется на 30% выше первоначальных ожиданий, прогнозируют в рейтинговом агентстве S & P. Одновременно с пересмотром прогноза аналитики подняли рейтинги пяти банкам.

По итогам 2021 года чистая совокупная прибыль российских банков может достичь 2–2,2 трлн рублей, или \$30 млрд, следует из обновленного прогноза рейтингового агентства S & P. Финансовый результат сектора окажется на 30% выше сформированного ранее прогноза, если не произойдет существенных экономических или геополитических шоков, считают аналитики.

Обновленная оценка учитывает произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики ЦБ и опережающий рост кре-

Финансовый результат сектора окажется на 30% выше сформированного ранее прогноза, если не произойдет существенных экономических или геополитических шоков, считают аналитики

дитования, поддерживаемый восстановлением экономики. «Мы считаем, что фаза коррекции в секторе завершена, и теперь полагаем, что [банковская] система перейдет к фазе роста», – говорится в материалах S & P. Агентство повысило свою оценку странового риска для российского банковского сектора и указало, что считает экономические и отраслевые риски для российских игроков сбалансированными в ближайшие 12–18 месяцев. ■

Эксперты спрогнозировали уход с рынка 29 банков

ИСТОЧНИК > РБК

В России к октябрю 2022 года может перестать существовать до 29 банков – такой прогноз составило рейтинговое агентство «Эксперт РА».

В агентстве пояснили, что больше всего рискуют те организации, которые отнесены к категориям, не превышающим значение ruB. Эта позиция в рейтинге говорит о низком уровне кредитоспособности, при котором организация все еще способна выполнять текущие обязательства, однако запас ее прочности находится в ограниченном состоянии.

«Этот кластер включает около 49% от общего числа оцененных кредитных организаций, то есть статистически является наиболее населенным», – сообщил управляющий директор по валидации «Эксперта РА» Юрий Беликов. ■





Евгений
СТАРОДУБЦЕВ:
восстанавливаем
права дольщиков,
достраивая объекты,
которые не были
первоначально
завершены
застройщиками

Текст > Александр ПОЛЯНСКИЙ
Фото > Олег ЯКОВЛЕВ,
пресс-служба ГК «Гранель»

Заместитель генерального директора ГК «Гранель» по бюджетным объектам Евгений Стародубцев – о ситуации на строительном рынке и подходах компании к работе на нем

– Евгений Николаевич, как вы оцениваете состояние строительного рынка?

– Спрос на жилую недвижимость и сегодня находится на высоком уровне. Сказывается недостаток качественного предложения – люди нуждаются в улучшении жилищных условий. Они покупали и будут покупать жилье – этот тренд очень устойчив. Внешние обстоятельства могут скорректировать спрос, но эти изменения не будут значительными.

Сейчас один из важнейших факторов, влияющих на состояние рынка недвижимости, – это, конечно же, ипотека. Особенно это касается сегмента доступного жилья. Льготная ипотека в 2020–2021 годах выступила драйвером рынка. Однако с июля были изменены условия госпрограммы. Власти снизили максимальную сумму кредитования до 3 млн рублей, что стабилизировало ситуацию в отрасли.

Во второй половине 2021 года Центробанк несколько раз повышал ключевую ставку – на данный момент она составляет 7,50%. Соответственно, вслед за ней постепенно растут ипотечные ставки.

Негативным фактором можно назвать рост стоимости стройматериалов. За год он составил около 30%, а в отдельных случаях вырос более чем на 100%. Это привело к увеличению себестоимости квадратного метра.

– Ожидаете ли роста, и в каких сегментах?

– По нашим прогнозам, в сегменте комфорт-класса можно ожидать умеренного роста цен на жилье, сопоставимого с уровнем инфляции. Это обусловлено стабильно высоким спросом. Надо понимать, что недвижимость не дешевеет. Цены все равно будут расти.

– Какова динамика спроса на эконом- и бизнес-классы?

– Безусловно, доступное жилье пользуется большим спросом, чем бизнес-класс. Это связано с доходами населения. В рамках портфеля ГК «Гранель» жилые проекты классов стандарт и комфорт составляют 80% объема.

– Каков потенциал роста рынка жилой недвижимости Московского региона?

– По сравнению с 2020 годом рынок в 2021-м немного успокоился, ажиотажный интерес спал. Но мы пока находимся в ситуации некоего ожидания: вирус никуда уходит не собирается, и этот фактор оказывает влияние и на экономику в целом, и на состояние рынка, и на покупательную способность населения, которая падает, и на себестоимость квадратного метра, которая так же неуклонно растет. Все эти разнонаправленные векторы и будут определять темпы и тренды на рынке недвижимости в 2022 году. Пока мы можем прогнозировать небольшой рост за счет спроса и возможной стабилизации цен на строительные материалы.

– Какова стратегия работы компании на сегодняшнем трудном рынке?

– Наше главное преимущество – это стабильность. «Гранель» – одна из немногих компаний, которая не привлекала кредиты для строительства объектов. Сейчас, конечно, комплексы строятся в соответствии с изменениями в 214-м ФЗ с привлечением проектного финансирования.

На фоне устойчивых позиций компании нашей стратегией является активное развитие. Так, став одним из лидеров на рынке Подмоскovie, мы вышли на столичный рынок. Сначала это была Новая Москва с комплексом



«Москвичка» в Коммунарке, теперь начали работать в старых границах города: первый проект, ЖК «Тринити», сдастся в ближайшее время.

Качественный прорыв в развитии компании – выход на рынок бизнес-класса с объектами под зонтичным брендом MYPRORITY. Первый проект из этой линейки, жилой комплекс MYPRORITY Basmanny на Бауманской, стартовал летом 2021 года, в перспективе готовятся еще два – MYPRORITY Dubrovka и MYPRORITY Paveletskaya. Эти проекты будут реализованы по самым современным стандартам, с высокотехнологичной инженерией, продуманным благоустройством территории, развитой инфраструктурой.

Справка ↓

СТАРОДУБЦЕВ Евгений Николаевич окончил Военно-инженерную академию имени В. В. Куйбышева по специальности «Промышленно-гражданское строительство» и Московский государственный строительный университет по специальности «Экономика и управление на предприятии». Опыт работы в строительной отрасли – более 20 лет. Принимал участие в реализации инвестиционных проектов общей площадью более 3 млн кв. м жилья. В рамках бюджетного строительства в портфолио – более 1,5 млн кв. м жилья.

– Какое значение имеет для вас работа по программам жилья для обманутых дольщиков?

– Хотя количество обманутых дольщиков постепенно сокращается, их существование остается серьезной социальной проблемой. Группа компаний «Гранель» принимает активное участие в ее решении. К этому вопросу мы относимся ответственно – восстанавливаем права дольщиков, достраивая объекты, которые не были первоначально завершены застройщиками.

На сегодня компания выполнила обязательства по достройке семи объектов, в том





▼ ЖК «Тринити-2»



▼ ЖК «Императорские Мытищи»

Справка ↓

ГК «Гранель» – одна из крупнейших и динамично развивающихся девелоперских компаний, которая 29 лет работает на российском рынке и специализируется на строительстве жилых комплексов и коммерческой недвижимости. В 2020 году компания вошла в перечень системообразующих предприятий Российской Федерации.

ГК «Гранель» ежегодно увеличивает объемы вводимого жилья и социальной инфраструктуры. В 2018 году компания сдала 283 016 кв. м недвижимости, в 2019 году – 470 848 кв. м недвижимости, в 2020 году – 615 292 кв. м недвижимости. В настоящее время компания входит в топ-10 по объемам ввода жилья в России.

С начала своей деятельности в Московском регионе ГК «Гранель» ввела в эксплуатацию более 2,2 млн квадратных метров жилой недвижимости и более 100 тыс. кв. м социальной инфраструктуры, обеспечив квартирами более 47 тыс. российских семей. Компания постоянно наращивает

объемы строительства жилья. Сейчас в стадии строительства находится более 1 млн кв. м жилья.

В ГК «Гранель» сформирован портфель проектов общей площадью более 6,5 млн кв. м жилья и более 600 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. В разработке более 20 площадок в столичном регионе.

В настоящее время ГК «Гранель» ведет строительство 13 комплексов, расположенных в Москве и городах ближнего Подмосковья: MYPRORITY Basmanny, HighWay, PROFIT, «Тринити», «Тринити-2», «Живописный», «Реут», «Новая Рига», «Инновация», «Бригантина», «Пехра», «Государев дом», «Императорские Мытищи». В 2021 году компания вывела на рынок зонтичный бренд в бизнес-сегменте. Первый комплекс строится в Басманном районе Москвы – ЖК MYPRORITY Basmanny.

Среди реализованных проектов ГК «Гранель»: «Валентиновка парк», «Алексеевская роща», «Новая Алексеевская роща», «Лес-

ной городок», «Новотроицкий», «Квартал Лукино», «Театральный парк», «Малина» и «Москвичка».

Один из основных принципов ГК «Гранель» – социальная ответственность. Компания принимает активное участие в решении проблем пострадавших дольщиков. Девелопер инвестировал уже более 14 млрд рублей в завершение строительства проблемных объектов. Среди таких реализованных проектов – ЖК «Квартал Лукино» и ЖК «Квартал Европа» в городском округе Балашиха, ЖК «Эстет», корпус № 7 в Подольске, ЖК на ул. Тарасовская, 14, в Королеве, ЖК «Экопарк Нахабино» в Красногорском округе, ЖК «Новокосино-2» (корпус 13) в Реутове, ЖК «Высокие жаворонки» в Одинцовском округе. При участии ГК «Гранель» восстановлены права более 5 тыс. пострадавших дольщиков.



ХОТЯ КОЛИЧЕСТВО ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ ПОСТЕПЕННО СОКРАЩАЕТСЯ, ИХ СУЩЕСТВОВАНИЕ ОСТАЕТСЯ СЕРЬЕЗНОЙ СОЦИАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМОЙ. ГРУППА КОМПАНИЙ «ГРАНЕЛЬ» ПРИНИМАЕТ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ЕЕ РЕШЕНИИ. К ЭТОМУ ВОПРОСУ МЫ ОТНОСИМСЯ ОТВЕТСТВЕННО – ВОССТАНАВЛИВАЕМ ПРАВА ДОЛЬЩИКОВ, ДОСТРАИВАЯ ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ НЕ БЫЛИ ПЕРВОНАЧАЛЬНО ЗАВЕРШЕНЫ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

числе в рамках комплексного развития территорий. Ключи от долгожданных квартир получило более пяти тыс. обманутых дольщиков в Балашихе, Подольске, Королеве, Реутове, Красногорске, Одинцове. В общей сложности за 4 года «Гранель» инвестировала в завершение строительства проблемных объектов более 14 млрд рублей. Кроме того, компания выступает как генеральный подрядчик по договорам с Фондом защиты прав дольщиков Московской области.

– Как в компании «Гранель» применяются BIM-технологии?

– BIM – это будущее строительной отрасли. Рано или поздно на эту технологию перейдут все застройщики и проектировщики. Мы тоже не остаемся в стороне, активно осваиваем цифровые решения.

Так, ГК «Гранель» совместно с ООО «ПромСтройИнжиниринг» выполняет проектирование дошкольного образовательного учреждения на 200 мест в Красногорском округе с применением технологии информационного моделирования. Это будет первый социальный бюджетный объект в Подмосковье и во всей России с использованием BIM, который получит заключение государственной экспертизы.

– Какие маркетинговые технологии показали себя наиболее эффективными при продаже новостроек?

– Основные задачи маркетологов – правильное позиционирование продукта на определенную целевую аудиторию, формирование позитивного имиджа бренда, создание эффективной системы работы с клиен-

тами. В период пандемии нам удалось выстроить систему, в которой себя очень положительно зарекомендовали разные цифровые опции: digital-продвижение, онлайн-консультации, удаленное оформление сделок. Мы быстро настроили работу офисов продаж, и это помогло достичь отличных результатов.

– Как совершенствование системы управления позволяет добиваться повышения эффективности бизнеса компании?

– У компании сейчас период устойчивого роста. Мы выводим на рынок много новых проектов и планируем дальнейшее расширение. Поэтому руководство компании приняло решение о переходе на матричную систему управления проектами, а также внедрение BIM-технологий. Это позволит нам создать прозрачные и четкие механизмы взаимодействия как внутри компании, между ее подразделениями, так и с внешними подрядчиками и контрагентами.

– На какие перспективные направления «Гранель» выходит и готова выйти в ближайшие годы?

– В рамках своей стратегии развития Группа компаний «Гранель» планирует расширить присутствие в Москве и увеличить портфель объектов бизнес-класса, а также укрепить позиции на рынках коммерческой и складской недвижимости. ■

Год × BIM × в × России ×



Как развивается информационное моделирование строительных проектов?

BIM находит все более широкое применение в проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, в том числе в нашей стране. Эксперты bimlab.ru приводят¹ такое определение BIM (Building Information Modeling): это процесс, в результате которого формируется информационная модель здания. При этом каждой стадии соответствует некоторая модель, отображающая объем обработанной на этот момент информации (архитектурной, конструкторской, технологической, экономической) о здании или сооружении, к которой имеют доступ все заинтересованные лица.

Текст > Дмитрий АЛЕКСАНДРОВ

Эксперты «РБК-Недвижимости» подчеркивают², что цифровое представление физических и функциональных характеристик объекта охватывает больше, чем просто геометрию здания. BIM учитывает множество факторов и информацию об объекте, отдельных его элементах (даже деталях производителей), географии, дизайне и других данных, в том числе влияние его на окружающую среду и наоборот.

Все эти сведения наряду с технико-экономическими показателями и другими характеристиками объекта формируют такую информационную модель, в которой изменение одного параметра приводит к автоматическому перерасчету всех остальных.

Технология проектирования, возведения и эксплуатации объекта в BIM рассматривается в разрезе жизненного цикла (от английского product life cycle, PLM) изделия, в данном случае объекта строительства или сооружения. BIM охватывает все стадии жизненного цикла здания или сооружения, непрерывно наполняя его ценной информацией, которая, в свою очередь, существенно снижает стоимость его содержания, сокращает скорость возведения, минимизирует проектные ошибки, позволяет всем заинтересованным лицам иметь оперативный доступ к информации. По оценкам Минстроя России, BIM помогает добиться снижения количества ошибок в проектной документации на 40%, сокращения времени проектирования – на 20–50%, а на проверку проекта – в шесть раз, сокращения сроков координации и согласования документации – до 90%.



ПО ДАННЫМ ОПРОСА, ПРОВЕДЕННОГО ЛЕТОМ 2021 ГОДА ВАДИМОМ МУРАТОВЫМ³, НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫМ ПО ДЛЯ BIM В РОССИИ ЯВЛЯЮТСЯ REVIT КОМПАНИИ AUTODESK, ARCHICAD ОТ NEMETSCHKE, Renga ОТ АСКОН, TEKLA STRUCTURES ОТ TRIMBLE

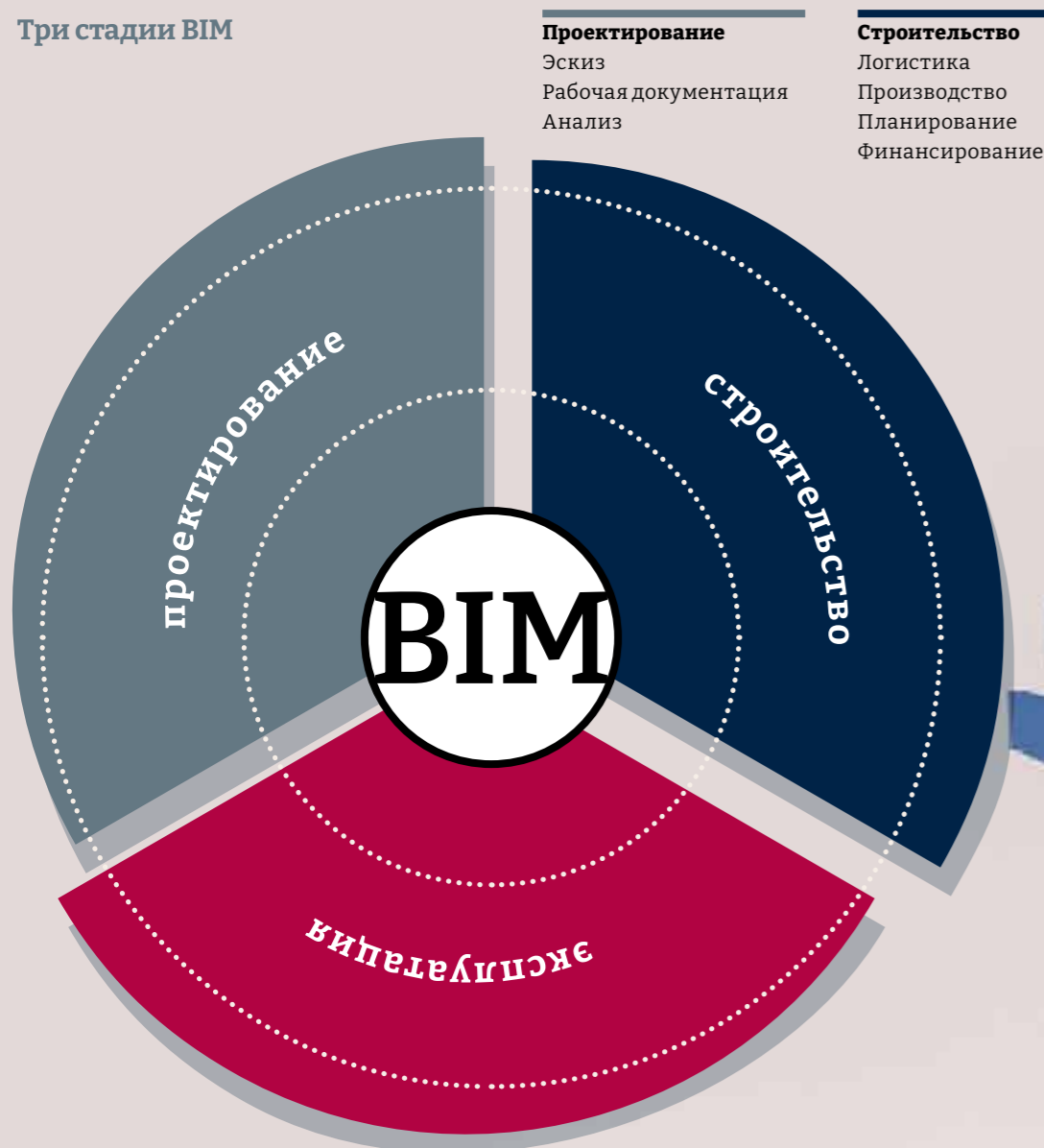
¹<https://bimlab.ru/faq-bim3d.html>

²<https://realty.rbc.ru/news/5ca1ceff9a794758d0568b37>

³<https://zen.yandex.ru/media/muratovbim/bim-v-rossii-i-sng-rezultaty-bolshogo-opros-a-614738c68a833355e7c821b6>



Три стадии BIM



Процесс создания BIM-модели:

- > запрос на создание (заказчик);
- > формирование технического задания, EIR;
- > формирование исполнителем ВЕР-плана;
- > реализация проекта;
- > предпроект, компоновка оборудования;
- > конструкторские работы;
- > проектные работы;
- > утверждение, согласование;
- > разработка рабочей документации;
- > передача модели в строительство;
- > актуализация модели в течение ЖЦ;
- > архивирование².

сроков реализации проекта – до 50%, сроков строительства – до 10%, затрат на строительство и эксплуатацию – до 30%.

ИНФОРМАЦИОННАЯ МОДЕЛЬ

Подготовка архитектурно-строительных проектов в среде BIM – создание информационной модели на основе требований заказчика. Эксперты «РБК-Недвижимости» подчеркивают, что BIM – это общий ресурс знаний для получения информации об объекте. Он служит основой для принятия решений в течение его жизненного цикла, который определяется как существующий от самой ранней концепции до сноса. Основой взаимодействия является информационная модель объекта строительства (BIM-модель), с помощью которой происходит комплексное взаимодействие участвующих сторон на всех стадиях жизненного цикла объекта. BIM позволяет передавать виртуальную информационную модель

справка ↓

BIM В РОССИИ

По данным PlanRadar¹ на март 2021 года, в России около 12% компаний строительного комплекса использует BIM. Их число будет увеличиваться, так как Постановление Правительства №331 от 5 марта 2021 года закрепило положение, что с 1 марта 2022 года применение BIM становится обязательным для объектов, чье строительство финансиру-

ется из бюджета любого уровня – муниципального, регионального или федерального.

По прогнозам экспертов, в 2022 году использование BIM станет золотым стандартом работы проектных организаций, а также строительных компаний. Осваивают BIM и организации госэкспертизы. Скорее всего, 2022 год станет годом BIM в России.

от команды разработчиков (архитекторы, ландшафтные архитекторы, инженеры, строители и т. д.) генподрядчику и субподрядчикам, а затем владельцам или управляющим объекта.

BIM – процесс построения информационной модели. Это пригодная для компьютерной обработки информация о проектируемом или существующем строительном объекте:

- ▶ скоординированная, согласованная и взаимосвязанная;
- ▶ имеющая геометрическую привязку;
- ▶ пригодная для расчетов и анализа;
- ▶ допускающая необходимые обновления;
- ▶ способная.

В основе BIM лежит объектно ориентированное проектирование: все работающие в этой технологии программы предполагают моделирование на базе большого количества заранее созданных объектов, называемых семействами. Ключевые проектные операции ведутся с такими элементами как с неделимыми блоками, своего рода «комплектующими».

Единая информационная модель предполагает коллективную работу, которая объединяет специалистов всех разделов проектирования: технологов, архитекторов, конструкторов, инженеров внутренних и наружных сетей и т. д. Командная работа осуществляется в единой среде проектирования – СОД (СОД-среда общих данных) и должна соответствовать определенным правилам и взаимодействию между участниками процесса BIM-моделирования. ■

¹<https://integral-russia.ru/2021/09/24/rossiya-stanovitsya-liderom-po-vnedreniyu-bim-tehnologiy-na-gosudarstvennom-urovne-statistika-i-perspektivy/>
²<https://bimlab.ru/faq-bim3d.html>



Анна ЯКОВЛЕВА: в столице самая высокая степень готовности к переходу к BIM

Текст > Анна МИХАЙЛОВА
Фото > Пресс-служба
Мосгосэкспертизы

С 1 января 2022 года BIM-модели станут обязательными для проектов, реализуемых из бюджетных источников. И московский стройкомплекс определенно один из самых передовых в вопросах внедрения технологий информационного моделирования.

Значительную роль в процессе освоения новой технологии сыграли Москомэкспертиза и ее подведомственное подразделение – Мосгосэкспертиза. Руководитель организации Анна Яковлева рассказала об особенностях этого процесса и текущей ситуации

– Анна Игоревна, насколько строительный рынок готов к грядущему переходу госстроек на BIM?

– Сразу оговорюсь, что как раз рынок в широком смысле слова пока и не должен быть готов – все же в настоящий момент речь идет именно о строительстве, финансируемом из бюджетных источников. Оно выступит локомотивом в освоении новых технологий и адаптации к ним. Плюс стоит еще немного уточнить вопрос. Несмотря на то что вся сфера государственного строительства подпадает под действие Постановления Правительства от 5 марта 2021 года №331, регламентирующего переход к BIM с 2022 года, акцент в ближайшее время будет на стадии проектирования как наиболее отработанной в тестовом режиме. При этом, разумеется, BIM может охватывать весь производственный цикл, но переход на такой уровень применения информационного моделирования нам пока только предстоит.

Что же касается работы проектных подразделений в сфере бюджетного строительства, как минимум у большинства есть необходимый опыт проектирования с применением BIM. Правда, он разнится от региона к региону. Есть передовые субъекты, которые готовились к переходу на информационное моделирование заранее, а есть те, кто лишь недавно приступил к этой работе. Собрать адекватную статистику по этому вопросу можно будет к середине следующего года.

– А что можно сказать о ситуации в Москве?

– В столице самая высокая степень готовности. Москва изначально выступала пилотным регионом. Здесь уже не один год тестируется вся цепочка реализации проектов с использованием BIM. В частности,

Мосгосэкспертиза еще с 2013 года занималась популяризацией и внедрением BIM на различных этапах проектирования.

В настоящий момент для столицы разработаны методологическая, нормативно-правовая и техническая базы для использования BIM-технологии, ведется активная апробация наработок.

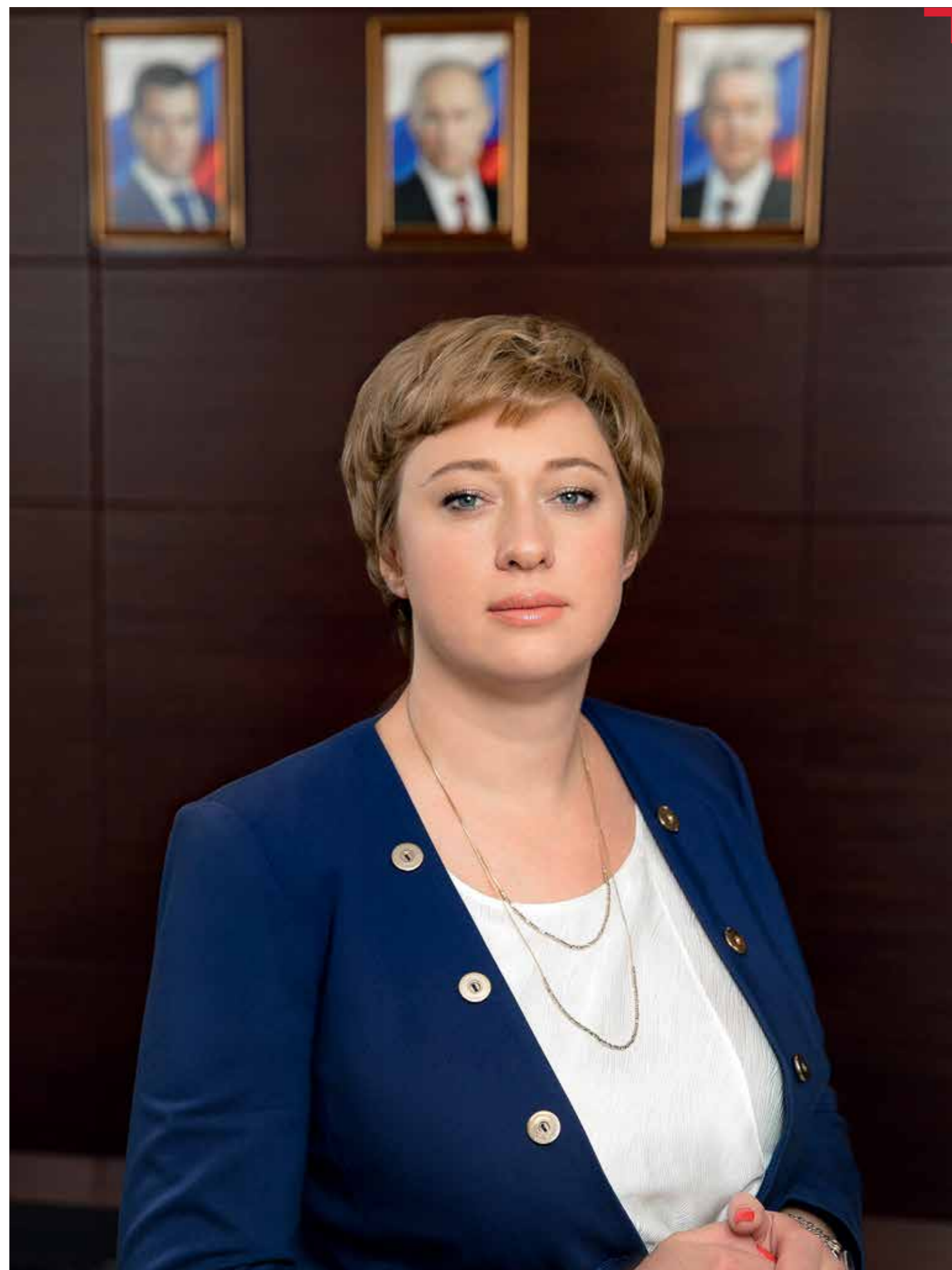
– И уже есть проекты, которые прошли новую цифровую цепочку реализации?

– Да, первые результаты есть и в этой части. Так, в этом году эксперты согласовали проект дома по программе реновации на Судостроительной улице. Он был полностью спроектирован в BIM, экспертиза проводилась параллельно по текущему нормативному набору документации и по BIM-модели. Это качественный и современный проект, который лишней раз доказал эффективность технологий. В теории разработанная модель может перейти и на этап эксплуатации, став главным рабочим инструментом для управляющей компании. Иными словами, управляющей компании всегда будут самые точные данные о расположении и качественных характеристиках коммуникаций и иных функциональных данных дома.

– В чем основной плюс перехода на BIM для государственных заказчиков?

– Принципиальное преимущество BIM можно сформулировать довольно кратко – это оптимизация каждого процесса на всем пути проектирова-

В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ ДЛЯ СТОЛИЦЫ РАЗРАБОТАНЫ МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗЫ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ BIM-ТЕХНОЛОГИИ, ВЕДЕТСЯ АКТИВНАЯ АПРОБАЦИЯ НАРАБОТОК





▼ Москва изначально выступала пилотным регионом. Здесь уже не один год тестируется вся цепочка реализации проектов с использованием BIM. В частности, Мосгосэкспертиза еще с 2013 года занималась популяризацией и внедрением BIM на различных этапах проектирования

ния и дальнейшей эксплуатации. Есть, разумеется, и другие преимущества: снижение количества строительных коллизий, ускорение согласовательного процесса и так далее. Но все эти изменения входят в понятие оптимизации, и суть перехода к BIM как раз в этом: это технологическое решение, которое позволит структурировать все производственные процессы, упорядочить их. Для бюджетных строек это самый важный аспект.

Кроме того, следует упомянуть и то, что внедрение BIM положительно скажется на качестве проектных решений. Совмещенная модель по всем разделам проектной документации позволяет принимать во внимание весь объем данных, оценивать их объективно и в итоге более грамотно выстраивать работу.

– А частные заказчики проявляют интерес к BIM?

– Да, немалый процент застройщиков уже работает с BIM самостоятельно. Чаще всего это крупные инвестицион-

но-девелоперские компании, имеющие достаточные финансовые и кадровые ресурсы. Остальные тоже подтянутся, по мере того как применение BIM станет конкурентным преимуществом. При активном содействии государства и адекватном развитии нормативной базы переход к BIM большинства заказчиков возможен в ближайшее десятилетие. Эта цифра представляется реалистичной, хотя бы исходя из того, что в России первые обсуждения BIM начались в 2011–2012 годах. И вот десять лет спустя мы готовимся перевести государственное строительство на новый

ПРИ АКТИВНОМ СОДЕЙСТВИИ ГОСУДАРСТВА И АДЕКВАТНОМ РАЗВИТИИ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ ПЕРЕХОД К BIM БОЛЬШИНСТВА ЗАКАЗЧИКОВ ВОЗМОЖЕН В БЛИЖАЙШЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ. ЭТА ЦИФРА РЕАЛИСТИЧНА, ХОТЯ БЫ ИСХОДЯ ИЗ ТОГО, ЧТО В РОССИИ ПЕРВЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ BIM НАЧАЛИСЬ В 2011–2012 ГОДАХ. И ВОТ ДЕСЯТЬ ЛЕТ СПУСТЯ МЫ ГОТОВИМСЯ ПЕРЕВЕСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ

уровень. Разумеется, все будет зависеть и от уровня развития, и финансовой устойчивости рынка, но тем не менее.

– Продолжает ли Мосгосэкспертиза популяризацию BIM?

– Да, это входит в задачи нашего проектного офиса по внедрению BIM. И помимо того, что это подразделение сотрудничает со многими разработчиками российского ПО, консультирует коллег и партнеров по отрасли и в целом прикладывает немалые усилия для освещения тематики BIM, в Мосгосэкспертизе есть и собственный учебный центр. На его базе в рамках программы по внедрению BIM-технологий в стройкомплексе было обучено порядка 800 сотрудников, разработаны собственные программы обучения. Периодически проходят мероприятия по актуализации знаний таких специалистов.

– Проводятся ли консультации по BIM для заказчиков?

– Конечно, к сотрудникам проектного офиса всегда можно обратиться с любым вопросом касательно BIM и получить квалифицированный ответ.

Кроме того, у нас есть и относительно новая услуга – экспертное сопровождение формирования и ведения информационной модели объекта. В рамках этой работы проектный офис может помочь заявителю в разработке внутренних стандартов организации, проверке разработанных в рамках контрактов с подрядчиками BIM-моделей, проверке таких моделей на соответствие требованиям Мосгосэкспертизы, федеральным нормам, а также провести консультации касательно внедрения BIM-технологии. Данная услуга уже сейчас пользуется большим спросом, и мы стараемся сделать ее оказание максимально комфортным и эффективным для наших партнеров. ■

Матрица для строителя



Как цифровые двойники меняют принципы управления объектами недвижимости?

Технологии для управления объектами недвижимости – достаточно молодой рынок, который наиболее активно развивается в последние два-три года. Так, по данным Statista, в 2019 году рынок Proptech (в этот сегмент входят все технологии, имеющие отношение к зданиям и промышленным объектам) в США составил рекордные \$9 млрд. Правда, годом позднее объем сделок упал до \$7,2 млрд.

Текст > Антон БУРСАК

В России этот рынок только начал развиваться. Среди активных игроков – фонд Proptech Russia размером в 3 млрд рублей (созданный в 2020 году командами компаний «Тринфико» и Proptech Russia), фонд MR Ventures в \$50 млн (девелопера MR Group), ГК «Самолет» (выделившая 8 млрд рублей на IT-проекты внутри компании), ПИК Digital («дочка» застройщика ПИК, занимающаяся IT), частная инвесткомпания O1 Proptech, венчурный фонд Genome Ventures (нацеленный, помимо прочего, на Smart City Tech) и многие другие. Активно развивают стартапы «Циан», «Авито», «Яндекс.Недвижимость». Собственными акселераторами обладают Colliers, JLL, Blackstone, Westfield.

НЕРВНАЯ СИСТЕМА ЗДАНИЙ

Если говорить о существующих и успешно работающих проектах, то большинство решений в области цифровых двойников зданий используется для мониторинга состояния инженерных систем здания и несущих конструкций. Один из крупнейших специализированных игроков на этом

рынке – российская компания Sodi Lab. Ее решения работают на таких объектах, как Москва-Сити, комплекс «Лахта-центр» в Санкт-Петербурге, Ахмат-тауэр в Чеченской Республике, и прочих. Например, в офисном центре «Ростех-Сити», расположенном на территории Тушинского аэродрома на северо-западе Москвы, установлена сеть наклономеров для отслеживания прогиба и наклона конструкции здания. Решение помогает следить за стабильностью конструкции многоэтажного здания и обеспечивает безопасность процесса строительства.

В проекте «Ахмат-тауэр» использовались система мониторинга деформационного состояния несущих конструкций и система мониторинга инженерных систем. Работа установленного на конструкциях оборудования в режиме реального времени отображалась в 3D-модели здания. С помощью виртуального двойника

СОЗДАНИЕ ЦИФРОВЫХ МОДЕЛЕЙ ЗДАНИЙ СТАЛО ПОПУЛЯРНОЙ ТЕХНОЛОГИЕЙ В НАЧАЛЕ 2000-Х, ХОТЯ БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ ЭТОЙ ТЕХНОЛОГИИ БЫЛИ ОПИСАНЫ ЕЩЕ В 70-Х ГОДАХ ПРОШЛОГО ВЕКА. BIM ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ СОВМЕСТНОЙ РАБОТЫ И ВИЗУАЛИЗАЦИИ, ТО ЕСТЬ СОЗДАНИЯ ЧЕРТЕЖЕЙ И СТРОИТЕЛЬСТВА, НО НЕ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ САМОГО СООРУЖЕНИЯ



▼ Большинство решений в области цифровых двойников зданий используется для мониторинга состояния инженерных систем здания и несущих конструкций

инженеры и работники диспетчерских служб контролировали изменения внутри строительных конструкций и инженерно-технического обеспечения объекта, инженерные службы прогнозировали дальнейшую работу по проекту и предотвращали возможные аварийные ситуации. В результате, по данным компании, застройщик смог существенно сократить расходы на проект.

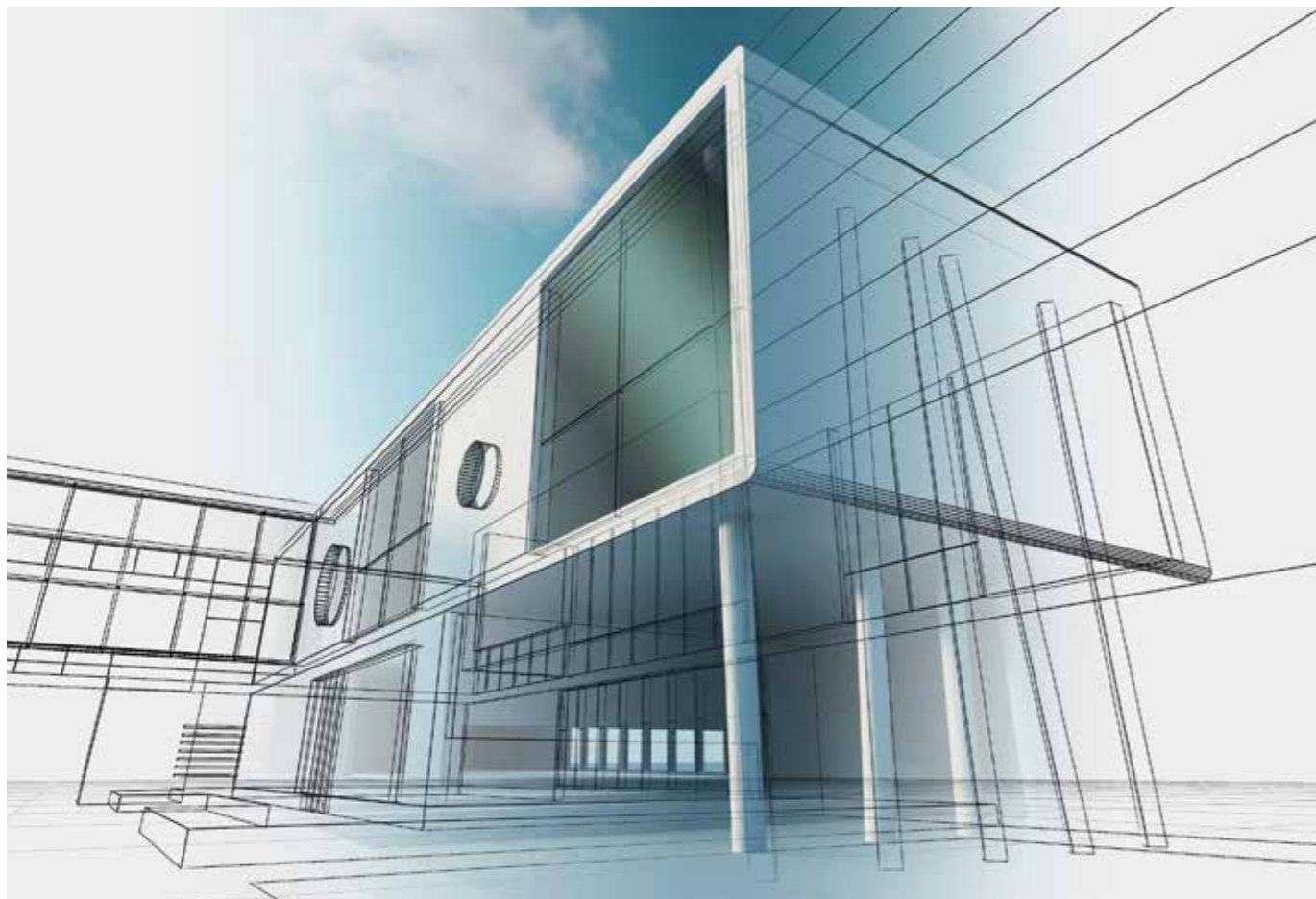
КИОСКИ И ДРОНЫ

Цифровые двойники зданий используются и в более специализированных проектах. К примеру, российский стартап Tango Vision создает информационные киоски, которые содержат обновляемую в режиме реального времени информацию обо всех объектах в здании, будь то магазины, транспортная инфраструктура, различные сервисы и другие.

С их помощью посетители могут ориентироваться внутри и получать необходимую информацию, а собственники здания – собирать аналитику и оперативно выкладывать нужный контент: рекламу, каталоги или акции. Возможности сервиса включают интерактивную навигацию, ситуативную цифровую рекламу, видеоаналитику, интеграцию с любыми системами по API и любыми IoT-устройствами.

Все данные хранятся в облаке и формируют своеобразную память зданий. Сейчас решение компании работает в ТРЦ «Метрополис» (Москва), ТЦ «Галерея» (Санкт-Петербург). В ближайшее время решение заработает в «Леруа Мерлен», в технопарке «Сколково», в Maritime Centre Vellamo (Котка, Финляндия) и в бизнес-центре в Лондоне.





▼ Цифровой двойник позволяет создать «живую» модель действующего здания, где отражаются любые процессы, происходящие в здании, в режиме реального времени

Российские стартапы TraceAir и Skyeer занимаются аэромониторингом и облачными технологиями, которые позволяют удаленно организовывать запуски дронов, собирать аналитику, создавать электронную документацию через 3D-визуализацию, панорамы, видео и так контролировать ход строительства. Сейчас у TraceAir в России 10 клиентов: ГК «Автодор», «Норникель», «СБ Девелопмент», «Новатэк», Maïge Tecnimont, «Газпром инвест», НКК, группа «Эталон», Capital Group, «Интеррос». TraceAir мониторит строительство участка трассы М12 Москва – Казань, задействован на 20 площадках «Серного проекта 2.0» для автоматизированного контроля предотвращения рисков экологических катастроф.

Также компания активно работает с «Новатэком» по проекту в Новом Уренгое. Среди клиентов Skyeer – НИПИГАЗ, НЛМК, госкорпорация «Росатом», ГК «Самолет». В 2020 году Skyeer участвовал в проекте Росатома в Бангладеш, где применялась комбинированная аналитика мониторинга стройки на основе

спутниковой съемки, беспилотной, наземного лазерного сканирования и проектных 3D-моделей.

ОТ BIM – К ЦИФРОВЫМ ДВОЙНИКАМ

Создание цифровых моделей зданий стало популярной технологией в начале 2000-х, хотя базовые принципы этой технологии были описаны еще в 70-х годах прошлого века. BIM используется для совместной работы и визуализации, то есть создания чертежей и строительства, но не для обслуживания и эксплуатации самого сооружения.

Цифровой двойник позволяет создать «живую» модель действующего здания, где отражаются любые процессы, происходящие в здании, в режиме реального времени. Многие решения в области цифровых двойников используют тех-

нологию интернета вещей. К примеру, беспроводные датчики могут отслеживать потребление воды и электричества, перемещение людей внутри здания, открытие новых объектов и т. п.

В долгосрочной перспективе технология цифровых двойников может стать платформой для возникновения принципиально новых рынков, например, шеринга офисного пространства, когда одни офисные площади могут использовать несколько компаний в зависимости от числа сотрудников, которым требуется пребывание на рабочем месте, P2P-аренда и прочее.

Ограничения, связанные с пандемией COVID-19, отчасти также способствуют развитию технологии, так как у компаний появилась потребность контролировать соблюдение норм социального дистанцирования. Совмещение домашнего офиса с обычным офисным форматом работы тоже требует от бизнеса максимально оперативного реагирования на передвижение персонала и контроля изменения в режиме реального времени. Причем большинство аналитиков уверено, что традиционная модель офиса так или иначе умирает, несмотря на успехи или неудачи в борьбе с пандемией, поэтому новые технологии в управлении зданиями будут востребованы.

Опрос, проведенный международной компанией JLL, показал, что 66 % компаний по всему миру заинтересованы в том, чтобы иметь динамически изменяемое офисное пространство, позволяющее в каждой конкретной



▼ В долгосрочной перспективе технология цифровых двойников может стать платформой для возникновения принципиально новых рынков, например, шеринга офисного пространства, когда одни офисные площади могут использовать несколько компаний

локации увеличивать или сокращать офисные площади в зависимости от потребностей сотрудников. Это же может касаться и доступа к инфраструктуре, электроэнергии и прочему. Очевидно, к примеру, что если компания готовится к IPO, то ей на какой-то период понадобится большое число переговорных, презентационное оборудование и прочее, но это не означает, что нужно это все покупать.

Во многих странах компании, занимающиеся продажей и сдачей в аренду недвижимости, столкнулись с тем, что из-за локдаунов не могли показать потенциальным клиентам объекты. Из-за этого многие начали использовать видео-конференц-связь и технологии виртуальной и дополненной реальности. Однако то, что стало решением на время кризиса, может потенциально сформировать новые подходы к рынку.

Виртуальная модель здания дает потенциальному покупателю или арендатору больше информации, чем физический визит в офис. Он может увидеть всю инженерную инфраструктуру, «посетить» все соседние офисы, увидеть, что окружает квартиру или офис, какие помещения уже заселены, и прочее. В комплексе со смарт-контрактами и другими современными цифровыми решениями это может создать принципиально новый рынок, где можно, не вставая с кресла, купить офисные площади, временно сдать их другой компании и потом постепенно освобождать их по мере увеличения числа собственных сотрудников. ■

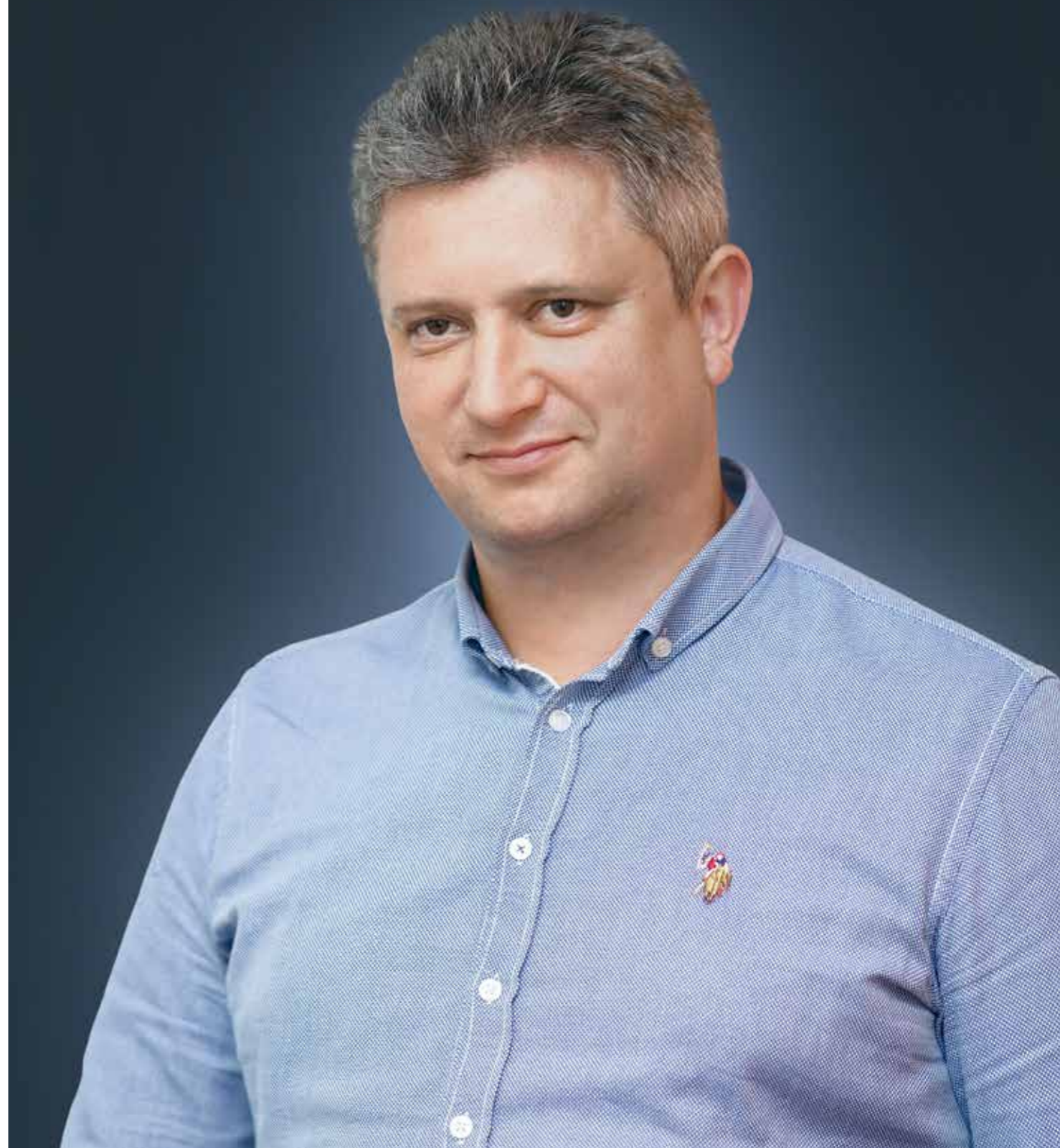
ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПАНДЕМИЕЙ COVID-19, ОТЧАСТИ ТАКЖЕ СПОСОБСТВУЮТ РАЗВИТИЮ ТЕХНОЛОГИИ, ТАК КАК У КОМПАНИЙ ПОЯВИЛАСЬ ПОТРЕБНОСТЬ КОНТРОЛИРОВАТЬ СОБЛЮДЕНИЕ НОРМ СОЦИАЛЬНОГО ДИСТАНЦИРОВАНИЯ. СОВМЕЩЕНИЕ ДОМАШНЕГО ОФИСА С ОБЫЧНЫМ ОФИСНЫМ ФОРМАТОМ РАБОТЫ ТОЖЕ ТРЕБУЕТ ОТ БИЗНЕСА МАКСИМАЛЬНО ОПЕРАТИВНОГО РЕАГИРОВАНИЯ НА ПЕРЕДВИЖЕНИЕ ПЕРСОНАЛА

Виталий МОСКАЛЕНКО:

основа современного проектирования – 3D-технологии, и их внедрение нуждается в государственной поддержке

Текст > Александр ПОЛЯНСКИЙ
Фото > Александр ДАНИЛЮШИН;
фотоархив ГК «ПромСтройИнжиниринг»

Основатель и управляющий партнер группы компаний «ПромСтройИнжиниринг» Виталий Москаленко рассказал нашему журналу об особенностях проектирования коммерческих и государственных объектов, специфике проектирования достроя и использовании BIM



ВІМ КАК ПРАВИЛО**– Виталий Викторович, над какими проектами вы сейчас работаете?**

– Мы работаем в нескольких регионах России: прежде всего в Московской области, Москве, Санкт-Петербурге, Нижегородской области и других субъектах Федерации.

В первую очередь занимаемся проектами социального назначения – преимущественно для Московской области. Из проектов четвертого квартала этого года отмечу детский садик на 200 мест и школу на 1550 мест в Московской области. На уровне обсуждения условий контракта находятся два больших ледовых дворца в ЦФО.

Что касается названных мной проектов детского сада и школы, то согласно ТЗ они проектируются целиком с использованием BIM-технологий. А детский сад – еще и пилотный проект Мособлгосэкспертизы по применению BIM-проектирования при формировании смет на строительство.

Наряду с этим у нас в работе более 40 проектов по дострою в Московской области.

– Там тоже используете BIM?

– При дострое BIM сейчас не используется. Здание уже в значительной степени «сформировано»: стоит задача разработать рабочую документацию. Кроме того, степень готовности объектов разная, и, пока будешь рисовать в BIM, потеряешь время, а в дострое важна скорость реализации.

Кроме того, не развито сканирование объектов, а это довольно дорогостоящая процедура, и сметами на дострой она не подразумевается. Однако если делать лазерное сканирование уже построенных объектов, подлежащих дострою, то применить 3D-технологии в дострое будет возможно.

Пока считается, что лазерное сканирование – это необоснованные затраты. Тем более что, еще раз повторю, важен фактор времени. Восстановить проект ради завершения строительства, как правило, проще в 2D – через «Автокад», чем пытаться сделать это в 3D.

По всем остальным объектам мы целиком перешли на BIM. Архитектура и конструктив уже лет пять выполняются исключительно в Revit. В 3D проектируются и инженерные сети.

– Какие проблемы вы видите в развитии 3D-технологий проектирования?

– Главным образом крайний дефицит библиотек семейств моделей конструктивных элементов, что негативно сказывается на сроках BIM-проектирования. Сейчас три четверти времени тратится на моделирование элементов, из которых потом собирается модель.

Очень важно, чтобы производители отделочных материалов, комплектующих, инженерного оборудования, выпуская свою продукцию, одновременно выпускали библиотеки семейств моделей своих элементов. На мой взгляд, стоит ввести соответствующее законодательное требование к производителям: это серьезно ускорит развитие BIM в проектировании и строительстве.

В РОССИИ НЕДОСТРОЕННОЕ ЖИЛЬЕ – ЭТО БЕДА НОМЕР ОДИН НА ПРОТЯЖЕНИИ, НАВЕРНОЕ, ДВУХ ПОСЛЕДНИХ ДЕСЯТИЛЕТИЙ. ЕСЛИ НЕ БРАТЬ ЗАВЕДОМО МОШЕННИЧЕСКИЕ СХЕМЫ, А РАССМАТРИВАТЬ ТОЛЬКО ОШИБКИ, ТО ПРИЧИНА ПРОБЛЕМ ЗАСТРОЙЩИКОВ СОСТОИТ В ТОМ, ЧТО, ПРИСТУПАЯ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ТОГО ИЛИ ИНОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ОНИ ЧАСТО НЕ МОГЛИ ОЦЕНИТЬ, СМОГУТ ЛИ ОНИ ПОСТРОИТЬ ЕГО ЗА ТЕ ДЕНЬГИ, КОТОРЫЕ ОНИ ЗАЛОЖИЛИ В БЮДЖЕТЕ НА ЭТОТ ДОМ, УЛОЖАТСЯ ЛИ В ЭТОТ БЮДЖЕТ, И КАК СРАБОТАЕТ РЫНОК: КУПЯТ ЛИ ЭТИ КВАРТИРЫ ИЛИ НЕТ

**СПРАВИТЬСЯ С БЕДОЙ****– В чем специфика проектов достроя?**

– В России недостроенное жилье – это беда номер один на протяжении, наверное, двух последних десятилетий. Если брать заведомо мошеннические схемы, а рассматривать только ошибки, то причина проблем застройщиков состоит в том, что, приступая к строительству того или иного многоквартирного дома, они часто не могли оценить, смогут ли они построить его за те деньги, которые они заложили в бюджете на этот дом, уложатся ли в этот бюджет, и как сработает рынок: купят ли эти квартиры или нет.

Все эти риски и несовершенство законодательства привели к тому, что объем обманутого дольщика у нас в стране оказался критически велик. По последней статистике, в России не достроено более 3000 МКД, возводившихся в рамках долевого финансирования, а значит, у нас десятки тысяч обманутого дольщика.

Мы немало работаем в Московской области. Так вот, в одном только Подмосковье порядка 400 с лишним объектов с обманутыми дольщиками! В этом нельзя винить Правительство

**Справка ↓**

МОСКАЛЕНКО Виталий Викторович родился 27 июня 1977 года в Луганске. В августе 1987 года с семьей переехал в г. Санкт-Петербург.

В 1999 году окончил Санкт-Петербургский государственный технический университет (ныне Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого) по специальности «Национальная экономика».

Трудовой путь начал в ОАО «Центр гуманитарного и делового

сотрудничества» (позже ОАО «Талион»), г. Санкт-Петербург.

В апреле 2003 года был назначен на должность начальника инвестиционных программ.

С 2004 по 2007 год – генеральный директор ООО «Леокаспис», входившего в группу компаний ОАО «Центр гуманитарного и делового сотрудничества». Позже стал заместителем генерального директора ОАО «Талион».

В апреле 2008 года назначен менеджером проектов Управле-

ния по административно-хозяйственной работе в НОУ высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский гуманитарный университет профсоюзов».

В июле 2008 года основал и возглавил компанию ООО «ПромСтройИнжиниринг» (позже – группа компаний «ПромСтройИнжиниринг»).

Женат, воспитывает троих сыновей.



▼ Политехнический музей. Проект реставрации и реконструкции

Московской области или застройщика – это рынок, он очень сложный, очень нестабильный.

Поскольку объем обманутых дольщиков в стране оказался критичным, государство обратило особое внимание на проблему: были приняты поправки в 214-й ФЗ «О долевом строительстве», предусматривающие эскроу-счета. Поправки вступили в силу с 1 июля 2019 года. И сейчас застройщики работают уже не с личными деньгами дольщиков, а, по сути, с кредитным продуктом. Деньги дольщиков являются залоговой «кубышкой» для застройщика.

Если застройщик все исполнил – он молодец: он эту «кубышку» вскрывает и забирает из нее деньги. Если нет, то у него возникают прямые взаимодействия с банком, а дольщикам возвращаются их вложения.

Но к моменту, когда данное законодательство вступило в силу, в стране

РАЗОБРАТЬСЯ В ЧУЖОМ ПРОЕКТЕ, ОЦЕНИТЬ ЕГО С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СОВРЕМЕННЫХ НОРМ, ПОСТАРАТЬСЯ ПРИВЕСТИ ПРОЕКТ К СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ, А ЕСЛИ ЭТО НЕВОЗМОЖНО, ТО ОБОСНОВАТЬ СПЕЦТЕХУСЛОВИЯ – ВСЕ ЭТО ТРЕБУЕТ НЕДЮЖИНЫХ КВАЛИФИКАЦИЙ И ОПЫТА

накопились тысячи недостроенных домов. Мы знаем о случаях в стране, которые гремели: это и СУ-155, и Urban Group, и десятки других обанкротившихся застройщиков.

Для систематизации данной работы вышел 151-й ФЗ от 27 июня 2019 года, определяющий порядок действий Фонда обманутых дольщиков по обеспечению прав обманутых дольщиков в получении долгожданных квадратных метров или денежных компенсаций по рыночной стоимости недостроенного жилья.

Согласно этому закону во всех регионах, где есть обманутые дольщики, а они есть в каждом субъекте Федерации, созданы свои региональные фонды. Региональные фонды финансируются из регионального бюджета и через субсидии федерального бюджета, федеральный фонд в первую очередь пополняется из федерального и региональных бюджетов. И уже за счет бюджетного финансирования осуществляется дострой.

Мы обязаны реализовать проекты дострой, имея жесткие ограничения: реализовать их в рамках действующих на данный момент норм по энергоэффективности, по противопожарным и иным требованиям; при этом в рамках требований ДДУ и по правилам, распространяющимся на бюджетные объекты, то есть в рамках бюджетных лимитов и с согласованием с госэкспертизой смет.

– Какие нерешенные проблемы есть в сфере создания проектов дострой?

– Прежде всего учет изменений законодательства. Брошенные объекты относятся в основном к 2012–2015 годам. В то время действовали, например, нормы по сбросу ливневых стоков на рельеф. И если мы говорим о Московской области, то в ней мало развита система ливневой канализации.

Соответственно, при дострое приходится проектировать накопительные емкости, решать вопросы по очистке воды. А место для этих емкостей нужно еще поискать. Городская инфраструктура для создания таких емкостей не приспособлена. Дом уже частично стоит – мы не можем перенести его на другой, более свободный участок. Кроме того, согласно 151-му ФЗ, мы не можем выходить за границы участка. Мы ставим эту проблему перед Правительством Московской области, а оно – перед федеральным правительством.

Еще одна острая тема – новые пожарные нормы: эвакуация МГН, а также дымоудаление. Учитывать новые пожарные нормы в домах, которые мы достраиваем, крайне трудно.

Объекты стоят достаточно давно, пусть и недостроенные. Все это время жизнь шла своим чередом – и вокруг них сложилась иная инфраструктура, чем в момент получения разрешения на строительство. В результате парковки, детские спортивные площадки, предписанные современными нормами, строить просто негде.

Еще один блок вопросов: нагрузка на инженерные сети, предусмотренная в ТУ, за то время, пока дом стоит недостроенным, уже перераспределена между другими объектами. И сейчас требуются новое получение разрешений и зачастую строительство дополнительной инженерной инфраструктуры, например котельных или систем водоснабжения.

НАБОР УНИКАЛЬНЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ

– Каких компетенций требует от проектной компании работа по программам дострой?

– Это проектная работа повышенной сложности. Она требует хорошего владения нормативной документацией, издававшейся за последние десять лет, то есть всей историей формирования и изменения нормативного поля.

Наше законодательство в области проектирования и строительства довольно часто меняется. За последние десять лет пожарные техрегламенты менялись трижды, СанПиН также несколько раз менялся, за десять лет мы перешли от СНиПов к СП. Объем изменений огромен.





И если владеть нормативными требованиями, которые действовали 10 лет назад по старому постановлению Правительства РФ №1047, то понятно, как учесть требования действующего постановления Правительства – №825. Проект запускаем сегодня и обязаны учитывать сегодняшние требования.

Кроме того, объекты достроя начинали реализовываться в разное время, проекты создавались проектировщиками, имеющими весьма разную квалификацию. Они проходили экспертизу в разных экспертных организациях, в том числе негосударственных: как правило, в негосударственных.

С 1 января 2018 года под эгидой Главгосэкспертизы России была введена система регистрации в едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ): любое положительное заключение экспертизы в обязательном порядке загружается в ЕГРЗ, производится его проверка и присваивается номер экспертизы. Так вот, наибольший объем недостроенных объектов был спроектирован в эпоху до ЕГРЗ. Качество экспертизы никем не проверялось.

Разобраться в чужом проекте, оценить его с точки зрения современных норм, постараться привести проект к современным требованиям, а если это невозможно, то обосновать

В ОБЫЧНОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ САМЫЕ СЛОЖНЫЕ МОМЕНТЫ СВЯЗАНЫ С ПЕРВЫМ, ВТОРЫМ И ПОСЛЕДНИМ ЭТАЖАМИ – «ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ» ЭТАЖИ ПРОСТО НАНИЗЫВАЮТСЯ НА КОНСТРУКЦИЮ ВЕРХНИХ И НИЖНИХ ЭТАЖЕЙ. В ПРОЕКТИРОВАНИИ ДОСТРОЯ ГОЛОВОЛОМКУ ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ КАЖДЫЙ ЭТАЖ, КАЖДАЯ КВАРТИРА

спецтехусловия – все это требует недюжинных квалификации и опыта.

Еще одна важная составляющая компетенций – соблюсти требования ДДУ, о чем я уже сказал выше. Наша задача – из всего многообразия ДДУ «собрать» дом. Чтобы каждая квартира в нем соответствовала ДДУ!

В обычном проектировании самые сложные моменты связаны с первым, вторым и последним этажами – «промежуточные» этажи просто нанизываются на конструкцию верхних и нижних этажей. В проектировании достроя головоломку представляют собой каждый этаж, каждая квартира.

Кроме того, поскольку дострой – бюджетное строительство, важными умениями проектной организации являются составление спецификаций и ведомостей объемов работ, затем осмечивание этих работ, чтобы при реализации этих проектов за счет бюджетного финансирования в условиях даже сильно меняющейся конъюнктуры рынка – изменения стоимости материалов и оборудования – у подрядчика была возможность достроить этот объект и ввести в эксплуатацию.

Характерный пример из нашей практики, в котором отражены все названные мной проблемы. В Нижнем Новгороде нами допроектирован 10-этажный дом. Согласно проекту, который был согласован в 2016 году одной из негосударственных экспертных организаций, там предусмотрен всего один лифт. Это нарушение норм: у дома выше девяти этажей должны быть два лифта.

– Пассажирский и грузовой?

– Совершенно верно. Однако дом по структуре помещений сформирован, в нем есть конечное число ДДУ. Но, так как строительство остановилось на этапе нескольких пробных

свай, мы можем внести требуемые изменения.

Мы, сохраняя ДДУ, вынуждены встраивать в проект новый лифт. По сути, речь идет о перепланировке объекта. А в ДДУ ведь прописан не только метраж, но и ориентирование объекта по солнцу и набор помещений: комнаты, санузел, кухня с определенными параметрами. Поэтому, переформатируя проект в соответствии с действующими нормами, условия ДДУ для всех квартир мы обязаны сохранить.

Зачастую при перепроектировании дом становится чуть шире, чуть длиннее, меняются параметры наружных стен. Ведь изменились нормы по энергоэффективности. Сейчас не может быть согласован проект дома с коэффициентом энергоэффективности ниже В+. А зачастую застройщики сэкономили – было и С.

Хорошо, если к моменту, когда застройщик объявлен банкротом, объект не построен. При этом очень много объектов, которые построены: уже стоит коробка. И здесь включается важный фактор в дострое: обследование. Оно должно быть крайне качественное, содержать полный комплекс обмерных работ, потому что, только имея полную картину о том, что же собой представляет некое строение, которое в будущем будет называться жилым домом, мы как проектировщики можем дать правильные проектные решения по дострою этого объекта.



11 ЛЕТ ОПЫТА ПРОЕКТИРОВАНИЯ

– А как давно вы занимаетесь проектной деятельностью?

– С 2010 года. В 2007 году мы с коллегами организовали в Санкт-Петербурге компанию «ПромСтройИнжиниринг», выполняющую функции службы заказчика. Занимались комплексным сопровождением проектов: организовывали строительство, получали согласования, разрешения.

Первоначально проекты собственными силами не разрабатывали – нанимали проектные организации, ставили им задачи, проверяли и принимали у них проектную документацию. Со временем мы пришли к тому, что проще самим заниматься проектированием, чем исправлять чужие ошибки.

С 2010 года мы заключили договор на проектирование ледового дворца в Туле – на ул. Демьяна Бедного, 26Б. Это был наш первый проект как проектной организации – с частным заказчиком. Мы разработали проект и прошли экспертизу в негосударственной экспертной организации, причем в Санкт-Петербурге, так как для проектов, разрабатываемых за частные средства, как правило, не требуется прохождение государственной экспертизы.

С этого объекта началась история проектирования в компании «ПромСтройИнжиниринг». Таким образом, в этом году уже 11 лет, как мы занимаемся этим направлением.

После почти 10-летней работы в «ПромСтройИнжиниринге» мне предложили должность генерального директора в крупной московской проектной организации – ООО «ТРИДИКА». Компания занимается, на мой взгляд, важной темой для страны: подготовкой документации для завершения строительства по домам обманутых дольщиков.

Например, дострой для обманутых дольщиков ГК Urban Group. У обанкротившейся группы компаний было 120 объектов, из них 68 – жилые дома. Кроме того, в эти 120 объектов входят инженерное обеспечение и объекты социального назначения.

Именно для реализации задачи достроя мне в феврале 2019 года предложили возглавить данную компанию.

– С какими заказчиками проектных работ сотрудничаете?

– У нас широкий круг заказчиков: это и государственные, и частные заказчики. В портфеле проектных заказов группы компаний «ПромСтройИнжиниринг» 80% объема заказов – объекты, строящиеся за бюджетные средства: муниципальные, региональные, федеральные.

Мы проектируем жилые дома, школы, детские сады, инженерные сети, крытые катки. Относительно недавно реализовали два проекта крытых катков федерального значения, заказчик – Министерство спорта РФ.

ЧАСТНОЕ И ГОСУДАРСТВЕННОЕ

– В чем специфика частных и государственных заказчиков?

– С частным заказчиком работать интересно и сложно одновременно. Интересно в том смысле, что частный заказчик «живет» проектом. У него есть масса консультантов, он привлекает множество экспертов. У заказчика каждый день, каждую неделю, каждый месяц новые идеи, поэтому проект «живой», в него постоянно вносятся изменения. Как я люблю говорить, заказчику ночью приснилась идея, а утром он нам ее выдал.

Если мы выходим на частный проект, мы формулируем некую концепцию – направление, в котором двигаемся, и в процессе проектиро-

вания в сотрудничестве с заказчиком формируется структура. Она постепенно обрастает деталями, далее она обретает итоговые очертания. Реализованный проект довольно часто сильно отличается от первоначального замысла.

Когда же мы говорим о государственном заказчике, есть четкое техническое задание: оно является приложением к государственному контракту и не может измениться, потому что рамки 44-го или 223-го федеральных законов определяют, что техническое задание – существенный критерий контракта. Любое его изменение – это новые торги.

С ГОСУДАРСТВЕННЫМ ЗАКАЗЧИКОМ ТЫ ПОЛУЧАЕШЬ ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ И УХОДИШЬ НА ПОЛГОДА НА ИЗЫСКАНИЯ И ПРОЕКТИРОВАНИЕ. КОММУНИКАЦИЯ С ЗАКАЗЧИКОМ ЕСТЬ, НО ОНА, КАК ПРАВИЛО, ФОРМАЛИЗОВАНА И ОГРАНИЧЕНА. ПО СУТИ, ПРОЕКТИРОВЩИК ПРЕДОСТАВЛЕН САМ СЕБЕ



▼ Крытый каток с искусственным льдом в г. Челябинске

В этом смысле реализовывать бюджетные проекты проще. Но здесь есть свои сложности, которые возникают во взаимодействии с заказчиком.

С государственным заказчиком ты получаешь техническое задание и уходишь на полгода на изыскания и проектирование. Коммуникация с заказчиком есть, но она, как правило, формализована и ограничена. По сути, проектировщик предоставлен сам себе.

Он выдает уже готовый продукт, сделанный по собственному разумению, который потом направляется в госэкспертизу. За те решения, которые были приняты в ходе разработки проекта, несет ответственность прежде всего сам проектировщик, заказчик видит готовый продукт (проект) после выхода из экспертизы.





Безусловно, в рамках государственного контракта есть процесс согласования. Если взять упоминавшиеся выше спортивные проекты, то Минспорт их смотрит, согласовывает. Если мы говорим о внешнем облике объектов, свои параметры согласовывают архитектурные ведомства субъектов Федерации, высказывают свою точку зрения по поводу внешнего вида объектов и встраивания их в окружающую застройку. Это все, разумеется, учитывается проектировщиком.

Далее в дело вступает госэкспертиза, которая проверяет данный проект на соответствие нормам и правилам, а также корректность применяемых материалов и технологий строительства с точки зрения их стоимости. Если мы, допустим, изначально заложили в проект дорогие отделочные материалы, то экспертиза в рамках своих полномочий, анализируя рынок, выдает замечания о нецелесообразности использования таких материалов. Зачастую

предлагается замена материалов на экономически целесообразные.

К примеру, дверь: по типовой расценке для дверей она стоит 12 тыс. рублей, а мы хотели применить какую-то специальную дверь за 25 тыс. рублей. Мы обязаны это отдельно согласовать с заказчиком, обосновать необходимость именно такой двери, подтвердить цену с помощью конъюнктурного анализа. Если мы этого не сделаем, то мы не пройдем этап определения достоверности сметной стоимости, которая является неотъемлемой частью госэкспертизы проекта.

Когда мы работаем с частным заказчиком, зачастую бюджет реализуемого объекта не первичен – первич-

ЛИШЬ ИМЕЯ БОЛЬШОЙ ОПЫТ В ПРОЕКТИРОВАНИИ И УКРУПНЕННО ПОНИМАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ И ТЕХНОЛОГИЙ, МОЖНО МИНИМИЗИРОВАТЬ ЗАТРАТЫ НА ПЕРЕПРОЕКТИРОВАНИЕ, ЗАКЛАДЫВАЯ ТЕ РЕШЕНИЯ, КОТОРЫЕ ТОЧНО ВПИШУТСЯ В ЛИМИТ И БУДУТ СОГЛАСОВАНЫ ЭКСПЕРТИЗОЙ

на все-таки та цель, которую ставит перед собой частный заказчик, что он хочет: комфортабельную гостиницу, энергоэффективный жилой дом или ФОК. Если мы объясняем, что тот или иной материал более долговечный, но он стоит на 20% дороже, нередко частный заказчик согласовывает применение подобного материала, понимая, что это инвестиция в долговечность объекта в целом.

– В работе с государственным заказчиком первичен бюджет, а не цель?

– Именно так. В работе с государственным заказчиком изначально, при выходе на конкурс, при заключении государственного контракта определяется лимит стоимости. И дальше, что бы мы ни спроектировали – школу, детский садик или ФОК, мы должны вписаться в этот лимит.

Следовательно, решения, которые мы реализуем в процессе проектирования, ограничены лимитом. В этом главная сложность при проектировании объектов по государственному заказу.

На основании принятых проектных решений мы формируем сметную стоимость. Сейчас это выполняется через территориальные расценки базисно-индексным методом. Зачастую, если не иметь большого опыта работы по государственным контрактам, ты проектируешь, к примеру, жилой дом, тебе кажется, что все красиво, все правильно, но потом при формировании сметной стоимости проекта выясняется, что лимит превышен.

Следовательно, мы вынуждены возвращаться к доработке проекта, что-то убирать, что-то сокращать, подбирать более дешевые материалы.

Проектирование для государственных нужд идет, по сути, в два этапа: мы сначала проектируем то, что предусмотрено по техническому заданию, а потом корректируем получившееся под тот лимит, которым мы

ограничены. Но, лишь имея большой опыт в проектировании и укрупненно понимая стоимость материалов и технологий, можно минимизировать затраты на перепроектирование, закладывая те решения, которые точно впишутся в лимит и будут согласованы экспертизой.

– Однако стоимость материалов может резко измениться под влиянием конъюнктуры рынка.

– Если стоимость материалов изменилась в процессе проектирования и уже изданы новые ценовые индексы, то мы успеваем проиндексировать стоимость этого материала еще в процессе проектирования.

Если проект разработан, прошел государственную экспертизу, получил заключение о достоверности сметной стоимости, изменение параметра цены по тому или иному материалу – тому же металлу – возможно исключительно через корректировку (повторное рассмотрение) по инициативе заказчика. То есть государственный заказчик, понимая, что рынок изменился, должен в своем бюджете изыскать дополнительные средства и сказать: «Мы видим, что рыночная стоимость изменилась, мы нашли в своем бюджете дополнительно 20 млн рублей, чтобы учесть это изменение. Поэтому, уважаемый проектировщик, мы выделяем дополнительные средства, и скорректируйте свой проект с учетом удорожания материалов».

Когда речь идет о частном заказчике, этапа проверки достоверности сметной стоимости в экспертной организации нет, просто работает рынок. Если материал подорожал,





▼ ЖК «Митино»

и подрядчик честно приходит к заказчику и говорит: «У меня было 20 тонн металла, 20 тонн и осталось, только мы с вами договаривались год назад, когда металл был по 40 тыс. рублей за тонну, а сейчас он 78 тысяч». Эту разницу стоимости металла на рынке заказчик обычно компенсирует, поскольку в противном случае он просто не построит свой объект.

С государственным контрактом все сложнее. Тот же строитель выигрывает конкурс по 44-му Федеральному закону и получает свой ценовой лимит. Однако сейчас в 44-й ФЗ внесены корректировки, согласно которым с середины 2019 года стоимость строительства может меняться на 30%, но лишь в случае изменения объемов работ.

Изменения конъюнктуры рынка строительных материалов или работ не могут быть приняты в качестве повода для корректировки проекта. Только добрая воля заказчика и возможность изыскания им в бюджете дополнительных средств позволяют компенсировать данные потери. В противном случае это потери подрядчика.



▼ ЖК «Митино»

Помню, в 2014 году, когда произошел резкий скачок цен, многие строительные компании, работавшие по госконтрактам, обанкротились. Потому что, например, холодильное оборудование для ледовых дворцов в начале 2014 года стоило порядка 10 млн рублей, а в декабре – уже около 18 млн рублей, так как оно почти целиком состоит из импортных комплектующих.

Многие подрядчики заранее не заказали оборудование – и все, к концу года они прекратили свое



▼ ЖК «Митино»

существование. Импортозамещение здесь не могло помочь, поскольку в нашей стране пока не научились делать насосы, которые могут работать по 25 лет, как немецкие, например.

То же самое с автоматикой: нет российской автоматики такой же надежности, как автоматика Siemens. Единственное спасение – то, что Siemens построила свой завод автоматики в России.

СПЕЦИФИКА ЭКСПЕРТИЗЫ

– С какими экспертизами вы взаимодействуете?

– С Московской, Санкт-Петербургской, Новгородской госэкспертизами, с Мособлэкспертизой и Главгосэкспертизой. Большой объем взаимодействия у нас

с Мособлгосэкспертизой. Причем работаем с ней как по государственной, так и по негосударственной экспертизе.

Мы спроектировали порядка 10 коммерческих объектов в Московской области, пройдя экспертизу не в частной экспертной организации, а в Мособлгосэкспертизе.

Отличие от государственной экспертизы только в том, что не проводится оценка сметной стоимости.

– То есть главное, что беспокоит проектировщика при прохождении государственной экспертизы, – согласование сметной стоимости?

– Я бы сказал шире: моменты ценообразования в строительстве бюджетных объектов. На протяжении трех лет много говорят о переходе к ресурсно-индексному методу. Но, для того чтобы этот метод заработал, должна быть база ресурсов, единая по стра-

МЫ СПРОЕКТИРОВАЛИ ПОРЯДКА 10 КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРОЙДЯ ЭКСПЕРТИЗУ НЕ В ЧАСТНОЙ ЭКСПЕРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, А В МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗЕ. ОТЛИЧИЕ ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ТОЛЬКО В ТОМ, ЧТО НЕ ПРОВОДИТСЯ ОЦЕНКА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ





не, с учетом плеча подвоза, то есть нужно учитывать транспортную составляющую. Не важно, будет ли это автомобильный, железнодорожный транспорт или водный.

Поскольку данных баз стоимостей у нас, по сути, нет, ряд регионов выпускает ежемесячно какие-то свои методички, анализируя рынок, на основе которых мы берем цены на материалы. Хотя в целом по стране эта история пока не реализована, и есть большие сложности в реализации. Однако ресурсно-индексный метод более правильный, более прозрачный: базисно-индексный метод не всегда в расценках включает тот набор работ, который по факту выполняется.

У нас был ряд объектов, где мы заказывали разработку расценок, индексов под конкретный вид работ, чтобы они соответствовали тому набору действий, которые производит подрядчик при реализации свайных работ. Например,

Политехнический музей в центре Москвы, где мы занимаемся проектом реставрации и реконструкции. Два раза уже прошли по корректировке сметной стоимости Главгосэкспертизу, сейчас, скорее всего, пойдём третий раз, потому что по ряду видов работ мы будем заказывать разработку расценок под те мероприятия, которые были связаны с усилением фундаментов, сваями, поскольку там в рамках реконструкции углубились почти на 12 м ниже отметки земли, выкопав еще два исторических подвала, и теперь на самом деле вход в музей будет организован на отметке минус 4 м от поверхности земли – из музейного парка.

ПО СТРАНЕ МОСОБЛГОСЭКСПЕРТИЗА ЗАНИМАЕТ ТРЕТЬЕ МЕСТО ПО ОБЪЕМУ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ИМЕННО В ДЕНЬГАХ, НО ПРИ ЭТОМ ОНА СТОИТ ПРАКТИЧЕСКИ НА ПЕРВОМ МЕСТЕ ПО ОБЪЕМУ СНИЖЕНИЯ

И первый этаж будет уже, по сути, вторым пользовательским этажом здания. А под ним есть еще полтора этажа, где спрятано огромное количество коммуникаций, инженерного оборудования, поддерживающих функционирование этого огромного объекта.

– Как давно вы сотрудничаете с Мособлгосэкспертизой?

– Мы познакомились и с Мособлгосэкспертизой, и с ее бессменным директором Игорем Евгеньевичем Горячевым в 2012 году, когда мы совместно с Федерацией хоккея Московской области начали разрабатывать первые современные ледовые дворцы в Подмосковье.

На тот момент в Московской области крытых ледовых катков было порядка 36. Сейчас их около 90. С гордостью могу сказать, что 14 из них – это катки, которые построены по нашим проектам и все до единого прошли Мособлгосэкспертизу.

В 2012 году мы пришли с первым проектом в Московской области к Игорю Евгеньевичу. Получили положительное заключение экспертизы, начали взаимодействовать, как я уже говорил, по контрактам на государственную экспертизу и по контрактам на негосударственную. У нас с Мособлгосэкспертизой за это время реализовано более 60 объектов.

Взаимодействие разное: и сложное, и интересное. Зачастую мы спорим с экспертами Мособлгосэкспертизы, доказываем свою точку зрения. Но в чем большой плюс Московской областной госэкспертизы, что основной девиз Игоря Евгеньевича: главное – результат. Благодаря такому подходу удается найти консенсус с экспертами: в каких-то случаях доказать свою правоту, в каких-то – согласиться внести изменения в проектную документацию. В результате получить

положительное заключение, выйти на стройку и реализовать качественный проект.

Большая благодарность Игорю Евгеньевичу за то, как он смог организовать работу экспертизы. Он уже 20 лет возглавляет данное учреждение, лично проводит большинство совещаний, сам смотрит и вникает во многие проекты.

Игорь Евгеньевич в прошлом году, тоже где-то в конце января, показал мне интересный документ: была такая статистика по всей стране по государственным экспертизам, на какую сумму выданы заключения государственной экспертизы; каков процент отрицательных заключений экспертизы; и какой процент снижения стоимости от захода в экспертизу к выходу из экспертизы.

По стране Мособлгосэкспертиза занимает третье место по объему положительных заключений экспертизы именно в деньгах, но при этом она стоит практически на первом месте по объему снижения. То есть стоимость от входа до выхода не срезается автоматически, как у некоторых других экспертиз, что приводит потом к новым и новым пересогласованиям. Задача – именно разобраться, определить оптимальную стоимость.

Все эксперты у Игоря Евгеньевича, особенно эксперты-сметчики, настроены на то, чтобы разобраться и понять правильность ценообразования и вывести ту оптимальную цифру, которая в первую очередь будет соответствовать бюджетному требованию, и второе: позволит реализовать этот объект в тех деньгах, которые заложены в положительном заключении экспертизы.





▼ ЖК «Лесобережный»



▼ ЖК «Лесобережный»

У нас был ряд объектов, когда мы по техническому заданию сформировали объект правильно, но превысили лимит, и, как бы мы его ни сокращали, какими бы способами это ни делали – на стоимости дверей или на стоимости ламината, все равно мы в лимит не вписывались. При этом проект спроектирован строго по техническому заданию. Тогда мы вышли на заказчика совместно с Мособлгосэкспертизой. МОГЭ составила справку о том, что все проверено, все правильно, соответствует техническому заданию, но денег действительно не хватает. Заказчик пошел навстречу и скорректировал лимит, понимая, что, наверное, на начальном этапе он не в полной мере оценил весь объем работ, которые он же заложил в техническое задание на проектирование. И таких случаев в нашей практике взаимодействия с Мособлгосэкспертизой было несколько.

Большой плюс работы с Мособлгосэкспертизой в том, что здесь слышат, здесь понимают. То есть нет задачи просто выпустить положительное или отрицательное заключение, просто проверить, соответствует или не соответствует. Задача у экс-

РАЗВИТИЕ СВЯЗАНО С BIM-ТЕХНОЛОГИЯМИ, МАКСИМАЛЬНО ШИРОКИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СОВРЕМЕННЫХ МЕТОДОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, ФОРМИРОВАНИЕМ СОБСТВЕННОЙ БИБЛИОТЕКИ СЕМЕЙСТВ ЭЛЕМЕНТОВ

пертов – разобраться, понять. Либо согласиться с нашими доводами, что эти решения правильные, обоснованные, либо нас откорректировать, но все-таки выпустить продукт в виде положительного заключения экспертизы, позволяющего построить данный объект. Это, наверное, основной положительный фактор работы с Мособлгосэкспертизой.

Безусловно, этот принцип на протяжении 20 лет закладывает Игорь Евгеньевич. Он понятен нам, проектировщикам. Мы ему за этот принцип очень благодарны.

Игорь Евгеньевич прекрасный организатор, обладает стратегическим мышлением. Он создал команду, нацеленную на результат. Сотрудники, коллеги, люди, хотя бы раз имеющие с ним дело, всегда отзываются о нем с огромным уважением.

БУДУЩЕЕ – В ЦИФРЕ

– Какими вам видятся перспективы развития вашего проектного бизнеса?

– Развитие связано с BIM-технологиями, максимально широким использованием современных методов проектирования, формированием собственной библиотеки семейств элементов. От 50 до 70% времени в проектировании уходит на описание элементов. Соответственно, чем более обширными будут наши библиотеки, тем быстрее мы будем проектировать.

Мы сейчас направили серьезные человеческие ресурсы на создание собственных библиотек – десятки чертежников занимаются исключительно описанием элементов. Кроме того, обучаем абсолютно всех специалистов компаний работе в Revit и Civil. И активно взаимодействуем с компанией iBIM в части создания программного продукта, который читался бы и нами, и госэкспертизой: чтобы был один цифровой язык, понятный и проектировщикам, и экспертам. Существующее сегодня на рынке многообразие программного обеспечения приводит к разночтениям.

Это все весьма затратные направления, но для нас это стратегическое вложение, которое позволит в ближайшие пять лет максимально оптимизировать процесс проектирования без ущерба качеству. Мы рассчитываем заметно шагнуть вперед в части 3D-проектирования социальных объектов.

Спектр направлений развития нашего бизнеса большой. Мы постоянно расширяем штат специалистов и круг субподрядчиков. Штатных проектировщиков у нас более 90 человек. Плюс проектировщики в компаниях-партнерах, плюс самозанятые проектировщики – общее число более 200 специалистов. Это позволяет успешно решать серьезные задачи, идти в ногу со временем, предлагая заказчикам современные проектные решения с использованием современных материалов и оборудования. ■

Дом из принтера

Зачем нужна трехмерная печать зданий и кто уже смог на этом заработать?

Технология трехмерной печати начала развиваться с 2000-х. Сейчас этот термин объединяет очень широкий спектр научных и коммерческих разработок, многие из которых имеют к собственно печати довольно далекое отношение. Например, технологии трехмерной печати в медицине можно скорее назвать выращиванием органов или живых тканей, но для простоты все эти разработки объединены одним термином.

Текст > Антон БУРСАК

Трехмерная печать зданий – это технология производства элементов построек с помощью трехмерного принтера, в качестве чернил в котором чаще всего используется модифицированный бетон. Первые проекты в этой области были представлены в 2014–2015 годах, когда китайская компания WinSun соорудила в Китае на территории промышленного парка в Сучжоу пятиэтажное здание площадью 1100 кв. м. На принтере напечатали части дома, которые после перевозки собрали вместе.

Главным преимуществом трехмерной печати зданий является то, что можно изготавливать объекты практически любой формы, так что фантазия архитектора ничем не ограничена. Кроме того, элементы дома, появившиеся из принтера, почти не требуют дальнейшей обработки, что в теории может сделать подобное строительство даже дешевле, чем традиционные способы. В частности, компания WinSun заявляла, что технологии объемной печати обеспечивают

экономия материалов до 60%, трудозатрат – до 80%. Один из минусов трехмерной печати – это то, что при «чистой» 3D-печати нельзя использовать стальные конструкции. Так что при ее помощи можно строить дома высотой только в один-два этажа, высотные строения рискуют просто сложиться, как карточный домик. Пятиэтажный проект WinSun строили с использованием стальной арматуры. Поскольку на принтере печатались лишь отдельные блоки здания, это не совсем «честная» 3D-печать. Кроме того, строительные 3D-принтеры чувствительны к низким температурам, поэтому большинство реализованных в настоящий период проектов находится в странах с жарким климатом.



ГЛАВНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ ТРЕХМЕРНОЙ ПЕЧАТИ ЗДАНИЙ ЯВЛЯЕТСЯ ТО, ЧТО МОЖНО ИЗГОТАВЛИВАТЬ ОБЪЕКТЫ ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБОЙ ФОРМЫ, ТАК ЧТО ФАНТАЗИЯ АРХИТЕКТОРА НИЧЕМ НЕ ОГРАНИЧЕНА. КРОМЕ ТОГО, ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА, ПОЯВИВШИЕСЯ ИЗ ПРИНТЕРА, ПОЧТИ НЕ ТРЕБУЮТ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ОБРАБОТКИ, ЧТО В ТЕОРИИ МОЖЕТ СДЕЛАТЬ ПОДОБНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ДАЖЕ ДЕШЕВЛЕ, ЧЕМ ТРАДИЦИОННЫЕ СПОСОБЫ





РУССКИЕ РЕКОРДЫ И ДУБАЙСКИЕ ШЕЙХИ

Один из крупнейших на данный момент проектов трехмерного здания реализовала компания с российскими корнями. Стартап уроженца Иркутска Никиты Чен-Юн-Тая Aris Cor по заказу властей Дубая в 2017 году напечатал на 3D-принтере дом площадью более 600 кв. м. Основатели Aris Cor утверждают, что дубайский контракт принес им несколько новых заказчиков из США. Незадолго до этого там же открылся одноэтажный «Офис будущего» – штаб-квартира Dubai Future Foundation площадью 250 кв. м, панели для которого напечатала на 3D-принтере WinSun.

При этом очевидно, что ни о какой конкуренции строителей с 3D-принтерами с обычными строительными компаниями речь пока не идет и все их проекты пока остаются имиджевыми. Они заключаются в основном в странах, где есть большое количество «лишних» денег, в первую очередь с ОАЭ. Власти Дубая даже заявили, что к 2030 году 25% новых зданий будет построено с применением 3D-печати, поскольку технология позволяет снизить цену на строительство в шесть раз. Правда, за выполнением таких обещаний, как правило, никто не следит.

КТО МЕНЬШЕ?

В 2017 году датская компания 3D Printhuset сообщила, что печатает на трехмерном принтере в Копенгагене офисное здание площадью 50 кв. м. Помогла ей в этом разработка компании «Спецавиа» из Ярославля, которая производит трехмерные принтеры для строительной печати. Один из таких принтеров, уточнила «Спецавиа», она и продала датчанам. У тех есть планы использовать российское

◀ Дубай, Объединенные Арабские Эмираты. Первый офис, напечатанный на 3D-принтере. Главные въездные ворота



▼ Пятиэтажное здание и особняк, отпечатанные на 3D-принтере

оборудование для печати небольших зданий и в других европейских странах. Пока известно, что дом был достроен и используется как отель. Однако, учитывая его габариты, не просто оценить практичность этого объекта. О новых зданиях 3D Printhuset ничего не сообщалось.

Проект 3D Printhuset не самый скромный по габаритам. В 2015 году нидерландское бюро Dus Architects построило дом площадью 8 кв. м. Он находится в промышленном районе Амстердама, и его может арендовать любой желающий. В жилом объекте есть веранда и диван, который превращается в двухспальную кровать. Ванная, тоже созданная на 3D-принтере, вынесена на улицу. Убежище построили из биопластика на основе льняного масла. Чтобы сделать устойчивый дом без тяжелых каркасов, инженеры сконструировали стены в виде пчелиных сот.

Как ни парадоксально, трехмерную печать могут использовать не только для строительства объектов для сверхбогатых компаний, но и для

самых бедных. Есть сразу несколько стартапов, которые предлагают использовать напечатанное жилье для социальных проектов. К примеру, американский стартап Icon вместе с дизайн-бюро Logan Architecture в 2020 году напечатал шесть домов для бедных.

Площадь каждого – 38 кв. м. Во всех зданиях есть оборудованная кухня, гостиная, спальня и ванная комната. 3D-квартал возвели на территории существующего сообщества для бывших бездомных, где сейчас проживает более двухсот человек. Другой стартап – компания WASP предлагает использовать в качестве материала для строительства фактически мусор. Принтер компании может использовать в качестве «чернил» как бетон, так и биоразлагаемую смесь из глины, соломы, рисовой шелухи и гидравлической извести.

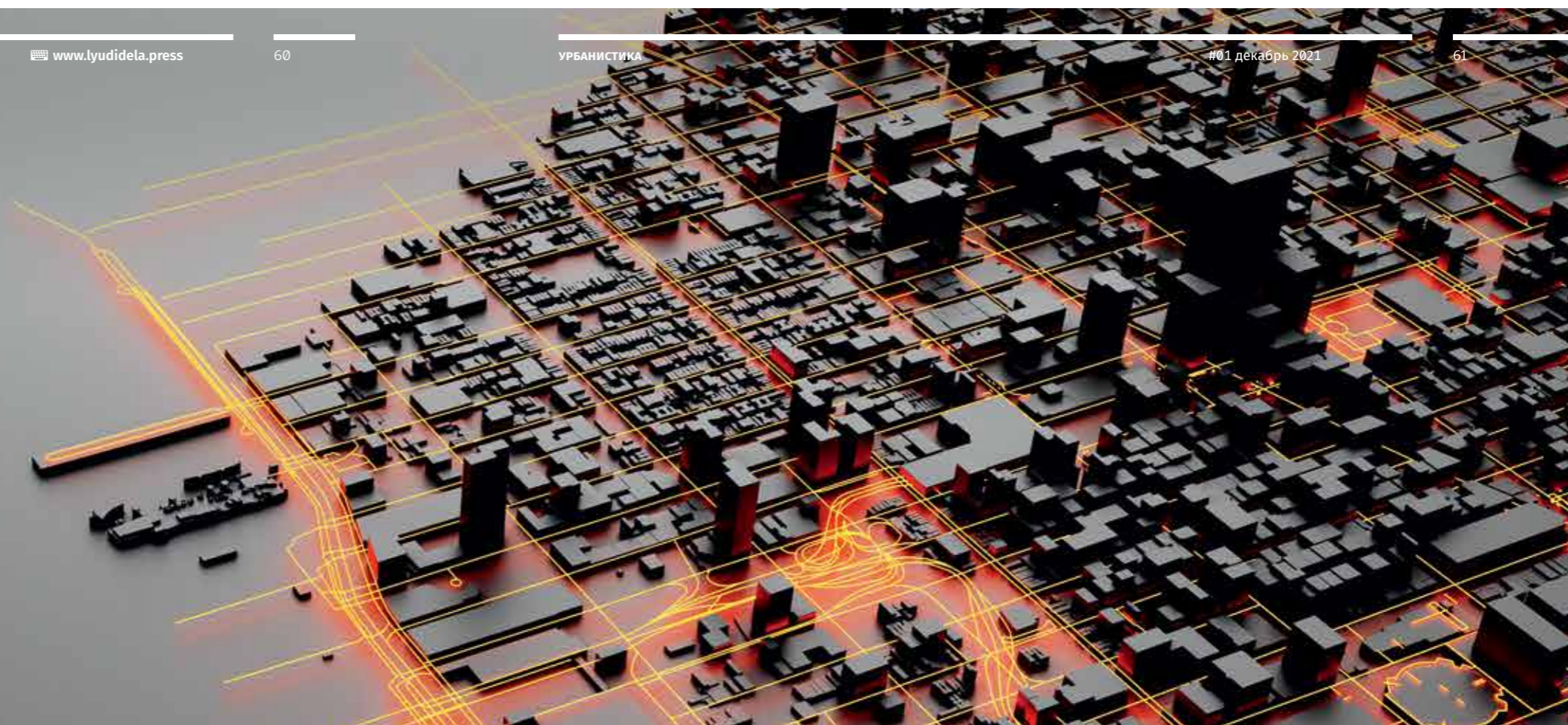
Настоящий расцвет 3D-печати наступит, если человечество начнет более активно осваивать космос. В частности, в невесомости строительные принтеры становятся намного эффективнее, а доставка обычных строительных материалов на орбиту или тем более на другую планету с экономической точки зрения намного менее эффективна, чем доставка «чернил» для строительного принтера.

Почти все крупные проекты в области трехмерной печати так или иначе сотрудничают с NASA и делают ставку на заказы от частных космических компаний. Однако до начала больших строек в космосе, даже по самым оптимистичным оценкам, остается несколько десятков лет, а за это время трехмерная печать, возможно, разовьется настолько, что получит широкое распространение и на Земле. ■

ВЛАСТИ ДУБАЯ ЗАЯВИЛИ, ЧТО К 2030 ГОДУ 25% НОВЫХ ЗДАНИЙ БУДЕТ ПОСТРОЕНО С ПРИМЕНЕНИЕМ 3D-ПЕЧАТИ, ПОСКОЛЬКУ ТЕХНОЛОГИЯ ПОЗВОЛЯЕТ СНИЗИТЬ ЦЕНУ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В ШЕСТЬ РАЗ. ПРАВДА, ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ТАКИХ ОБЕЩАНИЙ, КАК ПРАВИЛО, НИКТО НЕ СЛЕДИТ

Двойники городов

Что такое smart city и как компьютерные модели помогают улучшить жизнь реальных людей?



Появившаяся в конце 1990-х концепция интернета вещей предполагает обмен данными между физическими объектами, оснащенными встроенными средствами и технологиями, для взаимодействия друг с другом. Как бы сложно и бессмысленно это ни звучало, всего за 10 лет технология проникла в жизнь каждого человека. Сейчас практически невозможно вспомнить вещь, которая не могла бы выпускаться с пометкой «умная»: умные зубные щетки, чайники, холодильники, дверные глазки, выключатели, розетки, детские игрушки, очки.

Текст > Антон БУРСАК

Практически любой объект материального мира сегодня можно сделать умным. В каких-то случаях это более практично, в каких-то почти бессмысленно, но в результате массового развития технологии сначала возникла идея умного дома и умного офиса, а потом, как ее дальнейшее развитие, идея умного города. Понятие умного города предельно широкое и может включать любые цифровые сервисы – от систем раздельного сбора отходов до автоматизированных паркингов. Наиболее

часто датчиками оборудуют системы распределения воды и электроэнергии. К примеру, в Нью-Йорке система умного электроснабжения (smart grid) позволяет домовладельцам перераспределять электроэнергию, вырабатываемую солнечными панелями, на другие объекты и за счет этого компенсировать часть инвестиций в установку панелей. Эффективность решений в области умного города растет, по мере того как увеличиваются количество умных устройств и объемы обрабатываемых данных. Например, современные автомобили уже могут автоматически фиксировать пробки и аварии, передавая информацию о трафике в городскую сеть.

ПОНЯТИЕ УМНОГО ГОРОДА ПРЕДЕЛЬНО ШИРОКОЕ И МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ ЛЮБЫЕ ЦИФРОВЫЕ СЕРВИСЫ – ОТ СИСТЕМ РАЗДЕЛЬНОГО СБОРА ОТХОДОВ ДО АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ПАРКИНГОВ. НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ДАТЧИКАМИ ОБОРУДУЮТ СИСТЕМЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ВОДЫ И ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

В результате система может, к примеру, сама решить разбудить человека на полчаса раньше перед важной встречей, если рядом с его домом произошло крупное ДТП и движение оказалось затруднено. Система Street View, работающая в Бостоне, получает информацию о каждой выбоине на дороге с датчиков, установленных на колесах автомобилей, и отправляет ее в коммунальные службы. Только за один год работы программы количество ям на дорогах уменьшилось почти вдвое.

Немецкая IT-компания SAP работает в столице Аргентины Буэнос-Айресе одновременно по трем проектам. Система предсказания наводнений компании анализирует информацию, поступающую в онлайн-режиме, с датчиков, установленных на 1500 км водосточных труб аргентинской столицы. На основе получаемых данных и статистики прошлых лет формируется прогноз вероятности чрезвычайных происшествий.

▼ В результате массового развития технологии сначала возникла идея умного дома и умного офиса, а потом, как ее дальнейшее развитие, идея умного города

Кроме того, в случае неполадок в канализации ремонтные службы получают информацию о них в режиме реального времени. Совместно с Philips, благодаря которой 90 тыс. фонарей города теперь оснащено светодиодами и подключено к интернету, SAP создала систему, позволяющую экономить электричество при освещении улиц и своевременно менять выходящие из строя лампы. В планах компании также оснастить 2000 коммерческих мусорных баков датчиками для отслеживания их наполненности. Это позволит оптимизировать маршруты мусоровозов, а значит, сократить расходы на топливо и разгрузить магистрали Буэнос-Айреса.

НЕ ТОЛЬКО СТОЛИЦЫ

По оценке ResearchAndMarkets, в 2020 году мировой рынок решений в области умных городов превысил \$320 млрд, а к 2026 году прогнозируемый объем рынка превысит \$565 млрд. Объем рынка технологических решений для умного города в России по итогам 2018 года увеличился на 8% и превысил 81 млрд, подсчитала компания iKS-Consulting. При всех потенциале и привлекатель-



ности рынка он не показывает взрывного роста, указывают аналитики iKS-Consulting. Кроме того, они предупреждают, что в ближайшие два года он может сократиться. Практически весь рынок формирует Москва, на которую приходится 93% затрат на решения умного города в России, следует из отчета. Еще 2% приходится на Санкт-Петербург, оставшиеся 5% – на остальные регионы.

В Москве цифровые решения контролируют большую часть аспектов жизни города. Например, за безопасностью следит около 200 тыс. камер, многие с технологией распознавания лиц. В последние два года их начали использовать также для поиска нарушителей эпидемиологических норм.

Начат проект применения умных дронов, которые снимают объекты в черте города и оповещают о нарушениях. Квадрокоптеры оборудованы системами распознавания, которые позволяют находить незаконную недвижимость еще на стадии строительства: по наличию строительного мусора, вагончиков и спецтехники. В отличие от людей беспилотники могут обследовать самые труднодоступные места, окруженные лесом или заборами.

Они сверяют объекты на карте с базами лицензий и разрешений и оповещают о нарушениях. Также дроны распознают летние веранды и другие временные конструкции, которые не были согласованы с властями. После этого инспектор проводит проверку и выносит решение.

Одним из масштабных проектов в России за пределами двух столиц должен стать проект в г. Железнодорожке, реализуемый при поддержке госкорпорации «Росатом». В настоящее время в городе действует более 50 различных сервисов для жителей, туристов и муниципалитета. В частности, умные технологии помогают контролировать работу городского хозяйства и обеспечивать обратную связь муниципалитета с гражданами. В городе внедрена система отслеживания передвижения общественного транспорта, есть умные остановки и умные пешеходные переходы.

Действует система интеллектуального учета потребления коммунальных ресурсов и накопления твердых бытовых отходов. В детских садах и школах установлены датчики, фиксирующие потребление воды, тепла, электроэнергии. Благодаря круглосуточному мониторингу удается экономить около 20% от ранее потребляемого объема ресурсов.



Цифровой туристический сервис Железнодорожка представлен тремя продуктами: мобильным приложением, порталом и городскими информационными панелями. С их помощью гости города могут познакомиться с местными достопримечательностями, афишей мероприятий, выбрать оптимальный маршрут и спланировать свой отдых.

В Тюменской области система «Безопасный город» используется для мониторинга аварий и отключений, экстренной помощи по вопросам ЖКХ

ВЛАСТИ СИНГАПУРА ЕЩЕ В 2014 ГОДУ ПОТРАТИЛИ ОКОЛО \$50 МЛН НА СОЗДАНИЕ ОБЩЕДОСТУПНОЙ ТРЕХМЕРНОЙ ВИРТУАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ГОРОДА, ГДЕ ОТОБРАЖАЮТСЯ ЗДАНИЯ, КОММЕРЧЕСКИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ И ПРОЧЕЕ. СПЕКТР ПРИМЕНЕНИЯ ТАКИХ МОДЕЛЕЙ БЕСКОНЕЧНО ШИРОК

и других ситуаций. В области действует единый центр, который обрабатывает звонки в режиме онлайн, в том числе с помощью голосовых ботов и виртуального консультанта. Также в системе анализируются данные видеонаблюдения и видеоаналитики от компаний Visionlabs и NTechLab, статистика аварий и ДТП.

SIM CITY НА СЛУЖБЕ МЭРА

Градостроительный симулятор Sim City в свое время был относительно примитивной цифровой моделью города, где отдельные энтузиасты пытались создать футуристические проекты городов будущего, а кто-то ради забавы обрушивал на виртуальный город извержение вулкана или нападение Годзиллы. Сегодня намного более сложные модели, использующие технологии IoT, служат вполне реальным целям городского планирования. Логическим развитием идеи умных городов является создание

полностью автоматизированной цифровой модели города. В такую модель на старте вносятся данные о ключевых объектах, а затем система сама обновляется, собирая данные с разного рода датчиков или подключенных устройств, рассказывающих о движении транспорта, людей, расходе воды и электроэнергии, уровня загрязнения, шума и прочего. Плюсы такой модели прежде всего в том, что она с высокой долей вероятности позволяет предсказать реакцию города на любые возможные события – от строительства нового торгового центра до падения метеорита.

Власти Сингапура еще в 2014 году потратили около \$50 млн на создание общедоступной трехмерной виртуальной модели города, где отображаются здания, коммерческие предприятия, объекты транспортной инфраструктуры, инженерные коммуникации и прочее. Спектр применения таких моделей бесконечно широк. К примеру, данная модель использовалась при планировании внедрения в городе солнечной энергетики – для анализа того, какие объекты лучше подходят для размещения солнечных панелей.

Платформа частично открытая для независимых разработчиков. Например, если взять такую модель и обогатить ее данными от сотового оператора, можно получить карту передвижения жителей городов в каждый момент времени и на основании этих данных решать, где выгоднее открыть новый магазин или фитнес-клуб, а где лучше построить офисы или жилой комплекс.

Опыт Сингапура перенимают и другие города, внедряющие технологию цифровых двойников для различных целей. К примеру, в Роттердаме (Нидерланды) цифровой двойник города используется для оптимизации систем отопления и для управления умными парковками. А финская столица Хельсинки создала трехмерную модель города с поддержкой технологии виртуальной реальности для туристов, которые могут в очках VR осмотреть все ключевые достопримечательности.

Французский город Ренн за муниципальный счет создал трехмерную модель города и его окрестностей и активно использует ее для моделирования различных ситуаций, в том числе для предсказания уровня шума в ходе строительства объектов, для согласования и обсуждения различных проектов с жителями и даже для анализа того, будет ли тень от деревьев мешать домовладельцам. ■

▼ В Роттердаме (Нидерланды) цифровой двойник города используется для оптимизации систем отопления и для управления умными парковками



Роман ВАСИЛЕНКО: кооперация – мощная сила, которой не могут помешать кризисы или пандемии

Текст > Александр ПОЛЯНСКИЙ
Фото > ПК «Бест Вей»

Петербургский социальный предприниматель Роман Викторович Василенко в 2014 году выступил инициатором создания кооператива – некоммерческой организации для решения жилищной проблемы своих пайщиков.

Сегодня Межрегиональный потребительский кооператив по улучшению качества жизни «Бест Вей» – один из крупнейших кооперативов, работающих с недвижимостью, в России. В этом году кооператив почти удвоил число пайщиков по отношению к 2020 году, а число пайщиков с начала работы кооператива увеличилось в несколько раз

– Роман Викторович, каковы результаты работы кооператива в уходящем году?

– Количество пайщиков за последний год почти удвоилось по сравнению с предыдущим годом и составило примерно 18 500 человек.

Более 2100 семей в России уже живут в квартирах, приобретенных с помощью кооператива «Бест Вей», и почти столько же – около 2100 семей – ожидает момента заселения в ближайшее время.

Членом кооператива может стать гражданин от 16 лет и хоть до 100 лет – верхней возрастной границы нет. 16-летний подросток может откладывать по 10 тыс. в месяц на первоначальный взнос для покупки квартиры кооперативом. Примерно к окончанию вуза он наберет на первоначальный паевой взнос для покупки небольшого объекта недвижимости.

Многие представители старшего поколения копят на недвижимость, которая будет поддерживать их на пенсии. Выходят на пенсию и с помощью кооператива приобретают объект недвижимости в качестве своего рода пенсионного капитала.

Вступить в кооператив можно только по паспорту: не нужны ни справка о доходах, ни проверка кредитной истории. В том числе по иностранному паспорту, что создает возможности приобретения недвижимости гражданам, не имеющим российского гражданства. Кроме того, с 2021 года мы предоставляем возможность становиться нашими пайщиками юридическим лицам.

Широкие возможности вступления в кооператив

Справка ↓

ВАСИЛЕНКО Роман Викторович родился 5 апреля 1969 года в Ленинграде в семье военнослужащих. Окончил Ярославское высшее военное финансовое училище. После окончания училища до 1998 года служил в ВМФ на Ленинградской военно-морской базе.

После увольнения в запас в звании капитана третьего ранга работал в различных финансово-консалтинговых компаниях. Стал основателем нескольких собственных бизнес-проектов.

Прошел бизнес-подготовку в семи странах мира. Получил степень MBA во Франции.

ператив связаны с тем, что финансовая безопасность кооператива обеспечивается его собственностью на объекты недвижимости в период, пока пайщик – гражданин или юридическое лицо – возвращает кооперативу средства, предоставленные кооперативом. Они переходят в собственность пайщика, после того как пайщик рассчитается с кооперативом.

Кооператив прежде всего контролирует риски, связанные с объектами недвижимости: привлекает квалифицированных юристов для проверки юридической чистоты и оценщиков для независимой оценки недвижимости. Кроме того, в целях финансовой безопасности кооператив покупает недвижимость только на вторичном рынке.

При этом приобретается недвижимость в интересах конкретного пайщика по его желанию. Объект недвижимости для пайщика как целевое приобретение не принимается на баланс кооператива, пайщик прописывается в нем сам и прописывает членов своей семьи.

– Какова техника приобретения недвижимости с помощью кооператива?

– Пайщик вносит минимальный паевой взнос не менее 35% от стоимости желаемой недвижимости – квартиры, машино-места или апартаментов – и становится в очередь на приобретение недвижимости. Средства на первоначальный паевой взнос могут быть накоплены на счете в кооперативе.

Очередь движется по мере аккумуляции в паевом фонде



кооператива недостающей суммы для финансирования покупки недвижимости последовательно каждому следующему пайщику, стоящему в очереди. Сумма формируется из возвратных платежей тех, кому уже приобретена квартира. Это абсолютно классическая схема работы кооператива, известная много десятилетий.

Других источников поступления средств, кроме возвратных платежей, нет, поскольку кооператив – некоммерческая организация. Он не извлекает прибыль и не может привлекать кре-

диты. Но кооператив предоставляет средства для покупки недвижимости на максимально выгодных условиях.

Кооператив позволяет приобретать недвижимость не в кредит, а в рассрочку – на срок не более 10 лет. Пайщик может вернуть средства, предоставленные кооперативом, раньше без каких-либо доплат за досрочное погашение долга. Более 150 пайщиков уже расплатилось с кооперативом, и недвижимость, приобретенная для них кооперативом, стала их собственностью.

– Как у вас появилась идея создать кооператив, работающий с недвижимостью?

– Интерес к жилищной теме у меня был отнюдь не умозрительный. Я сам столкнулся с жилищной проблемой, когда увольнялся в запас из Военно-морского флота. Получить ипотеку



ШИРОКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ВСТУПЛЕНИЯ В КООПЕРАТИВ СВЯЗАНЫ С ТЕМ, ЧТО ФИНАНСОВАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ КООПЕРАТИВА ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ЕГО СОБСТВЕННОСТЬЮ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРИОД, ПОКА ПАЙЩИК – ГРАЖДАНИН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО – ВОЗВРАЩАЕТ КООПЕРАТИВУ СРЕДСТВА, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ КООПЕРАТИВОМ



было крайне тяжело. Думая о том, как в принципе могла бы решаться эта проблема, я вспомнил о кооперативах и кассах взаимопомощи, существовавших в советское время.

Начал читать книги по проблеме, изучать историю кооперации – в России и за рубежом. Изучать научную литературу о кооперации XX–XXI веков в Германии, которая позволила отстроить страну после войны, о кооперативном движении в Швейцарии, пронизавшем и сервисный, и производственный сектора этой страны. Изучал гражданское и жилищное законодательство.

У меня возникла идея создать кооператив, работающий в сфере недвижимости. Было это в феврале 2014 года. Решил протестировать идею – рассказал о ней в своем выступлении на Моло-

БЛАГОДАРЯ НАШЕМУ КООПЕРАТИВУ СОТНИ СЕМЕЙ ПОЛУЧИЛИ КВАРТИРЫ ОТ КАЛИНИНГРАДА ДО КАМЧАТКИ. МЫ ПОКУПАЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ. БЛАГОДАРЯ НАШЕЙ РАБОТЕ МОЛОДЕЖЬ ОСТАЕТСЯ НА СВОЕЙ МАЛОЙ РОДИНЕ, УЧАСТВУЕТ В РАЗВИТИИ СВОИХ РЕГИОНОВ, А НЕ УЕЗЖАЕТ В РОССИЙСКИЕ МЕГАПОЛИСЫ ИЛИ ЗА ГРАНИЦУ

дежном форуме стран ШОС в контексте преодоления тенденций утечки молодежи из регионов, улучшения качества жизни молодых семей. Идея была принята на ура.

Меня эта реакция вдохновила, и я приложил усилия к воплощению идеи в жизнь, собрал команду единомышленников. И 27 мая 2014 года кооператив «Бест Вей» начал операционную деятельность.

Расчет был на то, что можно будет достаточно быстро обеспечить большое число людей доступным жильем. В большинстве случаев квартиры

в провинции стоят 3–3,5 млн рублей. Накопить на такие квартиры, объединив финансовые возможности дольщиков, даже с учетом того, что доходы в провинции не слишком высоки, мне казалось реальной задачей. Так и выходит.

Чуть позднее на основе нашей идеологии были созданы кооперативы в Казахстане и Киргизии. Есть проекты создания таких кооперативов и в других странах – и не только на постсоветском пространстве, но и в дальнем зарубежье.

Благодаря нашему кооперативу сотни семей получили объекты недвижимости от Калининграда до Камчатки. Мы покупаем недвижимость по всей стране. Благодаря нашей работе молодежь остается на своей малой родине, участвует в развитии своих регионов, а не уезжает в российские мегаполисы или за границу.

– Кооператив – инструмент приобретения недвижимости для социально незащищенных групп населения?

– Прежде всего для них, но не только. Это инструмент приобретения недвижимости для всех слоев населения: и для малообеспеченных, и для среднего класса.

Например, для предпринимателей, которым по делам бизнеса нужно бывать в разных городах. Немало людей приобретает с помощью кооператива второй объект недвижимости на одном из российских курортов.

Есть и те, кто приобретает недвижимость с инвестиционными целями: у нас много пайщиков, которые приобрели несколько объектов недвижимости. Есть даже пайщица,



купившая с помощью кооператива больше десятка таких объектов.

Важное достоинство кооператива состоит в том, что он не подвержен колебаниям конъюнктуры финансового рынка, негативному влиянию кризисов на нем, колебанию процентных ставок, так как не предоставляет средства под процент и не берет кредиты. В силу этого покупка недвижимости с помощью кооператива выступает эффективным антикризисным решением. Кооперация – мощная сила, ей не могут помешать развиваться кризисы и пандемии.

Привлекательность приобретения объекта недвижимости с помощью кооператива еще и в том, что он позволяет пайщику, как правило, существенно сэкономить на стоимости недвижимости. Недвижимость чаще всего дорожает – как минимум за счет инфляции, однако пайщик приобретает квартиру или апартаменты в собственность по «вчерашней» цене. Объект недвижимости приобретает кооператив, а пайщик получает его спустя несколько лет в собственность, не доплачивая кооперативу за изменившуюся стоимость недвижимости.

Переплата при приобретении недвижимости в кооперативе существует: она связана с уплатой небольших членских взносов в кооператив, идущих на финансирование его текущей деятельности, оплатой юридической проверки и независимой оценки объекта недвижимости, а также уплатой налогов, госпошлин, банковских комиссий, связанных с приобретением объекта недвижимости в его интересах. В целом ряде субъектов Федерации кооперативы освобождены от налогов при приобретении недвижимости – в этих регионах переплата минимальна.

– Насколько это безопасный механизм для пайщика – покупка недвижимости кооперативом?

– Один из самых безопасных. Во-первых, паевые средства, внесенные пайщиком, при выходе пайщика из кооператива возвращаются кооперативом в двухмесячный срок в полном объеме. Таким образом, пайщик, приобретая недвижимость с помощью кооператива, существенно снижает свои риски: он либо приобретет квартиру, машино-место или апартаменты, либо, в случае если он потерял платежеспособность или передумал приобретать недвижимость, получит назад внесенные им паевые средства. Объект недвижимости, который приобретался в его интересах, может быть предложен другому пайщику или продан кооперативом – деньги от продажи вернутся в паевой фонд.

Во-вторых, кооператив не может закрыться в добровольном порядке без воли пайщиков. Кооператив может быть ликвидирован только на основании решения общего собрания пайщиков, если за такое решение проголосовало не менее чем три четверти присутствующих.

– А от каких рисков кооператив защищает пайщика?

– От риска купить квартиру со спорными правами собственности, а также квартиру, оцененную дороже рынка: кооператив тщательным образом проводит проверку и оценку квартир.

– Вы выступаете соорганизатором фестиваля «Добровидение»...

– Это очень важный для меня проект. Деятельность кооператива направлена на улучшение качества жизни, а качество жизни имеет не только материальную, но и духовную со-



ставляющую. Фестиваль направлен на развитие духовно-нравственных ценностей – ценностей семьи, человеческих отношений, отношения к делу. А также на развитие национальных традиций, настоящей культуры, а не зиц-культуры, которой нас пичкают медиа. Он дает возможность вырваться из порочного круга ложных ценностей, которые вокруг нас формирует информационная среда.

Фестиваль помогает людям реализовать себя в сфере творчества – это важное дополнение к нашей программе развития человеческого потенциала. Именно поэтому мы стали активными участниками проекта.

ПАЙЩИК, ПРИОБРЕТАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ С ПОМОЩЬЮ КООПЕРАТИВА, СУЩЕСТВЕННО СНИЖАЕТ СВОИ РИСКИ: ОН ЛИБО ПРИОБРЕТЕТ КВАРТИРУ, МАШИНО-МЕСТО ИЛИ АПАРТАМЕНТЫ, ЛИБО, В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ОН ПОТЕРЯЛ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ ИЛИ ПЕРЕДУМАЛ ПРИОБРЕТАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОЛУЧИТ НАЗАД ВНЕСЕННЫЕ ИМ ПАЕВЫЕ СРЕДСТВА

– Какие меры поддержки необходимы для развития кооперации в сфере недвижимости?

– Очень важно на законодательном уровне дать зеленый свет кооперации в решении жилищной проблемы в России. Это выровняет возможности приобретения объектов недвижимости разными группами населения.

Кооперация – направление, которое нуждается в поддержке и на федеральном уровне, и на уровне регионов. Она позволяет выравнивать возможности разных групп граждан в приобретении недвижимости, при этом не требует бюджетного финансирования. Это решение проблем за счет объединения финансовых ресурсов самих граждан. Она создает уникальные возможности приобретения недвижимости, решает социальные проблемы регионов, не подвержена влиянию кризисов.

Кооперация выгодна государству, нужна людям – за ней будущее! ■

▼ «Фестиваль «Добровидение» помогает людям реализовать себя в сфере творчества – это важное дополнение к нашей программе развития человеческого потенциала»

Эстетика, гармония и системность

Почти два десятилетия Россия сохраняет и укрепляет позиции одного из мировых лидеров в эстетической гимнастике.

В этом заслуга системы развития этого вида спорта, созданной под руководством Всероссийской федерации эстетической гимнастики (ВФЭГ)



Эстетическая гимнастика – вид спорта, в котором соревнуются групповые команды, от шести до десяти спортсменов, без гимнастических предметов. Техническая составляющая включает большой спектр элементов танца, балета, акробатики, художественной гимнастики.

«В первые годы становления эстетическую гимнастику многие воспринимали как некий вариант художественной гимнастики. Но годы развития эстетической гимнастики доказали, что это другой, самостоятельный вид спорта – столь же сложный и не менее яркий и зрелищный, чем художественная гимнастика, хотя и родственной

ей гимнастический вид», – замечает президент Международной федерации эстетической групповой гимнастики (IFAGG), вице-президент ВФЭГ, судья международной категории, заслуженный тренер России, кандидат педагогических наук Лилия Морозова. Акробатические поддержки в композициях команд старших возрастных категорий – это высокие сложность и риск. При этом каждая композиция – маленький



Текст > Дмитрий АЛЕКСАНДРОВ

Фото > Константин САНТАЛОВ,
Александр ДАНИЛЮШИН



тематический спектакль, полный эмоций, грации, пластики, а также демонстрация командного духа.

«В эстетической гимнастике основной инструмент – тело, – говорит тренер самой титулованной российской команды по эстетической гимнастике «Мадонна», отлично выступившей на прошедшем в конце ноября в Финляндии чемпионате мира, заслуженный тренер России Сания Глызина. – У нас нет предметов, как в художественной гимнастике. Мы работаем только с телом. Показываем через его естественные движения характер, мысль, красоту композиции. Для нас важны слитность, плавность, непрерывность, когда одно движение плавно переходит в другое, при этом движения меняются и в динамике, и в скорости. Если движение прерывается – это грубейшая ошибка. Философия нашего спорта – это естественное движение для женского тела. Мы тренируем будущих мам, а они должны быть гармонично развиты физически и быть здоровыми. Другое отличие: эстетическая гимнастика – это групповой вид спорта. У нас на ковре выступают только команды. Одиночных гимнасток и индивидуальных выступлений нет. В разных возрастных категориях допускается разное число гимнасток в группах. В командах категорий «Женщины» (от 16 лет и старше) и «Юниорки» (14–16 лет) – группы от шести до десяти человек. В детских возрастных категориях – группы от шести до 14 человек».

«Умение владеть своим телом, исполняя композиции под музыку, ориентируясь в сложных, быстро сменяющихся движениях, придавая им целостность, слитность, изящество, демонстрируя разный темп и динамику, при этом не забывая про артистичность, заложенную в правилах соревнований, делает эстетическую гимнастику одним из самых интересных, красивых сложнокоординационных видов спорта, – подчеркивает вице-президент ВФЭГ, главный тренер сборной России по эстетической гимнастике, заслуженный тренер России Полина Ночевнова, – а также создает условия, для того чтобы он становился популярным в разных странах мира, в разных возрастных категориях. При этом эстетическая гимнастика может и должна быть не только спортом высших достижений, но и видом массового спорта – для физического воспитания всех возрастных категорий и уровней подготовки».

ИДЕИ АЙСЕДОРА ВЕРНУЛИСЬ ИЗ СЕВЕРНОЙ ЕВРОПЫ

Одной из основоположниц эстетической гимнастики считается знаменитая танцовщица Айседора Дункан, много выступавшая в послереволюционной России. Она первой стала танцевать босиком, а не на пуантах,



▼ *Лилия Морозова, президент Международной федерации эстетической групповой гимнастики (IFAGG), вице-президент ВФЭГ, судья международной категории, заслуженный тренер России, кандидат педагогических наук*

как в классическом балете. Айседора настаивала на том, что танец должен быть естественным продолжением человеческого движения, отражать эмоции и характер исполнителя.

Танец в ее понимании – язык души. Именно в свободном танце, особенно в групповом его исполнении, считала она, можно раскрыть всю красоту женской природы и грациозность движений.

В СОВРЕМЕННОЙ ФОРМЕ ЭСТЕТИЧЕСКАЯ ГИМНАСТИКА ПОЯВИЛАСЬ В СЕРЕДИНЕ XX ВЕКА В СТРАНАХ СЕВЕРНОЙ ЕВРОПЫ, ОСОБЕННО В ФИНЛЯНДИИ. ВПЕРВЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СОРЕВНОВАНИЯ ПО ЭТОМУ ВИДУ СПОРТА БЫЛИ ПРОВЕДЕНЫ В 1996 ГОДУ В ХЕЛЬСИНКИ, НО ПЕРВЫЙ ЧЕМПИОНАТ МИРА ПРОШЕЛ ЛИШЬ В 2000 ГОДУ. В 2003 ГОДУ БЫЛА ОБРАЗОВАНА МЕЖДУНАРОДНАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЭСТЕТИЧЕСКОЙ ГРУППОВОЙ ГИМНАСТИКИ (IFAGG)



▼ *Самая титулованная российская команда по эстетической гимнастике «Мадонна», отлично выступившая на прошедшем в конце ноября в Финляндии чемпионате мира*

В современной форме эстетическая гимнастика появилась в середине XX века в странах Северной Европы, особенно в Финляндии. Впервые международные соревнования по этому виду спорта были проведены в 1996 году в Хельсинки, но первый чемпионат мира прошел лишь в 2000 году. В 2003 году была образована Международная федерация эстетической групповой гимнастики (IFAGG).

Сания Глызина замечает, что Финляндия стала родоначальницей многих групповых видов спорта. «Для финнов важны массовость и вовлеченность в спорт большего числа граждан, приобщение населения к регулярным тренировкам. Групповая эстетическая гимнастика, групповое фигурное катание – все это у них очень развито и популярно».

«В Финляндии женская групповая гимнастика долгое время была не соревновательным, а скорее, фестивальным направлением, – подчеркивает Полина Ночевнова. – Кстати, параллельно

и в нашей стране до 1984 года, а после небольшого перерыва и до начала 1990-х проходили соревнования по женской оздоровительной гимнастике на прижурнала «Работница». В конце 1990-х финские коллеги занялись систематизацией принципов эстетической гимнастики. Появился свод правил, по которым они начали проводить соревнования. В 1996 году в Финляндии был организован первый международный турнир по эстетической гимнастике. В нем приняли участие представители Эстонии, Канады, Чехии, Японии. Ну а чемпионаты мира по эстетической гимнастике проводятся с 2000-го. Россия впервые приняла участие в третьем по счету чемпионате мира по эстетической гимнастике – в 2002 году в Праге. И отечественные команды сразу заняли на нем призовые места».

Сейчас за лидерство в этом виде спорта борются в основном Болгария, Россия, Финляндия и Эстония.

Кроме того, соперницами российских гимнасток стали японские спортсменки. В Японии, как и во многих других странах Азии, эстетическая гимнастика развивается довольно активно.

В целом на мировой карте эстетической гимнастики возникают все новые и новые страны: этот вид спорта, появившийся два десятилетия назад, завоевывает все большую популярность. Если раньше эстетическая гимнастика развивалась прежде всего в странах Западной и Восточной Европы, Северной Америке, Японии, то теперь интересные команды появились, например, в странах Латинской Америки, континентальной Азии – Малайзии и Казахстане, некоторых африканских странах – Египте, ЮАР, а также в Австралии.

«В нашей стране, – говорит Лилия Морозова, – эстетическая гимнастика становится все более популярным видом спорта. Открываются новые спортивные отделения по эстетической гимнастике, проводится много спортивно-массовых и образовательных мероприятий, открыты отделения в вузах по подготовке тренеров по данному виду спорта, и все чаще команды находят поддержку со стороны региональных министерств спорта. Большое значение для популяризации любого вида спорта имеют глобальные международные спортивные мероприятия, проводимые на территории страны. У нас их прошло немало: этапы Кубка мира в 2005, 2007 и 2011 годах в Москве, чемпионат мира в 2009 году в Москве, параллельно первенство мира в Ростове-на-Дону, еще один чемпионат мира в столице России в 2014 году – грандиозный! Его до сих пор вспоминают все национальные федерации – как чемпионат мира, проведенный на самом высоком уровне. А также состоявшийся, несмотря на сложную эпидемиологическую ситуацию в мире, чемпионат Европы в мае 2021 года, блистательно организованный в самом лучшем в мире Дворце гимнастики Ирины Винер-Усмановой».

ГИМНАСТИКА И УПРАВЛЕНИЕ

Первую команду по эстетической гимнастике в России в 2001 году организовала чемпионка мира по художественной гимнастике Наталья Липковская. И, когда возникла необходимость создания всероссийской федерации по данному виду спорта, она стала ее руководителем.

В период с 2005 по 2008 год на территории России силами ВФЭГ было организовано и проведено несколько международных соревнований: 2005 год – финальный этап Кубка мира, 2007 год – этап Кубка мира и Пер-



▼ *Полина Ночевнова, вице-президент ВФЭГ, главный тренер сборной России по эстетической гимнастике, заслуженный тренер России*

вый Кубок Европейской спортивной студенческой ассоциации (EUSA CUP).

В 2007 году ВФЭГ выступила с инициативой провести в Москве в 2009 году чемпионат мира. Эту инициативу поддержала IFAGG. «В процессе подготовки осознали, что при всем нашем энтузиазме мы не сможем адекватно справиться с организационными задачами, – вспоминает Лилия Морозова. – Организация и проведение

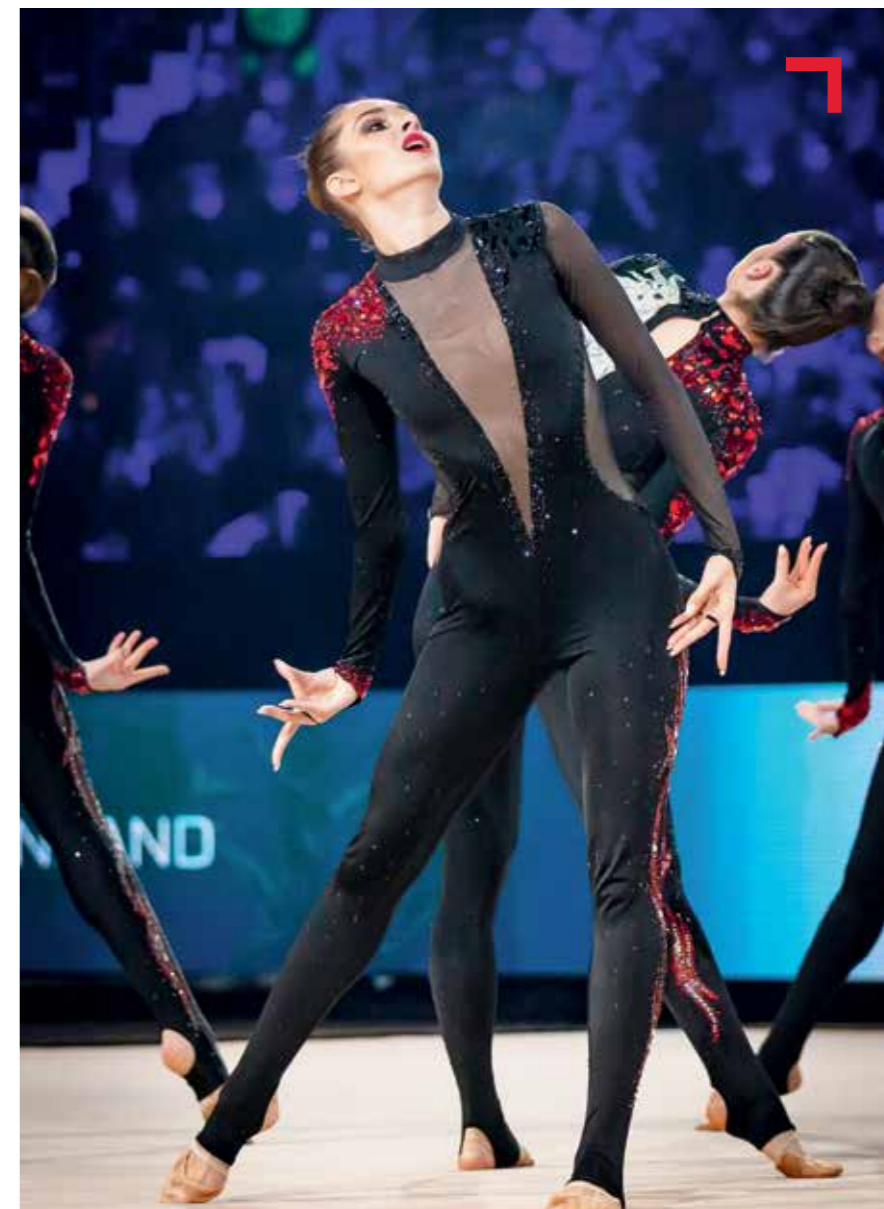
В НАШЕЙ СТРАНЕ ЭСТЕТИЧЕСКАЯ ГИМНАСТИКА СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫМ ВИДОМ СПОРТА. ОТКРЫВАЮТСЯ НОВЫЕ СПОРТИВНЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ ПО ЭСТЕТИЧЕСКОЙ ГИМНАСТИКЕ, ПРОВОДИТСЯ МНОГО СПОРТИВНО-МАССОВЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ, ОТКРЫТЫ ОТДЕЛЕНИЯ В ВУЗАХ ПО ПОДГОТОВКЕ ТРЕНЕРОВ ПО ДАННОМУ ВИДУ СПОРТА, И ВСЕ ЧАЩЕ КОМАНДЫ НАХОДЯТ ПОДДЕРЖКУ СО СТОРОНЫ РЕГИОНАЛЬНЫХ МИНИСТЕРСТВ СПОРТА

соревнований столь серьезного уровня, а также необходимость дальнейшего развития этого вида спорта на более высоком уровне требовали серьезных организационных, управленческих, финансовых навыков. И наш выбор пал на директора Мособлгосэкспертизы Игоря Евгеньевича Горячева. Мы были знакомы с Игорем Евгеньевичем: его дочь занималась эстетической гимнастикой. При проведении первых международных соревнований по эстетической гимнастике в Москве в 2005 и 2007 годах мы обращались к нему за поддержкой. С этого началось наше сотрудничество, и к 2008 году Игорь Евгеньевич был в нашем окружении одним из немногих профессиональных управленцев, которые серьезно относились к перспективам развития эстетической гимнастики.

Я предложила Игорю Евгеньевичу возглавить федерацию, учитывая его опыт руководителя крупной государственной организации и его неравнодушие к нашему виду спорта. Он взял время на размышление, сказав: «Если я за что-то берусь, то полностью контролирую эту работу и добиваюсь результата». Затем мы получили согласие губернатора Московской области на возможность И.Е. Горячеву возглавить спортивную федерацию. В итоге состоялась отчетно-выборная конференция ВФЭГ и избрание Игоря Евгеньевича на пост ее руководителя».

«Под руководством Игоря Евгеньевича была создана команда единомышленников, – подчеркивает Лилия Петровна. – Это коллектив профессионалов высокого уровня, людей творческих, порой фанатично преданных своему делу, но в основном женский, что непросто для любого руководителя. Трудно угадать, станет ли руководитель-мужчина, к тому же не из сферы спорта, спортивным управленцем, который поймет, мобилизует, организует, правильно направит такой коллектив. У Горячева это получилось!»

«Первым делом Игорь Евгеньевич помог нам привлечь резервы, организацион-



ные и финансовые, благодаря которым мы достойно провели чемпионат мира в 2009 году, – вспоминает Полина Ночевнова, – а после началась работа по развитию непосредственно федерации и вида спорта». В 2011 и 2014 годах, говорит она, ВФЭГ повторила и улучшила свои успехи по проведению основных международных соревнований по эстетической гимнастике в российской столице. В эти годы прошли финал Кубка мира и еще один чемпионат мира. Хотя



▼ *Московская «Экспрессия» – многократный призер чемпионата мира, обладатель «золота» чемпионата мира 2016 года*

самой главной была текущая работа федерации, реализация стратегии развития вида спорта и его популяризации. «Благодаря Игорю Евгеньевичу Горячеву, – рассказывает Лилия Петровна, – все наши замыслы стали обретать реальность. Привели в порядок всю документацию, саму форму работы, разработали систему подготовки к различным мероприятиям, взаимодействие с региональными министерствами спорта, Министерством спорта Российской Федерации, Российским студенческим спортивным союзом, Всероссийской федерацией художественной гимнастики. Огромная работа проводилась по взаимодействию с регионами страны. У Игоря Евгеньевича все четко продумано, спланировано, находится под контролем – иногда под строгим контролем, которому мы, как люди творческие, сопротивлялись, а в итоге поняли, что это дает качественный результат. Игорь Евгеньевич окончил суворовское училище, учился в Рижском военном авиационном училище, и как офицер – человек дисциплинированный. И сегодня, когда прошло уже почти 20 лет под его руководством, я, например, чувствую себя спокойно перед любыми соревнованиями. Всегда идеальная готовность: Игорь Евгеньевич заблаговременно организует подготовку,



постоянно держит руку на пульсе и всех нас в тонусе. Он предпочитает, чтобы готовность обеспечивалась заранее: заранее оплачены все счета, готовы все призы, медали и другая необходимая атрибутика, налажен контакт с участниками соревнований и т. д. Мы где-то за месяц до мероприятия полностью готовы: у нас не бывает суеты



▼ *Президент ВФЭГ Игорь Горячев и Лилия Морозова, президент Международной федерации эстетической групповой гимнастики*

и форс-мажоров. Хочется отметить, что ко всему, за чем стоит флаг Российской Федерации, российского спорта, Игорь Евгеньевич подходит с особым вниманием, уважением и ответственностью. И мы в этом его поддерживаем».

Важная часть работы руководства федерации – привлечение спонсоров. «Игорь Евгеньевич умеет убедить, заинтересовать, – замечает Лилия Морозова. – Я знаю, как захватывающе он рассказывает об эстетической гимнастике, какие замечательные находит слова, чтобы привлечь спонсоров».

Еще одна важная функция президента ВФЭГ – разрешение противоречий внутри федерации. «Большой женский спортивный коллектив, как известно, не обходится без конфликтов, – поясняет Лилия Петровна. – К Игорю Евгеньевичу стали обращаться напрямую, и не всегда со словами благодарности. Он относит-

ся к этому с пониманием, как и ко всем остальным вопросам. И иногда, когда приезжает на значимые соревнования, бывает вынужден выступать в роли третейского судьи».

«Благодаря своей заинтересованности в улучшении результатов в нашем виде спорта и своему интеллекту Игорь Евгеньевич стал прекрасным специалистом в нашем виде спорта, – подчеркивает Полина Ночевнова. – Он профессионально оценивает уровень подготовки команд, даже посмотрев одну соревновательную композицию. Тренерам важно его мнение, внимание к их работе. Его присутствие на соревнованиях всегда создает атмосферу в зале, все сразу еще больше мобилизуются, а не просто поправляют макияж. Игорь Евгеньевич замечает много нюансов, подсказывает какие-то моменты тренерам, которые нередко обращаются к нему за советом. Ему стремятся еще до официальной премьеры показать новую программу, обсудить с ним вопросы по костюмам, выслушать его мнение о готовности и перспективах той или иной команды».

«Игорь Евгеньевич Горячев обязательно участвует в процессе прохождения аккредитации ВФЭГ в Министерстве спорта РФ, – добавляет Лилия Морозова. – Во время аккредитации комиссия интересуется его мнением как президента ВФЭГ о развитии нашего вида спорта, его месте в российском спорте и на международной арене. У Игоря Евгеньевича всегда есть подробные ответы. Его глубокое понимание темы – одна из причин его высокого авторитета в Минспорта России. За годы руководства ВФЭГ благодаря своим блестящим способностям руководителя, умению выстраивать отношения Горячев построил эффективное взаимодействие с Минспорта и спортивными ведомствами субъектов Федерации, другими спортивными федерациями. Он лично знаком с министром спорта России Олегом Васильевичем Матыциным, с региональными министрами спорта, с президентом Всероссийской федерации художественной гимнастики Ириной Александровной Винер-Усмановой».

Прекрасные отношения с Ириной Александровной, по словам Лилии Петровны, сложились благодаря в том числе и уникальной харизме Игоря Евгеньевича. «Я очень волновалась, когда знакомила нашего нового президента ВФЭГ с Ириной Александровной еще в начале его президентства, хотя, зная Игоря Евгеньевича, была уверена, что негативной реакции не будет. Ирина Александровна Винер-Усманова – вы-

РАЗВИТИЕ ВИДА СПОРТА – ЭТО В ТОМ ЧИСЛЕ И ВНИМАНИЕ К ЛИЧНЫМ СИТУАЦИЯМ СПОРТСМЕНОВ И ТЕХ, КТО С НИМИ РАБОТАЕТ: ТРЕНЕРОВ, ХОРЕОГРАФОВ, СПОРТИВНЫХ ВРАЧЕЙ, СПОРТИВНЫХ МЕНЕДЖЕРОВ, К УСЛОВИЯМ, В КОТОРЫХ ИМ ПРИХОДИТСЯ ТРЕНИРОВАТЬСЯ ИЛИ РАБОТАТЬ

дающий человек, занимающий лидерскую позицию в мире гимнастики, и ее поддержка, мнение всегда важны для нас. Результаты первой и последующих встреч с ней превзошли все ожидания».

«Развитие вида спорта – это в том числе и внимание к личным ситуациям спортсменов и тех, кто с ними работает: тренеров, хореографов, спортивных врачей, спортивных менеджеров, к условиям, в которых им приходится тренироваться или работать, – подчеркивает Полина Владимировна. – Игорь Евгеньевич всегда пристально отслеживал все моменты, связанные со здоровьем спортсменов, с условиями жизни и работы спортсменов и их наставников. За эти годы были и тяжелые травмы, и трагедии в семьях – ни один из этих случаев не оставил Игоря Евгеньевича равнодушным: федерация под его руководством и контролем всегда оказывала поддержку. Он никогда не забывает о своих обещаниях. Помнит все нюансы, все просьбы, всегда отвечает на них».

При этом Игорь Горячев, по словам Лилии Петровны, при необходимости может быть не только мягким и отзывчивым, но строгим и требовательным. «Таким и должен быть руководитель».

«Несмотря на все тонкости и сложности работы руководителя спортивной федерации – работы абсолютно волонтерской, я надеюсь, что Игорь Евгеньевич доволен нашими общими результатами в работе ВФЭГ, получает удовольствие от этой работы, – говорит она. – У нас замечательные спортсмены, с ними работает много интересных специалистов. Уверена, что общение с ними добавляет ярких красок в его жизнь. Потому что вижу, как он гордится успехами наших гимнасток, нашими победами. Игорь Евгеньевич приезжает на соревнования, болеет за команды, болеет за российскую сборную на международных соревнованиях. Всегда находит слова для гимнасток перед выходом на соревновательную площадку. Убедена, что часть его сердца отдана эстетической гимнастике, и поэтому он так относится к ней – с заботой, не считаясь ни с финансовыми затратами, ни с затратами эмоциональными. Сегодняшняя ВФЭГ – его детище».

ЛУЧШИЕ РОССИЙСКИЕ КОМАНДЫ

Важнейшую роль в развитии эстетической гимнастики в России играют лидерские команды. В категории «Женщины» по количеству выигранных чемпионатов мира, всероссийских соревнований, кубков, студенческих турниров лидирует команда «Мадонна» из Москвы.



▼ В период с 2005 по 2008 год на территории России силами ВФЭГ было организовано и проведено несколько международных соревнований

Это команда-рекордсмен. Шесть раз она становилась чемпионом мира: в 2011–2014 годах, а также в 2018-м и 2019-м. Другой такой команды в мировой эстетической гимнастике нет. По количеству выигранных чемпионатов за «Мадонной» следует финская команда Olarin Voimistelijat/Deltat – пятикратный чемпион мира. У «Мадонны» менялся состав, но даже в переходные периоды она оставалась в числе призеров чемпионатов мира.

Другая наша звездная команда – «Роксэт» (Тула). Именно «Роксэт» в 2005 году принесла России «золото» чемпионата мира по эстетической гимнастике. Также в лидерах команда «Оскар» из Ростова-на-Дону. Она пока не выигрывала чемпионат мира, но неоднократно занимала призовые места.



▼ Первенство Европы выиграли также российские гимнастки – команда «Виктория» из Московской области

Яркими выступлениями отличаются команды «Небеса» (Краснодарский край) и московская «Экспрессия» – многократные призеры чемпионата мира, а «Экспрессия» – обладатель «золота» чемпионата мира 2016 года. По юниорам в лидерах по количеству наград «Виктория» (Московская область), девушки из тульской «Роксэт», «Виктория-Стрела».

ГЕОГРАФИЯ ГИМНАСТИКИ

Руководство ВФЭГ стратегической задачей федерации видит развитие эстетической гимнастики в большинстве регионов России, и эту задачу федерация последовательно реализует. Она очень развита в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, в регионах ЦФО, ПривФО и ЮФО, в том числе в Республике Крым и Севастополе. «Наш вид спорта несколько лет назад шагнул за Урал, – подчеркивает Лилия Морозова. – Эстетическая гимнастика активно развивается на Урале, в Сибири, регионах Дальнего Востока».

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В ВФЭГ ПРЕДСТАВЛЕНЫ 58 СУБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЦИИ, ПРЕДСТАВЛЕНЫ ВСЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ОКРУГА. ГЕОГРАФИЯ ЭСТЕТИЧЕСКОЙ ГИМНАСТИКИ – ОТ КАЛИНИНГРАДА ДО САХАЛИНА. В КАЖДОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ ПРОВОДЯТСЯ РЕГИОНАЛЬНЫЕ И МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ ПЕРВЕНСТВА И ЧЕМПИОНАТЫ

На сегодняшний день в ВФЭГ представлены 58 субъектов Федерации, представлены все федеральные округа. География эстетической гимнастики – от Калининграда до Сахалина. В каждом федеральном округе, кроме Дальневосточного (по причине его отдаленности от большинства других регионов и поскольку там еще мало команд), проводятся региональные и межрегиональные первенства и чемпионаты. Восемь раз в год организуются всероссийские соревнования. Как правило, они проходят в городах центральных регионов России, Приволжского федерального округа, Урала или юга России. Основные соревнования, на которых обязаны присутствовать все команды, мы стараемся проводить поближе к центру: сюда проще добраться из регионов, здесь хорошие спортивные объекты и развитая гостиничная инфраструктура.

А вот другие всероссийские соревнования и Кубок России отдаются региональным федерациям. Опыт показывает, что проведение такого турнира в регионе очень хорошо влияет на развитие нашего вида спорта на этой территории. Событие привлекает внимание общества. После его проведения увеличивается приток детей в секции эстетической гимнастики.

В 12 регионах развитие эстетической гимнастики поддерживают местные власти, а в последнее время, к нашей большой радости, в эстетическую гимнастику пошли средства из федерального бюджета.

СТУДЕНЧЕСКИЙ СПОРТ

Эстетическая гимнастика активно развивается в студенческой среде. На международных студенческих турнирах Россия представляет максимальное число команд из возможных. И это далеко не все команды, которые могли бы в них участвовать.

Студенческий спорт активно развивается в 12 субъектах Российской Федерации, а университетов со своими командами эстетической гимнастики, соответственно, в разы больше. На всероссийских соревнованиях одну лишь Москву представляют четыре студенческих команды. Среди них – наши команды-«звезды»: «Мадонна» (Московский педагогический государственный университет) и «Экспрессия» из Российского университета транспорта (МИИТ).

ВФЭГ – член Российского спортивного студенческого союза (РССС). Федерация сотрудничает с Европейской ассоциацией студенческого спорта (European University Sports Association, EUSA) и участвует в ее турнирах.

СПОРТ И ЗДОРОВЬЕ

В эстетической гимнастике есть спортивно-оздоровительное направление, и оно также активно развивается в нашей стране благодаря ВФЭГ. В некоторых регионах страны, где хорошо представлена эстетическая гимнастика, проводятся фестивально-спортивные мероприятия не только среди девочек и девушек, но и среди их родителей – в них участвуют мамы юных спортсменок.

Лучше всего это направление развито в Ивановской области. Там в рамках Ивановской областной спортивной общественной организации «Федерация эстетической гимнастики» работает спортивно-оздоровительная группа «Женская эстетическая гимнастика» для женщин от 40 лет и старше.

Ивановская область давно этим занимается, среди их «миледи» – гимнастки, которые юными девушками участвовали в тех самых соревнованиях на приз журнала «Работница». Лидер этого движения, мастер спорта по художественной гимнастике, заслуженный тренер России Фаина Платоновна Алферова, выступала до 75 лет! До пандемии в Иванове регулярно проводили фестивали, часто участвовали с показательными выступлениями у нас и за границей.

СПОРТ В ЭПОХУ КАРАНТИНА

ВФЭГ и региональные органы управления спортом сделали все возможное, чтобы занятия эстетической гимнастикой продолжились. Были организованы тренировки онлайн, а летом, где это было возможно, – на улице.



К сожалению, не обошлось без проблем. «Когда произошел переход из режима онлайн-тренировок в офлайн, пошли травмы, – рассказывает Полина Ночевнова. – А поскольку медицинские организации работали по особому режиму, возникали проблемы с допуском к узким медицинским специалистам». При этом работа с тренерским и судейским составом в период карантина не прерывалась.

РАБОТА С ТРЕНЕРСКИМ И СУДЕЙСКИМ СОСТАВОМ В ПЕРИОД КАРАНТИНА НЕ ПРЕРЫВАЛАСЬ. ПОСТОЯННО ПРОВОДИЛИСЬ ОНЛАЙН-СЕМИНАРЫ ДЛЯ СУДЕЙ, А МНОГИЕ ТРЕНЕРЫ СМОГЛИ ПРОЙТИ ОНЛАЙН-ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ

Постоянно проводились онлайн-семинары для судей, а многие тренеры смогли пройти онлайн-программы профессиональной переподготовки в Российском государственном университете физической культуры, спорта, молодежи и туризма в рамках федерального проекта «Спорт – норма жизни».

СПАСЕННЫЙ СЕЗОН

В мае 2020 года в Москве должен был пройти чемпионат Европы по эстетической гимнастике, но из-за пандемии коронавируса он был перенесен – сначала на октябрь 2020 года, а затем на май 2021 года.

Право на проведение Кубка мира, чемпионата и первенства Европы Всероссийская федерация эстетической гимнастики получила еще в 2018 году. В связи с пандемией коронавируса сроки проведения данных соревнований переносились дважды. Изначально они должны были пройти в мае 2020 года, затем были перенесены на осень 2020 года и далее на май 2021 года. Но в конце концов его проведение было согласовано с IFAGG.

«Долго убеждать международную федерацию не пришлось, – подчеркивает Лилия Морозова. – Спортсменки всего мира находятся в сложных условиях, отсутствие полноценных тренировок и соревновательного процесса отрицательно сказывается на спортивной подготовке, поэтому все были рады возможности принять участие не в онлайн-соревнованиях».

14–16 мая с. г. в Москве во Дворце гимнастики Ирины Винер-Усмановой прошло сразу несколько международных соревнований по эстетической гимнастике: чемпионат и первенство Европы по эстетической гимнастике, этап Кубка мира, международный турнир Moscow Flowers. Во всех возрастных категориях уверенно лидировали российские гимнастки.

При этом ВФЭГ осознавала меру ответственности проведения соревнований в условиях некоторых ограничений и опасения родителей гимнасток разных стран за здоровье своих детей. «Я считаю, что нам удалось не только провести настоящие соревнования, соблюсти все меры безопасности, но и создать атмосферу праздника, – подчеркивает Лилия Петровна. – Очень помогло то, что эпидемиологическая ситуация весной в Москве была существенно лучше по сравнению с другими странами. Несмотря на это, старты проходили без продажи билетов, только по приглашительным,



▼ *Право на проведение Кубка мира, чемпионата и первенства Европы Всероссийская федерация эстетической гимнастики получила еще в 2018 году*



▼ В соревнованиях первенства мира приняла участие команда «Оскар» из Ростова-на-Дону

которые составили не более 50% посадочных мест в зале. Соревнования также транслировались онлайн в аккаунтах нашей федерации в социальных сетях». Команд, желающих приехать в столицу России, как всегда, было много. Однако, учитывая разную эпидемиологическую ситуацию в мире и разные возможности тренировочного процесса, в столицу смогли приехать спортсменки лишь из 11 стран Европы и из Казахстана – всего 68 команд: в них участвовало около 600 гимнасток.

«Огромный личный вклад в успешное проведение соревнований внес президент Всероссийской федерации эстетической гимнастики Игорь Евгеньевич Горячев, под руководством которого удалось осуществить подготовку и проведение соревнований на высоком профессиональном уровне, – замечает Лилия Морозова. – Важным оказалось многолетнее эффективное взаимодействие с Минспорта России, Правительством города Москвы и дружественной Федерацией художественной гимнастики. Мне бы хотелось сказать слова благодарности президенту Всероссийской федерации художественной гимнастики (ВФХГ), главному тренеру сборной России Ирине Александровне Винер-Усманов-

вой за поддержку нашего вида спорта, профессиональное взаимодействие и возможность провести соревнования в этом уникальном, единственном в своем роде Дворце гимнастики, где все продумано Ириной Александровной для максимального удобства гимнасток, тренеров и наполнено великолепной красотой. Президент ВФХГ оказала нам огромную честь личным присутствием на наших соревнованиях и участием в показательных выступлениях членов сборной России по художественной гимнастике. И, конечно, выступление звезд мировой гимнастики вызвало восторг у всех зрителей!»

КОМАНД, ЖЕЛАЮЩИХ ПРИЕХАТЬ В СТОЛИЦУ РОССИИ, КАК ВСЕГДА, БЫЛО МНОГО. ОДНАКО, УЧИТЫВАЯ РАЗНУЮ ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКУЮ СИТУАЦИЮ В МИРЕ, В СТОЛИЦУ СМОГЛИ ПРИЕХАТЬ СПОРТСМЕНКИ ЛИШЬ ИЗ 11 СТРАН – ВСЕГО 68 КОМАНД

Чемпионат Европы выиграла российская команда – «Мадонна», представляющая Москву. Второе место и серебряные медали завоевали финские спортсменки – команда Minetit. Приятным сюрпризом стало прекрасное выступление еще одной российской команды – «Амуаж», представляющей РГУФКСТим, – «бронза» на дебютном для них чемпионате Европы.

Первенство Европы выиграла также российская гимнастка команды «Виктория» из Московской области, второе место заняли эстонские гимнастки – команда Siidisabad, а бронзовые медали завоевала финская команда Minetit Junior.

После чемпионата мира состоялись международные соревнования в Болгарии, в которых российские спортсмены не смогли принять участие из-за карантина, а затем успешно прошел чемпионат России по эстетической гимнастике.



ВФЭГ приняла активное участие в том, чтобы успешно провести чемпионат мира по эстетической гимнастике в Хельсинки. В конце ноября российские спортсмены отправились на чемпионат мира по эстетической гимнастике, откуда вернулись с множеством наград.

ИТОГИ ЧЕМПИОНАТА И ПЕРВЕНСТВА МИРА В ХЕЛЬСИНКИ

В соревнованиях первенства мира приняли участие три российские команды – «Виктория» (Московская область), «Мадонна Джуниор» (Москва) и «Оскар» (Ростов-на-Дону). После первого дня соревнований явным лидером стала «Виктория» с результатом 19,2 балла и отрывом в 0,7 балла от ближайших преследователей. «Мадонна Джуниор» показала шестой результат (17,9 балла), а «Оскар» с результатом 17,65 балла не прошел в финал по условиям соревнований (две команды от страны).

В финальных соревнованиях «Виктория» сохранила лидерство, улучшив результат предварительных соревнований, и в очередной раз выиграла «золото» первенства мира в личном зачете! Команда «Мадонна Джуниор», также значительно улучшив свой результат в финале, по сумме двух дней заняла шестое место в первенстве.

Юниорская сборная в составе команд «Виктория» (Московская область), «Мадонна Джуниор» (Москва) и «Оскар» (Ростов-на-Дону) завоевала серебряные медали первенства мира в командном рейтинге с результатом 55,40 балла.

Для участия в соревнованиях чемпионата мира отобраны три российские команды. Это действующие чемпионы мира – команда «Мадонна» (Москва), «Экспрессия» (Москва) и «Небеса» (Краснодарский край). За звание чемпионов мира 2021 года развернулась напряженная борьба. В предварительных соревнованиях лидерство захватили хозяйки соревнований. Гимнастки команды Minetit (Финляндия) опередили ближайших преследователей – «Мадонну» (на 0,1 балла) и «Экспрессию» (на 0,2 балла). Финские спортсменки из команды OVO Team также набрали 19 баллов ровно в предварительных соревнованиях и претендовали на медали чемпионата мира. К сожалению, по условиям соревнований россиянки из команды «Небеса» не прошли в финал (две команды от страны), хотя выступили очень достойно и получили свои заслуженные 18,5 балла!



▼ В командном рейтинге чемпионата мира женская сборная России завоевала золотые медали с результатом 57,25 балла!

Финал расставил все на свои места. Лидеры не изменились, а финские спортсменки из OVO Team не смогли пробиться на пьедестал. Таким образом, в личном первенстве сразу две российские команды получили медали: «серебро» – «Мадонна», а «бронзу» – «Экспрессия»!

В командном рейтинге чемпионата мира женская сборная России в составе команд «Мадонна» (Москва), «Экспрессия» (Москва) и «Небеса» (Краснодарский край) завоевала золотые медали с результатом 57,25 балла!

БОРЬБА ЗА МИРОВОЕ ЛИДЕРСТВО

Россия не просто остается одним из лидеров мировой эстетической гимнастики, но и постоянно усиливает свои позиции. Мировое командное первенство (где в зачет входит сумма баллов, показанная тремя группами от каждой страны) с 2011 года каждый сезон выигрывает наша страна.

«Начиная с чемпионата мира 2002 года в Праге и вплоть до последнего чемпионата мира 2021 года в категории «Женщины» мы не занимали пьедестал чемпионата лишь один раз – в 2003 году, – говорит Полина Ночевнова. – Наши команды становились чемпионами мира в 2005 году, с 2011 по 2014 год, а затем в 2016, 2018 и 2019 годах. На всех остальных чемпионатах мы были либо вторыми, либо третьими, либо брали сразу «серебро» и «бронзу». В категории

«Юниорки» Россия с 2009 года (когда у нас состоялось первое юниорское первенство) много лет занимала доминирующую позицию. «Золото» у нас выигрывали лишь финны – в 2017 и в 2019 годах. В мировом командном первенстве (в зачет входит сумма баллов, показанная тремя командами от каждой страны) в категории «Женщины» Россия с 2011 года ни разу не уступила первого места! А наши юниорки находятся либо на вершине командного первенства, либо занимают второе место. На чемпионатах мира 2018 и 2019 годов российская сборная была настолько сильной, что взяла почти все «золото». В 2018-м отечественные гимнастки победили и в личном, и в командном первенствах среди женщин и юниорок. В 2019-м мы стали первыми в обоих зачетах в категории «Женщины», «Юниорки» в личном первенстве заняли второе место, но выиграли в командном зачете».

В личном первенстве в 2018 году отечественные команды были первыми и на чемпионате, и на юниорском первенстве, в 2019 году на чемпионате мира наши спортсменки вновь стали первыми, а по юниорам наша команда была второй. Команда «Мадонна»,



▼ Эстетическая гимнастика – спорт высших достижений, ведущий за собой и массовые молодежные программы развития физической культуры

выигравшая два последних чемпионата мира подряд, осталась лидером и на третьем, только что прошедшем в Финляндии.

«Россия лидирует в мировой эстетической гимнастике не только потому, что мы занимаем первые места, – говорит Лилия Морозова, – но и по уровню проведения соревнований, обучению судей и тренеров, развитию детско-юношеского и студенческого спорта. Мы являемся также лидером в системе образования, поскольку лишь в России в двух ведущих университетах физкультуры

РОССИЯ ЛИДИРУЕТ В МИРОВОЙ ЭСТЕТИЧЕСКОЙ ГИМНАСТИКЕ НЕ ТОЛЬКО ПОТОМУ, ЧТО МЫ ЗАНИМАЕМ ПЕРВЫЕ МЕСТА, – ГОВОРИТ ЛИЛИЯ МОРОЗОВА, – НО И ПО УРОВНЮ ПРОВЕДЕНИЯ СОРЕВНОВАНИЙ, ОБУЧЕНИЮ СУДЕЙ И ТРЕНЕРОВ, РАЗВИТИЮ ДЕТСКО-ЮНОШЕСКОГО И СТУДЕНЧЕСКОГО СПОРТА

туры и спорта – РГУФКСМиТ в Москве и НГУФКСИЗ имени П.Ф. Лесгафта в Санкт-Петербурге – можно получить диплом тренера – преподавателя по эстетической гимнастике. На 2021–2022 учебный год запланирован первый набор студентов по специализации «Эстетическая гимнастика» в Смоленской государственной академии физической культуры, спорта и туризма. Кроме того, в ряде российских вузов действуют программы дополнительного образования по профессиональной переподготовке тренеров по эстетической гимнастике».

Образовательные программы чрезвычайно важны, так как эстетическая гимнастика – спорт высших достижений, ведущий за собой и массовые молодежные программы развития физической культуры, а также программы развития физической культуры женщин среднего возраста. В этом уникальность данного вида спорта, которая придает ему особое значение в системе видов спорта. ВФЭГ развивает эстетическую гимнастику системно, что и обуславливает высокие результаты, уже достигнутые и те, что будут достигнуты в ближайшие годы и десятилетия. ■

Траммп:

Текст > Иван ГИДАСПОВ

очень личный подход к бизнесу

Хотя Дональд Трамп пытался заниматься разными видами бизнеса, по большому счету он достиг успеха только в одном – девелопменте недвижимости. Секрет этого успеха – в очень личном подходе к управлению, блестящих переговорных навыках и превращении всего, что связано с его именем, в бренд. Все остальное – мелочи жизни

СПАСИБО ДЕДУ

Все началось с деда. А деда звали Фредом. Или, если называть полным именем, то был он Фредерик Трампп. Основатель будущей бизнес-империи приехал в Штаты из Германии в 1891 году и, недолго думая, открыл ресторан в самом злачном месте Сиэтла. А чуть позже сделал то, чем будут заниматься его потомки, по кирпичикам выстраивая семейное дело, – купил участок земли недалеко от Сиэтла. Как купил, так и продал.

Ровно через три года Фред Трампп-старший продал свои активы и предался золотой лихорадке в городке с говорящим названием Монте-Кристо (штат Вашингтон). Кайлом не махал, а сразу купил недвижимость – ресторан и комнаты для золотодобытчиков. Однако вскоре выяснилось, что драгметаллов в штате нет и не предвидится. Пришлось Трамппу-старшему ехать вместе с деловым партнером Эрнстом Левиным в Канаду. Там, на Юконе, золота было достаточно и денег

тоже. Сначала компаньоны принимали рабочие коллективы в палаточном бистро, но довольно быстро организовали привычную схему: ресторан плюс номера – и дело пошло в рост.

Через пять лет Фред Трампп продал партнеру свою долю в деле, чтобы жениться. Для этого пришлось съездить в Германию, а потом вернуться в ставший родным Нью-Йорк и продолжить

НА ЮКОНЕ ЗОЛОТА БЫЛО ДОСТАТОЧНО И ДЕНЕГ ТОЖЕ. СНАЧАЛА КОМПАНЬОНЫ ПРИНИМАЛИ РАБОЧИЕ КОЛЛЕКТИВЫ В ПАЛАТОЧНОМ БИСТРО, НО ДОВОЛЬНО БЫСТРО ОРГАНИЗОВАЛИ ПРИВЫЧНУЮ СХЕМУ: РЕСТОРАН ПЛЮС НОМЕРА – И ДЕЛО ПОШЛО В РОСТ



▼ Латунная вывеска башни Трампа сияет над фирменными часами на Пятой авеню

скупку недвижимости. Увы, но с золотых приисков Фред Трампп привез обычную страсть рабочих – алкоголизм. Во многом поэтому обессилевший организм Трамппа не справился с вирусом гриппа во время одной из волн эпидемии испанки. Его не стало в 1918 году. А через пять лет, в 1923 году, вдова Трамппа-старшего Элизабет заложила первый камень в основание империи Трамппов – Elizabeth Trump & Son.

ФРЕД, СЫН ФРЕДИ

Стабильность – признак класса. Сына звали тоже Фред, как и отца. Пока фрау Элизабет Трампп вплотную занималась недвижимостью, он готовился продолжить семейный бизнес, строил дома из кубиков, говорят, что других игрушек не признавал, а вечером посещал занятия по плотницкому делу

и чтению чертежей. Заочно Фред II изучал сантехнику, каменную кладку и электропроводку. И, как только почувствовал, что готов, одолжил у мамы \$800, построил дом, а потом продал его почти в 9 раз дороже, чем купил, – за \$7 тысяч. Дальше – больше. Подряд на строительство 20 односемейных домов в Куинсе (Нью-Йорк), а в 1933 году (в разгар Великой депрессии) Фред II построил один из первых в Нью-Йорке современных супермаркетов Trump Market в Вудхейвене.

Гордостью сети был собственный слоган «Обслуживай себя и экономь!», который быстро стал популярным. Через шесть месяцев Трампп продал этот нематериальный актив сети супермаркетов King Kullen. Потом был отличный подряд на строительство казарм для



моряков во время Второй мировой войны и жилья для ветеранов ВМС после ее окончания.

С 1947 по 1949 год Трамп занимался строительством Shore Haven в Бенсонхерсте (Бруклин), который включал в себя 32 шестиэтажных здания и торговый центр, занимающий около 30 акров. Сумма финансовых вложений составила \$9 млн. В 1950 году Фред построил 23-этажное здание Beach Haven Apartments на 40 акрах земли недалеко от Кони-Айленда. Всего же по программе «доступного» жилья было построено более 27 тыс. низкобюджетных квартир в разных частях Нью-Йорка. В среднем квартира мечты в рамках программы стоила \$3999,99.

Дональд Трамп вспоминал в своих мемуарах, что его отец был приверженцем тактики «поставь цену на один цент меньше, и люди будут покупать».

Не зря же в 1938 году газета Brooklyn Daily Eagle назвала Трампа «Генри Фордом индустрии жилищного строительства».

БРАТ-2

Надо отдать должное Фреду II Трампу. У него всегда находилось время на семью, она была его поддержкой и опорой. Во время великих свершений родилось четверо наследников: Фред-младший (надежда и опора), Дональд, Роберт и две сестры – Мэриэнн и Элизабет. Будущий миллиардер и президент США появился на свет в 1946 году.

Учеба в школе Кью-Форест давалась неплохо, но мешали энергичность и самоуверенность юноши. Поэтому родители, посоветовавшись, отправили Дональда в частную школу-интернат «Нью-Йоркская военная академия». Ход сработал на все 100%. Дональд серьезно увлекся спортом: играл в футбольной команде, был капитаном в бейсбольной. Ее наставник оценил пыл Трампа и наградил его премией «Тренер» в 1964 году.

На четвертом году обучения в академии Трампа повысили до старшины, а он, заручившись согласием товарища по казарме Джеффа Дональдсона, организовал коллективную кампанию курсантов, обучив их передовой строевой подготовке сомкнутым строем. Итогом первого бизнес-партнерства стал марш по Пятой авеню в День перемирия в 1964 году.

Кроме военной выучки были и домашние университеты. Дональд просто боготворил отца и с детства наблюдал за тем, как Фред II строит бизнес. В процессе наблюдения Дональд усвоил два важных урока.



▼ *Наследником отцовской империи стал Дональд, который усвоил еще один жизненный урок. Алкоголь и сигареты губят не только карьеры, но и людей*

Урок первый запомнился со слов отца. Фред II говорил сыновьям: «Любите дело, которым занимаетесь, и не распыляйтесь на другие занятия».

Урок второй: будьте лучше своих конкурентов. Побеждать в жесткой конкуренции с другими подрядчиками было обычным делом для Фреда II. Он всегда сдавал свои объекты на пару месяцев раньше, а их качество при этом не страдало. «Я буду таким же, как отец, и даже лучше», – примерно так рассуждал Дональд, рассказывая о Фреде II своим однокашникам.

Проблема была лишь в том, что наследником империи двух Фредов автоматически становился Фред III. По праву старшего брата. А Дональду, как и младшему – Роберту, в лучшем случае уготована почетная должность топ-менеджера в одной из отцовских компаний.

МНЕ БЫ В НЕБО

К сожалению, в семью прагматиков пробрался романтик. Именно таким, романтичным и немного взбалмошным, был Фред-младший. Бетонные плиты, земельные участки и котлованы с нависшими над ними облаками цементной пыли не вызывали у Фреда-младшего ни малейшего интереса. Он хотел в небо. И, пока учился в университете, окончил летную школу. Летал в грозу и пролетал под линиями электропередачи.

Нельзя сказать, что Фред-младший не пытался строить дома. Несколько попыток закрепиться в компании отца было, но не более того. Затем несостоявшийся наследник со скандалом ушел с большой стройки и записался в пилоты одной из американских авиакомпаний, закрепив свой выбор женитьбой на стюардессе. Кто знает, может, он и стал бы хорошим пилотом и примерным семьянином, но сработало семейное проклятие. Фред-младший, как и его дед, был запойным алкоголиком. Из-за этой страсти его выгнали из авиации, и он пошел во все тяжкие, умерев в возрасте 43 лет.

Наследником отцовской империи стал Дональд, который усвоил еще один жизненный урок. Алкоголь и сигареты губят не только карьеры, но и людей.

ЗЕРКАЛО ДЛЯ ГЕРОЯ

Дональд Трамп официально начал работать в отцовской компании, носившей в то время название Trump Management Co., в возрасте 22 лет, в 1968 году, сразу после окончания Уортонской школы бизнеса при Пенсильванском университете. Вскоре он был назначен президентом компании, которую переименовал в The

УЧЕБА В ШКОЛЕ КЬЮ-ФОРЕСТ ДАВАЛАСЬ ДОНАЛЬДУ НЕПЛОХО, НО МЕШАЛИ ЭНЕРГИЧНОСТЬ И САМОУВЕРЕННОСТЬ ЮНОШИ. ПОЭТОМУ РОДИТЕЛИ, ПОСОВЕЩАВШИСЬ, ОТПРАВИЛИ ЕГО В ЧАСТНУЮ ШКОЛУ-ИНТЕРНАТ «НЬЮ-ЙОРКСКАЯ ВОЕННАЯ АКАДЕМИЯ». ХОД СРАБОТАЛ НА ВСЕ 100%



▼ *Сумерки в Чикаго. Башня Трампа*

Trump Organization – для большей солидности. Ее должно было внушать слово «организация».

«В любом даже самом крупном бизнесе внимание к деталям критически важно», – об этом Трамп не устает повторять долгие годы. А еще он говорит о важности маркетинговых исследований и бизнес-чутья. Дональд Трамп никогда и никому не доверял полностью, он верил только себе. Первой миллионной сделкой, проведенной Дональдом Трампом, которая упоминается в его книге «Искусство заключать сделки», был совместный с его отцом выкуп комплекса на 1200 квартир.

Этот проект Дональд нашел в колледже, перебирая тонны скучных документов, пока его сверстники тусили с девчонками и листали комиксы.

Застройщик комплекса не просчитал все риски и, потратив \$12 млн, смог сдать только 35% квартир. По этой причине он обанкротился и ушел.

В 1964 году Трампы заплатили за Swifton Village \$5,75 млн, вложили в его модернизацию \$700 тыс., подняли заполняемость с 33 до 100%, а в 1972 году продали с прибылью, которой могло и не быть, если бы Дональд не обратил внимания на тревожный сигнал. Вот оно, внимание к мелочам!

Один из жильцов комплекса, друг Дональда, рассказал ему о том, что район, где находился комплекс, быстро криминализируется и становится опасным. Дональд не поленился и лично проверил слухи, прожив несколько дней в одной из квартир, и только потом выставил его на продажу.

Покупатель нашелся сразу и согласился выложить за находку более \$12 млн. Правда, бывшие владельцы не сказали ему, что у многих жильцов заканчивается срок аренды, а продлевать его они не планируют, но это уже совсем другая история. В итоге Трампы увеличили свой капитал в два раза.

ТРАМП-СТИЛЬ

Интересно другое. Где бы ни пробовал себя будущий президент Америки, он с треском проваливался. Везде, кроме недвижимости. «Я думаю, что он очень хорош в сфере недвижимости, я не думаю, что он очень хорош в других вещах», – говорит в своем интервью для «Нью-Йорк таймс» биограф Трампа Д'Антонио. «Он пытался управлять авиакомпанией и потерпел неудачу. Он пытался управлять казино и четыре раза терпел неудачу. Это не свидетельствует о блестящих способностях, когда дело доходит до ведения сложного бизнеса».

Кроме казино и обанкротившейся авиакомпании Trump Airlines, купленной почти за \$400 млн, были еще глянцево-журнальный Trump (2007–2009), тревел-блог GoTrump с набором путешествий по рекомендациям миллиардера, опыты в фуд-индустрии, настольных играх и даже попытка открыть ипотечное агентство. Вроде и недвижимость, да не та.

«Как только я приобретал те самые активы, за которыми гонялся, мне тут же становилось нестерпимо скучно с ними возиться. Для меня, видите ли, важно получить, а не иметь», – косвенно подтверждает неприятную гипотезу своего биографа сам Трамп в одной из книг. То есть предприниматель он опытный, удачливый, но не входящий в топ менеджеров, умеющих делать бизнес.



▼ Дональд сразу полюбил Манхэттен. И сначала переехал сюда в 1971 году, а потом стал прибирать к рукам самую лучшую недвижимость острова

А большинство своих ярких и прибыльных сделок Трамп заключил исключительно за счет таланта переговорщика и потрясающего умения в нужный момент оказаться рядом с нужным чиновником. И продать себя ради капитала. Сейчас это, кажется, называется GR-менеджмент.

«Я играю на фантазиях людей», – написал Трамп в своей книге 1987 года «Искусство сделки». «Я называю это правдивой гиперолой. Это невинная форма преувеличения – и очень эффективная форма продвижения».

МАНХЭТТЕНСКИЙ ПРОЕКТ

«Зачем платить тысячи долларов за квадратный фут на Манхэттене, если в Бруклине можно заплатить 30 центов?» У Фреда II в отличие от сына была аллергия на культовый нью-йоркский

«Я ИГРАЮ НА ФАНТАЗИЯХ ЛЮДЕЙ», – НАПИСАЛ ТРАМП В СВОЕЙ КНИГЕ 1987 ГОДА «ИСКУССТВО СДЕЛКИ». «Я НАЗЫВАЮ ЭТО ПРАВДИВОЙ ГИПЕРБОЛОЙ. ЭТО НЕВИННАЯ ФОРМА ПРЕУВЕЛИЧЕНИЯ – И ОЧЕНЬ ЭФФЕКТИВНАЯ ФОРМА ПРОДВИЖЕНИЯ»



▼ Скульптура Земли перед башнями Трампа на Манхэттене, Нью-Йорк

район. Из 80 объектов недвижимости общей стоимостью около \$200 млн, принадлежавших отцовской фирме, в этой части Нью-Йорка не было ни одного.

Зато Дональд сразу полюбил Манхэттен. И сначала переехал сюда в 1971 году, а потом стал прибирать к рукам самую лучшую недвижимость острова. Первое дельце подвернулось уже через два года. В 1973 году началась распродажа заложенного имущества обанкротившейся железнодорожной компании Penn Central.

«Я позвонил в его фирму и сказал: «Здравствуйте, меня зовут Дональд Трамп, и я хочу купить участок в районе 60-х улиц». Как правило, самый простой подход оказывается самым эффективным. Думаю, им понравились мои прямота и энтузиазм. К тому моменту я еще ничего не построил, но меня переполняло желание сделать то, о чем люди в куда более солидном положении, нежели мое, могли только мечтать. Я встретился с Виктором Пальмиери, и мы сразу поладили», – рассказывал Трамп в своих мемуарах. Впрочем, Дональд лукавил. Сделка состоялась во многом благодаря встрече с Недом Эйхлером, помощником Пальмиери.

«Он с самого начала разговора начал себя продавать, – вспоминал Нед Эйхлер. – Рассказал об отце, о построенных ими домах». Потом, по словам Эйхлера, Трамп перешел в наступление, сначала уговорив его посмотреть недвижимость, построенную им в Бруклине, а затем пригласив на встречу с мэром Нью-Йорка. И там случился переломный момент. Мэр города обнял Трампа и заверил присутствующих, что эта прекрасная семья сможет получить любой объект в городе. Дело было сделано.

Но с самим участком ничего у Дональда не получилось. И он опять вспомнил о Пальмиери. Как выяснилось, у Penn Central были еще старые гостиницы недалеко от Центрального вокзала, которые они продавали.



▲ Золотой интерьер Башни Трампа, Пятая авеню, Нью-Йорк



▼ *Трампа любит повторять, что все двери открываются, если к ним подойти в нужный момент. Но перед этим надо познакомиться с тем, кто стоит за теми дверями, и рассказать о своих намерениях*

Три нормальные и с прибылью, а одна ужасная и без перспектив. Именно она и приглянулась Дональду. «Я решил, что он просто спятил: покупать «Коммодор» – это все равно что драться за билет на «Титаник», – удивился даже выдавший виды Фред II. Однако Трампа это не остановило.

«У многих вызывает удивление быстрота, с которой я принимаю важные решения, но я уже научился доверять своему деловому чутью и не топтаться подолгу на одном месте. Тот день, когда я впервые осознал преимущество такого подхода, до сих пор остается одним из самых значительных в моей жизни», – напишет позже Дональд Трамп в своей книге «Думай как миллиардер».

ВСТРЕЧА С «КОММОДОРОМ»

Сделка с «Коммодором» была хитрым трюком, который требовал от Дональда Трампа невероятной ловкости. Он должен был убедить Пальмиери, что является лучшим потенциальным покупателем, при этом не вкладывать никаких денег, которые можно было бы потерять, если все пойдет плохо. Единственным вариантом был союз с владельцами сети Hyatt, которые очень хотели вложиться в этот отель. Переговоры с президентом гостиничной сети быстро зашли в тупик. И тогда Дональд включил еще одну свою управленческую максиму: «Если хочешь заключить серьезную сделку, следует иметь дело только с тем, кто на самом верху».

Он сделал все, чтобы выйти на собственника Hyatt – Джея Прицкера. После этого быстро получилось договориться о сделке, и они стали равноправными партнерами: Трамп строит гостиницу, Hyatt ей управляет. Попутно Трамп провел словесную интервенцию в адрес городских властей, напирая на то, что он застраивает трущобы элитным жильем и готов принять от властей дар – освобождение от налогов.

Город сначала упирался и не верил в эти блестящие аргументы, пока Трамп не выложил последний козырь. С его подачи Виктор Пальмиери объявил, что отель «Коммодор» находится в катастрофическом положении и скоро будет закрыт. Этот ход сэкономил Трампу десятки миллионов долларов.

«У МНОГИХ ВЫЗЫВАЕТ УДИВЛЕНИЕ БЫСТРОТА, С КОТОРОЙ Я ПРИНИМАЮ ВАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ, НО Я УЖЕ НАУЧИЛСЯ ДОВЕРЯТЬ СВОЕМУ ДЕЛОВОМУ ЧУТЬЮ И НЕ ТОПТАТЬСЯ ПОДОЛГУ НА ОДНОМ МЕСТЕ. ТОТ ДЕНЬ, КОГДА Я ВПЕРВЫЕ ОСОЗНАЛ ПРЕИМУЩЕСТВО ТАКОГО ПОДХОДА, ДО СИХ ПОР ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ЗНАЧИТЕЛЬНЫХ В МОЕЙ ЖИЗНИ»

Дальше – дело техники. В 1980 году на месте убогого «Коммодора» возник сияющий «Гранд Хайатт». Роль Трампа была закончена, за ним осталось 50% акций отеля.

СЛУЧАЙ С GENESCO

Трамп любит повторять, что все двери открываются, если к ним подойти в нужный момент. Но перед этим надо познакомиться с тем, кто стоит за теми дверями, и рассказать о своих намерениях. Тогда в тот самый звездный час о вас вспомнят и все отдадут. Именно так получилось с роскошным 11-этажным зданием на Пятой авеню в самом центре города, принадлежащим компании Genesco.

На первое предложение о покупке здания владелец компании Франклин Джармен ответил категорическим отказом. «Мы никогда не согласимся продать кому-либо это прибыльное место», – заявил он Трампу. Однако Дональд не отчаялся и продолжил бомбардировать Джармена письмами с новыми и новыми офферами.

Через три года Genesco стала испытывать финансовые затруднения, и на звонок Трампа ответил сменивший Джармена на посту владельца Джон Хениган.

▲ *Баку, Азербайджан, Парк влюбленных рядом с отелем Trump в Баку*



«Привет, Дональд, я догадываюсь, почему ты звонишь, и знаешь, я готов к встрече» – примерно так выглядел короткий телефонный разговор двух заинтересованных людей. В итоге Трамп купил здание и право на аренду земли за \$25 млн, но не за свои деньги, а в кредит. Ежегодный взнос по кредиту составлял \$2,5 млн. Что касается аренды, то магазин «Бонвит», занимавший здание, арендовал у Трампа около пяти тыс. кв. м площади за \$3 млн в год плюс процент от прибыли.

Другими словами, Трамп еще до строительства получил землю бесплатно, ежегодную прибыль в размере более \$500 тыс. и огромные площади в перспективе, которые можно было сдать в аренду.

КАЗИНО, КАЗИНО, КАЗИНО...

Следующий принцип Дональда Трампа – огромные прибыли можно заработать с помощью безупречной репутации в бизнес-среде. С ним сложно не согласиться. В мире строительных подрядов часто все решается с помощью слова. И это слово порой значит больше, чем любая прибыль. И тут как нельзя лучше подходит кейс с покупкой казино в Атлантик-Сити из империи Hilton.

А началось все с новости о забастовке сотрудников Hilton в Лас-Вегасе и последующего резкого падения акций всемирно известного гостиничного концерна. Трамп услышал ее по радио (вот оно, умение находить и капитализировать мелочи) в салоне автомобиля. И тут же стал анализировать внезапно открывшуюся нишу.

С заполняемостью самих отелей, по данным Трампа, проблем не было, забастовку вызвал внезапный провал в денежном потоке от двух казино, которые генерировали 50% прибыли отельной сети.

И к 1982 году у Трампа были уже лицензия на казино, финансирование и одобренные планы строительства в Атлантик-Сити. Среди массы деловых встреч и случайных звонков оказался один, удививший Дональда Трампа. Звонил Майкл Роуз, председатель правления Holiday Inns, и настаивал на встрече. Трамп подумал, что Роуз хочет купить у него отель «Барбизон Плаза», и долго нахваливал свой товар, пока не посмотрел на собеседника.

«Вы неправильно меня поняли, Дональд, мне не нужен «Барбизон», я хочу быть вашим партнером в Атлантик-Сити», – отчеканил гостиничный магнат.





▼ Башня Трампа – это 58-этажный многофункциональный небоскреб, расположенный по адресу: 725, Пятая авеню, Нью-Йорк

Так на стороне Трампа сыграла его великолепная репутация девелопера, который делает качественные объекты, укладываясь в сроки, не выходя за пределы бюджета. Эту черту Дональд позаимствовал у своего отца – Фредди II. И она сработала! Да как!

Трампу было достаточно построить отель-казино, а Holiday Inns выразила готовность управлять объектом и делить прибыль пополам. Более того, Роуз согласился вложить \$50 млн в строительство и компенсировать Трампу его расходы по этому проекту, которые он понес, – около \$22 млн. Вершиной сделки была страховка для компании Трампа от любых операционных убытков в течение пяти лет с выплатой солидной премии за строительные работы.

ЭТО ПРОСТО ПРАЗДНИК КАКОЙ-ТО...

Но это все на словах, строительство не могло начаться без разрешения совета директоров Holiday Inns. А такое разрешение давали только после осмотра площадки. Как вы понимаете, на самой площадке, кроме котлована и толпы рабочих, ничего не было. И тут вместо бизнесмена Трампа, как чертик из табакерки, возник Трамп-мистификатор, Трамп-самопрезентатор.

За неделю до собрания Дональд попросил главного прораба, чтобы тот не просто пригнал всю имеющуюся строительную технику, но и создал видимость активной работы. Прораб в точности выполнил распоряжения босса. Через неделю члены правления Holiday Inns наблюдали за великой стройкой. Казалось, что в центре Нью-Йорка

возводят еще один Панамский канал, настолько тут было жарко и суетно. «Все работы ведутся круглосуточно, мы хотим сдать объект под ключ в самые оптимальные сроки», – пояснял костюмированное действие сам Трамп. Сомнений в заинтересованности не возникло. В течение 21 дня Holiday Inns выполнил соглашение и предоставил Трампу \$220 млн на строительство...

Этот эпизод описан в книге «Искусство сделки». Трамп написал много книг, и в каждой из них он дает множество самых разных советов тем, кто пытается заработать деньги.

«Я понял, что лучше всего в жизни умею делать две вещи: преодолевать препятствия и побуждать людей делать лучше то, что они умеют. Одна из задач, которые я ставлю перед собой, – столь же успешно, что и для себя, использовать эти качества во имя других.

Хочу, чтобы меня правильно поняли. Я намерен продолжать совершать сделки, и притом крупные сделки, и притом круглые сутки». ■



Quasar Optics



Видим все!

Технологии будущего для обеспечения безопасности сегодня

Чтобы снизить влияние человеческого фактора на процедуру досмотра, мы разработали Q-Vision – революционный продукт, предназначенный для помощи операторам РТУ в принятии решений и усиливающий безопасность как уже существующих, так и строящихся досмотровых пунктов.

Автоматический анализ делает процедуру досмотра более быстрой и надежной.



+7 (991) 700 88 43
www.quasar-optics.com



PROEKTY@LYUIDELA.PRESS

УБЕДИМ

В ВАШЕЙ

+7(499)7336524 ПРАВОТЕ!

GR-ХОЛДИНГ ПОЛНОГО ЦИКЛА

ПРЕСС-
КОНТАКТ
ГРУППА КОМПАНИЙ