



АСОНО

Газета издаётся при поддержке Ассоциации строительных организаций
Новосибирской области (АСОНО)

АКТУАЛЬНО

Реализация национальных проектов в сфере жилищного строительства по какой-то изощренной политической логике совпала с болезненными для застройщиков нововведениями в сфере финансирования долевого строительства. Федеральная власть, настойчиво призывая строителей добиться к 2024 году увеличения объемов ввода жилья до 120 миллионов квадратных метров и параллельно ломая отлаженные экономические механизмы этой работы, все больше напоминает экспериментатора с тараканом из старого анекдота. Помните? «Отрываем таракану одну ногу, затем кричим на него — он бежит. Отрываем вторую ногу, кричим — он бежит... В конце концов отрываем таракану все ноги, кричим на него — он остается неподвижным. Какой вывод из эксперимента? Очень простой: если таракану оторвать все ноги, он перестает слышать!»

Пока еще неприхотливому и выносливому «таракану» российского строительства оторвали не все «ноги», деловое сообщество страны старается найти конструктивные пути решения нависших проблем.

27 августа в Новосибирске президент НОСТРОЙ Антон Глушков провел круглый стол с официальным названием «Возможности государственной поддержки строительной отрасли для достижения параметров, предусмотренных национальными проектами. Проблемы застройщиков при переходе на проектное банковское финансирование и при работе с Единой информационной системой жилищного строительства».

Организаторами мероприятия выступили Ассоциация «Национальное объединение строителей», Минстрой НСО, СПО «АСОНО», Союз строителей Новосибирской области совместно с Общественной палатой НСО.

Провел встречу координатор НОСТРОЙ в СФО, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко.

Подробности — на стр. 2–3

СТРОИТЕЛИ НА РУССКОМ ПОЛЕ ЭКСПЕРИМЕНТОВ

НОСТРОЙ провел в Новосибирске круглый стол о мерах поддержки строительной отрасли, необходимых для достижения параметров, предусмотренных национальными проектами



НОВОСТИ

Новые правила финансирования достройки проблемных домов

Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2019 года № 1192 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению недостроенных объектов».

Согласно постановлению, решения о финансировании принимает наблюдательный совет Фонда, решения о погашении расходов по процедуре банкротства и судебных расходов — правление Фонда. В решении о финансировании отдельно указывается объем средств из компенсационного фонда и объем средств из имущества Фонда.

Если компенсационного фонда нет, то регион должен передать Фонду необходимый объем средств. В постановлении приведена форма соглашения о передаче соответствующего имущественного взноса.

Решение о нецелесообразности финансирования принимает-

ся, если сумма выплат гражданам меньше либо равна сумме расходов, необходимых для завершения строительства и погашения требований кредиторов, за вычетом рыночной стоимости жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, в отношении которых отсутствуют требования участников строительства.

Решение о нецелесообразности финансирования для отдельного многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, состоящего из 3 и более блоков в составе жилого комплекса принимается, если завершение строительства займет более 3 лет. Правила принятия Фондом решения о финансировании мероприятий и осуществлении контроля за использованием предоставленных средств 2017 года признаны утратившими силу. (ГАРАНТ.РУ)

Фонд защиты прав дольщиков создадут к ноябрю

Региональный Фонд защиты прав дольщиков создадут в Новосибирской области к ноябрю 2019 года. Об этом 23 сентября проинформировал областной Росреестр.

По данным ведомства, в субъекте насчитывается 64 дома, строительство которых ведётся с серьёзным отставанием от графика. Основная задача фонда — довести объекты до этапа сдачи.

«Под контроль будут взяты объекты, где застройщик признан банкротом», — уточнили в Росреестре. Дотраивать дома предполагается, среди прочего, за счёт средств федерального и областного бюджетов.

С начала года специалисты Управления и региональные власти разработали порядок подго-

товки документов для постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав в отношении объектов незавершенного строительства на улицах Есенина, 12/1, Зырянской, Галуцака, 15, Кошурникова, Есенина, 65.

«В этом году введены в эксплуатацию и поставлены на государственный кадастровый учет догострой по ул. Залесского, 6 (застройщик ЖСК «Залесский») и ул. Беловешской, 16 (застройщик СМУ-3)», — сообщается на сайте органа.

Кроме того, планируется ввод ещё трёх долгостроев: по улице Учительской, 9 (ЖСК на Учительской), Галуцака, 15 (ЖСК Галуцака) и многоквартирного дома на Декабристов (ЖСК Д10). («Сиб.ФМ»)

НОВОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА
И СПО —
НА САЙТЕ АСОНО
<https://asonsk.ru>

В НОМЕРЕ:

▶ СПРУТ
Потребительский
экстремизм
в действии

Стр. 2

▶ ТОЧКА ЗРЕНИЯ
«Вся реформа
защищает только
интересы банкиров»

Стр. 3

▶ АРЕНДНЫЙ ДОМ
И НЕ ТОЛЬКО
Поможет
ли «ДОМ.РФ»
новосибирским
застройщикам?

Стр. 4

▶ «ЛЕЖАТЬ НА
ПРАВИЛЬНОМ
ПУТИ»
Депутаты
критикуют
мусорную
концессию
и стратегию
развития

Стр. 6–7

▶ КАК НЕ ПРИНЯТЬ
ЛИШНЕГО
Человеческий
фактор в кадровой
политике

Стр. 8

▶ ГОРОДА И ЛЮДИ
Кольцово: великое
в малом

Стр. 10

▶ СЕКТОР «ПРИЗ»
Студентов
наградили
за выбранную
профессию

Стр. 12



АКТУАЛЬНО

Начало на стр. 1

Круглый стол открыло краткое выступление заместителя председателя Общественной палаты НСО Владимира Ермола. Он отметил пристальное внимание властей всех уровней к нынешней ситуации в строительстве. «Стабильность в строительной отрасли определяет и стабильность функционирования экономики в целом, именно поэтому так важно, чтобы те проблемные вопросы, которые существуют у строителей, были в кратчайшие сроки решены», — подчеркнул Владимир Ермола.

Антон Глушков начал свое выступление с напоминания о том, что Новосибирская область сегодня является инициатором многих значимых инициатив федерального уровня в сфере регулирования градостроительной деятельности, а также сообщил: помимо выполнения президентских функций в НОСТРОЙ, он является руководителем крупной красноярской компании-застройщика. «Таким образом, коллеги, нынешние проблемы строителей, связанные с введением в действие известных изменений в закон о долевом строительстве, мне понятны достаточно хорошо», — спокойно заверил Антон Глушков.

ВОЗВРАТА НАЗАД НЕ БУДЕТ. НО «СКАЗОЧНЫЕ» ЦИФРЫ НАЦПРОЕКТА СКОРРЕКТИРУЮТ

Президент НОСТРОЙ призвал сибиряков оставить необоснованный оптимизм и избавиться от иллюзий, будто в скором времени все неблагоприятные для строителей нововведения « долевого » законодательства волшебным образом «отыграют назад», и отрасль вернется в сытый и спокойный 2010 год, когда ни о чем, кроме своевременного пополнения земельного ресурса, застройщикам беспокоиться не приходилось.

Возврата назад не будет. Вместе с тем, на фоне наблюдающегося практически во всех регионах устойчивого падения спроса на жилье, власть обеспокоена возможным срывом национального проекта «Жилье и городская среда». «Недавно проблемы реализации этого нацпроекта обсуждались на совещании у вице-премьера Виталия Мутко, — рассказал президент НОСТРОЙ. — Участники совещания признали: все промежуточные показатели упомянутого нацпроекта, которых должны достигнуть как отдельные субъекты федерации, так и страна в целом, в ближайшее время являются малодостижимыми. Была проделана большая работа, чтобы мы смогли все-таки отказаться от тех сказочных плановых цифр, которые изначально были прописаны в национальном проекте. В итоге, по результатам данного совещания, было принято решение обратиться к президенту РФ с предложением: сохранив плановый показатель по вводу 120 миллионов квадратных метров в 2024 году, снизить промежуточные показатели 2020–2021 годов, оставив их примерно на уровне плана 2019 года (около 75 млн квадратных метров).

Еще один важный момент: признаны фактически невыполнимыми перспективные показатели роста ипотечного кредитования. По паспорту национального проекта, к 2024 году ключевая ставка должна составлять 7,9%, в текущем году — 8,9% фактически же она достигает 10% (исключение здесь составляет только льготная ставка для отдельных категорий граждан).

По оценке Антона Глушкова, внушает оптимизм тот факт, что строительному сообществу удалось в какой-то мере убедить правительственные структуры отчасти повернуться лицом к строителям, войти в их положение и дать отсрочку для адаптации к новым условиям, не требуя достижения недостижимых «политических» показателей национальных проектов любой ценой.

ЧЕТВЕРТЬ НОВОСТРОЕК — ВНЕ ЗАКОНА?

Напомним о трех доступных на сегодня строителям источниках денег для возведения жилья (проектное банковское финансирование с последующим раскрытием счетов эскроу, на переходный период — прямое использование денег дольщиков по тем проектам, которые получили заключения о соответствии критериям 480-го постановления Правительства РФ от 22 апреля, и строительство полностью на собственные средства с продажей готового жилья), президент НОСТРОЙ привел статистические показатели, характеризующие реальный (а не на бумаге) ход реформы долевого строительства.

«На сегодня получили положительные решения банков по предоставлению проектного банковского финансирования около 3% всех начатых строительных проектов в РФ, — сообщил Антон Глушков. — Еще примерно 40 процентов проектов получили положительные заключения по 480-у постановлению. До на-

СТРОИТЕЛИ НА РУССКОМ ПОЛЕ ЭКСПЕРИМЕНТОВ

НОСТРОЙ провел в Новосибирске круглый стол о мерах поддержки строительной отрасли, необходимых для достижения параметров, предусмотренных национальными проектами

ступления 1 октября успеют примкнуть к первой либо второй группе еще порядка 15 процентов проектов». На третью группу Антон Глушков особых надежд возлагать не стал, поскольку строительство полностью на собственные средства доступно сегодня считанным единицам застройщиков.

В итоге по состоянию на 1 октября 2019 года окажутся «узаконенными» около 60 процентов всех российских проектов строительства многоквартирного капитального жилья. Цифра неплохая, но остается еще целых 40 процентов проектов, не вписавшихся ни в одну из легитимных схем. «Понятно, что сюда входят и проблемные дома, для достройки которых в любом случае нужны отдельные управленческие приемы, и проекты, на которые только получены разрешения (хотя, строго говоря, и в этих случаях застройщик уже понес затраты на приобретение земельного ресурса и на присоединение к сетям), — попробовал смягчить цифру президент НОСТРОЙ. — Ответим на эти случаи еще процентов 15. Однако все равно продолжают оставаться за бортом еще 25 процентов проектов. Целая четверть от общего числа. Их ведут вполне добросовестные застройщики».

1 ОКТЯБРЯ: КТО НЕ УСПЕЛ, ТОТ ОПОЗДАЛ

По оценке Антона Глушкова, за столь короткий срок (к 1 октября 2019) добиться получения проектного банковского финансирования по всем этим проектам — абсолютно фантастическая задача, поскольку на легком пути к банковским деньгам перед застройщиками встает практически непреодолимое препятствие: низкая маржинальность проектов. «Банки требуют минимум 20-процентной маржинальности, но в большинстве региональных проектов она ниже, в пределах 15 процентов», — пояснил президент НОСТРОЙ. На внезапное обретение компаниями нужного объема собственных средств также рассчитывать не приходится.

Остается только один путь: попытаться все же получить положительные заключения по критериям постановления 480. Здесь надежда в том, что, по словам Антона Глушкова, ограничительный срок 1 октября до сих пор остается не утвержденным, соответствующее постановление правительства подготовлено, но сохраняет статус проекта нормативного акта. «Этот момент стал предметом наших горячих споров с Виталием Леонтьевичем Мутко, — поделился подробностями президент НОСТРОЙ. — Его позиция: вам, строителям, сколько времени ни давай, всегда будет мало, а значит, 1 октября — и точка. Наша позиция — передвинуть злополучный «день икс» как можно позднее, хотя бы на 1 января, чтобы дать возможность как можно большему числу застройщиков пройти необходимые административные процедуры и получить заключение о соответствии критериям для достройки по старой схеме. По факту, например, в Сибирском федеральном округе одна компания в среднем одновременно ведет строительство четырех домов. Думаю, найти средства, чтобы быстро, к 1 октября довести до 30-процентной степени готовности один дом, такая средняя компания сумеет. Но в столь же короткий срок добиться тех же результатов по всем четырем домам она точно не сможет. Именно поэтому мы настоятельно просим: дайте нам еще время, чтобы те коллеги, у которых достигнут 10-процентный минимум по продажам ДДУ, успели довести объекты и до 30-процентной строительной готовности! Я жестко стою на этой позиции — правда, не знаю, что из этого получится». (К сожалению, аргументы застройщиков не показали убедительными в высоких правительственных кабинетах. Через две недели после круглого стола, 12 сентября 2019 года, премьер-министр Дмитрий Медведев подписал постановление № 1191 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 года № 480», где окончательно утверждено: чтобы завершить долевое строительство по старым правилам, застройщики должны подать необходимые документы до 1 октября. — Ред.)

Антон Глушков привел данные по Новосибирской области: здесь 8 процентов застройщиков планируют достичь 30-процентой



готовности объектов к 1 января 2019 года, 18 процентов рассчитывают на собственные средства. «Довольно большой объем оптимистов у вас», — с долей иронии прокомментировал эту цифру Антон Глушков. Однако наибольшее удивление и сомнения вызвали у президента НОСТРОЙ 13 процентов застройщиков, которые намерены использовать «иные способы для достройки». «Коллеги, я занимаюсь долевым строительством уже 17 лет, но до сих пор не понимаю, что это за «иные способы», — сказал глава Национального объединения. — Да, есть еще законная форма жилищно-накопительных кооперативов, но у вас в регионе она не представлена, ни одного ЖНК здесь не зарегистрировано. Поэтому буду очень благодарен коллегам, если они поделятся информацией об иных, пока неведомых способах достройки объектов».

РАСТЕТ СПРУТ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ЭКСТРЕМИЗМА

Помимо ключевой темы реформирования долевого строительства, Антон Глушков в своем выступлении остановился на проблеме потребительского экстремизма. «Примечательно, что лучше всего этот спрут прорастает «на почве» вполне добросовестных компаний, тщательно соблюдающих все требования 214-ФЗ, продающих квартиры с полной отделкой, под ключ, — с тревогой констатировал глава Национального объединения. — У меня нет данных по Новосибирской области, но, к примеру, в Красноярском крае выплаты застройщиков по судебным искам, инициированным «потребительскими экстремистами», по итогам 2018 года достигли 3 процентов от суммы всех заключенных на первичном рынке сделок». Таким образом, потребительский экстремизм со всей очевидностью становится значимым фактором, подрывающим экономику строительства, но увы, на защиту и поддержку органов власти в этом деле строители надеяться точно не стоит. Скорее наоборот. По словам Антона Глушкова, недавно НОСТРОЙ добился включения своих предложений по решению проблемы потребительского экстремизма на первичном рынке жилья в проект повестки одного из профильных совещаний в федеральном правительстве; однако в ходе «окончательной редакции» этот предложение из повестки вырезали.

«Позиция Главного правового управления здесь такова: все иски, которые НОСТРОЙ трактует как проявление потребительского экстремизма, на самом деле вполне законны и не выходят за рамки ФЗ о защите прав потребителей, а строители сами во всем виноваты, хотят уйти от ответственности и прикрыть свою некачественную работу», — пояснил Антон Глушков.

В целом, президент НОСТРОЙ призвал сибиряков активнее заявлять о своей позиции по наиболее болезненным вопросам на федеральном уровне. По его оценке, в столичных мероприятиях, где готовятся важные управленческие решения, от всего строительного сообщества чаще всего участвуют единицы наиболее крупных компаний, строящие одновременно несколько миллионов квадратных метров жилья. «Вполне вероятно, что их взгляд на происходящие процессы отличается от ва-

шего», — отметил Антон Глушков, предложив настойчивее доносить до высшей власти консолидированную позицию делового сообщества в регионах через имеющиеся, эффективные действующие структуры — например, через Ассоциацию строительных организаций Новосибирской области.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ: ДЕКЛАРАЦИИ И СУРОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

Координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко рассказал о тех проблемах, с которыми приходится (либо придется в ближайшем будущем) столкнуться строителям, пытаясь получить проектное финансирование в банках. Беда в том, что публично декларируемые банками и реальные условия проектного финансирования существенно отличаются — и совсем не в пользу последних. Пока не дойдет до дела, банки сулят выгодные условия: достаточно низкий процент по кредиту, который к тому же обещают снизить почти до нуля при условии двукратного превышения сумм, хранящихся в банке на эскроу-счетах, над суммой предоставленного застройщику тем же банком проектного финансирования, и т.д.

Практика выглядит куда более сурово. Для иллюстрации Максим Федорченко предложил сравнить «теоретическую» модель проектного финансирования строительства среднестатистического многоквартирного дома и ее воплощение в реальности. В качестве примерного объекта был представлен 9-этажный 97-квартирный жилой дом на монолитном каркасе с мокрым штукатурным фасадом и подземным паркингом на 60 мест. Плановый срок строительства — 1,5 года. Себестоимость строительства такого объекта — порядка 310 млн рублей; модель предполагает, что из этой общей суммы вложения застройщика составят 20 процентов (60 миллионов), оставшиеся 250 миллионов в кредит предоставит банк, а дольщики раскупают все квартиры в течение 1 года с момента начала строительства.

Средние размеры ставки по кредиту не должны превышать 11,5, максимум 12,5%. Процент «вправе» вырасти при условии отсрочки уплаты процентов, и в то же время он может упасть до 5, 4 процентов и даже ниже. Такую возможность дает гибкая ставка, дифференцируемая в зависимости от уровня накопления средств на счетах эскроу (к примеру, если денег накопилось 160–180 процентов от суммы проектного финансирования, ставка снизится до 0,8% годовых, если 180–200 процентов — до 0,2%, если свыше 200 процентов — до 0,01%).

Максим Федорченко привел расчет платы застройщика за обслуживание кредита в таких, относительно благоприятных условиях; получилось, что застройщик выплатит банку 3 миллиона 971 тыс. рублей за обслуживание 250-миллионного кредита при 12 процентах годовых.

Однако действительность, увы, далека от этого «идеала». В реальных договорах, которые сегодня предлагают подписывать

АКТУАЛЬНО

строителям банкиры, условия вырисовываются совсем иные. Там есть много пунктов, о наличии которых многие строители и не подозревают, а поскольку они напечатаны зачастую мелким шрифтом, то есть риск вообще не обратить на них внимания при подписании документов. Это, например, «плата за резервирование» (0,1% от кредитного лимита), «плата за пользование лимитом» (3% годовых от невыбранного остатка лимита), «плата за открытие аккредитива» (1,5% одновременно от суммы кредита), «комиссия за авизование» (2000 р. за каждый платеж), и т.п. По подсчетам координатора НОСТРОЙ, вся эта «мелочь» дополнительных комиссий, о которой банки предпочитают молчать в пу-

«Может быть, на самом деле нововведения рассчитаны на укрепление потенциала банков? — задался риторическим вопросом Максим Федорченко. — Так давайте тогда и название национального проекта подкорректируем, пусть будет, например, «Доступное жилье для банкиров».

С этим мнением, возможно, кому-то и хотелось бы поспорить, да только аргументов нет — настолько тонко и точно, в деталях, законодательство выстроено так, чтобы, действительно, на всех фронтах поддерживать интересы банкиров. Координатор НОСТРОЙ привел еще один пример явной экономической несправедливости, царящей в «развивающихся» отношениях между банками и за-

стройщиками. В случае, если застройщик ведет строительство полностью на собственные средства, без привлечения кредитов, одновременно осуществляя продажи квартир, дольщики все равно должны открыть в банке эскроу-счета, где деньги будут храниться вплоть до планового срока ввода дома в эксплуатацию. Фактически банк в течение определенного времени пользуется деньгами вкладчиков (дольщиков), и это до боли похоже на открытие депозитного вклада. Однако почему-то по вкладам такого рода проценты «не положены», причем не только застройщикам, но даже дольщикам. Между тем, речь идет о незначительных суммах; согласно подсчетам Максима Федорченко, за срок строительства опять той же «усредненной» девятиэтажки на 97 квартир дольщики-вкладчики могли бы заработать на процентах (по ставке ЦБ 7,25%) более 29 миллионов рублей.

Как восстановить справедливость? Банк России, на «сильную руку» которого уповают многие, на самом деле, согласно федеральному закону от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ, не вправе вмешиваться в оперативную деятельность кредитных организаций.

Координатор НОСТРОЙ уверен: необходим новый федеральный закон, регулирующий взаимоотношения застройщиков и банков.

Но, к сожалению, надежд на то, что подобный закон будет принят, пока мало: банковское лобби по-прежнему очень сильно. Так, по размещенной недавно на сайте erzf.ru со ссыл-

кой на «Парламентскую газету» информации, 22 сентября Комитет Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям рекомендовал отклонить законопроект об ограничении процентной ставки по целевым кредитам застройщикам при долевом строительстве жилья.

Законопроект, внесенный в Госдуму группой депутатов фракции «Справедливая Россия» во главе с Сергеем Мироновым, предлагал предоставить девелоперам-заемщикам своеобразное «послабление», ограничив увеличение банковской ставки по кредиту на уровне не более 1 п.п. выше ключевой ставки ЦБ, действующей на дату заключения кредитного договора. А банку, выдавшему такой кредит, в рамках договора о его выдаче планировалось предоставить право определять оплату своих расходов по обязательствам в пределах 1% от общей суммы кредита.

Авторы документа логично рассудили, что данное ограничение снизит кредитное бремя, ложасьщееся на плечи застройщиков, а значит, ограничит бесконтрольное подорожание жилья с приходом эры проектного финансирования.

Однако председатель профильного комитета нижней палаты парламента Николай Николаев категорически не согласился с таким подходом, подчеркнув, что «действующее законодательство о долевом строительстве уже урегулировало вопрос соблюдения интересов граждан и юридических лиц». «Мы не вправе обязать банки работать не в своем интересе и диктовать, по какой ставке выдавать целевые кредиты», — пояснил депутат. Николаев также с удовлетворением сообщил, что на упомянутый законопроект уже получен отрицательный отзыв и со стороны Правительства РФ. По мнению Кабинета министров, озвученному депутатом, принятие законопроекта «может привести к сокращению рынка кредитования из-за потенциальной убыточности данных операций для банков, и тем самым оказать негативное влияние на сферу долевого строительства».

Таким образом, мы снова наблюдаем побеждающую, очень трогательную заботу власти о благополучии банков — в противовес вечно гонимым застройщикам. Действительно, разве можно обязывать банки работать не в своем интересе? Конечно, нет. Зато заставлять работать «не в своем интересе» всех застройщиков (просто на основании того, что среди них есть доля недобросовестных участников рынка — как и среди банкиров, кстати, и вообще любых юридических и физических лиц) — можно. Правительство столь активно старается уберечь банки от «потенциальной убыточности» кредитования застройщиков, чтобы не оказать «негативного влияния на сферу долевого строительства» — и при этом почему-то совершенно не боится загнать в угол экономику большинства строительных компаний, а ведь именно они (а не банки) непосредственно и ведут строительство.

Ситуация мрачная, но все равно, сдаваться нельзя, нужно продолжать отстаивать интересы делового сообщества строителей, защищать от разрушения значимый сектор ре-

альной экономики — в этом выразили уверенность все участники круглого стола. Хотя проблем очень много, и вышеописанными они не ограничиваются.

ПРЕЗУМПЦИЯ
НЕВИНОВНОСТИ — ЭТО
НЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Так, юрист ООО «ГринАгроСтрой» Ксения Зеленцова от лица значительной части застройщиков пожаловалась на проблемы при заполнении форм и передаче информации в Единую информационную систему жилищного строительства. Ксения Зеленцова детально рассказала, когда и при каких обстоятельствах система дает сбой. Особое возмущение вызвал факт полного отсутствия у строителей «презумпции невиновности» — когда за технические сбои в федеральной информационной системе почему-то оказываются наказанными вполне добросовестные строители, которых, тем не менее, отлучают от денег дольщиков длительными (две-три недели) запремами на регистрацию ДДУ в Росреестре.

Начальник управления контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения Минстроя Новосибирской области Иван Кузнецов, комментируя острую ситуацию с Единой информационной системой, порекомендовал не пропускать такие случаи и обязательно доносить их до руководства ГК «ДОМ.РФ» (оператора системы). По мнению Ивана Кузнецова, сейчас работа ЕИСЖС еще, по сути, находится в стадии отладки, и профессиональное сообщество должно по мере сил принять участие в совершенствовании ее работы, поскольку «если мы сами не просигнализируем, то и никто не просигнализирует».

Еще одна наболевшая проблема, озвученная на круглом столе генеральным директором ООО «РСУ-5 Новосибирскгражданстрой» Михаилом Голубевым — устаревшие расценки действующих сметных норм, не позволяющие нормально оплачивать труд рабочих, закупку и транспортировку материалов, эксплуатацию машин и механизмов (особенно на объектах в удаленных районах, возводимых по государственному и муниципальному заказу).

Антон Глушков постарался ответить на часть вопросов сразу же в ходе заседания; в частности, он посоветовал использовать имеющиеся законодательные механизмы для формирования новых сметных расценок на местах (про них просто не все знают, а они существуют, и к тому же, как сообщил Антон Глушков, подкреплены недавним соглашением о взаимодействии по данному вопросу между Национальным объединением строителей, Минстроем и Главгосэкспертизой РФ).

Также Антон Глушков поделился практическим опытом преодоления сложностей при размещении информации в ЕИЖС.

Участникам круглого стола было рекомендовано направить свои предложения организаторам — с тем, чтобы, обобщив, президент НОСТРОЙ смог вынести их на соответствующие совещания в Правительстве РФ.

Подготовил А. Русинов



бличной сфере, приводит к тому, что итоговые расходы застройщика на оплату кредита возрастают в разы — до 10 млн 485 тыс. рублей за обслуживание кредита при 33 процентах годовых — по все тому же «среднестатистическому» монолитному дому с парковкой.

Ситуация усугубляется тем, что схема расчета выплат по кредиту, со всеми условиями и дополнительными комиссиями, нередко оказывается столь витиевата и сложна для восприятия, что в ней путаются даже сами сотрудники банков. В этой ситуации для строителей возникает реальная опасность, упустив некоторые важные детали, «подмахнуть» договор с банком на кабальных условиях.

Максим Федорченко посоветовал предельно внимательно изучать проекты договоров, желая сравнить условия в разных банках — они могут отличаться, и не торопиться подписывать предлагаемые банком бумаги. «Иначе застройщики могут нахватать кредитов, по которым им потом будет крайне сложно рассчитаться», — выразил тревогу координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе.

ВСЯ РЕФОРМА ЗАЩИЩАЕТ
ТОЛЬКО ИНТЕРЕСЫ
БАНКИРОВ

В целом, по оценке Максима Федорченко, реальное положение дел с введением проектного финансирования навевает устойчивую мысль о том, что вся реформа затеяна вовсе не для защиты интересов дольщиков.

Как ИЖС будет спасать национальный жилищный проект

Минстрой России разработал программу поддержки индивидуального жилищного строительства в РФ (ИЖС) — она предполагает добровольную стандартизацию таких строений в обмен на приравнение их к ипотеке. Хотя доля ИЖС в строительстве жилья уже превышает требования нацпроекта, спрос на него в пятилетней перспективе оценивается в 3 млн домов, или 450 млн кв. метров, и может покрыть провал многоквартирного строительства. При этом 23 июля министерство лишилось инструмента принудительной передачи под массовую коттеджную застройку земель населенных пунктов: возможность изъятия участков и недвижимости ради комплексной застройки была вычеркнута из поправок правительства в Градостроительный кодекс.

В начале августа Минстрой РФ разослал в ведомства проект программы развития ИЖС в РФ. Документ подписан замглавы ведомства Никитой Сташиным и выполняет поручение Дмитрия Медведева по итогам его отчета в Госдуме 17 апреля. Целями программы ведомство называет рост качества и доступности жилья для граждан, разработку ипотеки для ИЖС, создание отрасли «стандартного» индивидуального строительства, обеспечение его инфраструктурой и расширение господдержки. Причина внимания министерства к индивидуальному строительству — проблемы нацпроекта «Жилье и городская среда»: перевод многоквартирного строительства на проектное финансирование вызвал спад в отрасли, при этом ИЖС является источником 33% площадей, заложенных в паспорт нацпроекта (или 40 млн кв. метров к 2024 году). Минстрой рассчитывает добиться выполнения показателей: по данным ВЦИОМ, спрос на такое жилье оценивается в 3 млн домов на горизонте пяти лет, или 450 млн кв. м, а весь нацпроект предполагает строительство 616 млн кв. метров в 2019–2024 годах.

Справка к программе фиксирует, что в РФ уже сдается 30–36 млн кв. метров объектов ИЖС в год — то есть почти 40–45% всего нового жилья, или 250–270 тыс. домов средней площадью 140 кв. м. Однако часть объектов пока что подпитывается «дачной амнистией» — то есть легализацией уже эксплуатирующегося, ранее построенного частного жилья. Ссылаясь на «оценки экспертов», Минстрой относит к амнистии 7 млн кв. метров в год, что уменьшает объемы нового ИЖС до 23–29 млн кв. м.

Одной из проблем «индивидуального» сектора в ведомстве считают отсутствие типовых проектов, приводящее к «низкому качеству жилой среды». Разнобой же в организации инфраструктуры вызывает переплату граждан за индивидуальные подключения, «риски последующего сноса» объектов из-за нарушения градостроительных норм и низкую ликвидность жилья.

Целевой моделью ИЖС в Минстрое видят строительство «в том числе специализированными застройщиками по современным стандартам качества и с привлечением кре-

дитных ресурсов» на территориях, «где нецелесообразна и неэффективна высокая плотность застройки».

В решении земельного вопроса для ИЖС Минстрой опирается, в частности, на идею «территорий комплексной застройки» «преимущественно с развитой инфраструктурой и вблизи мест приложения труда». Нормы о такой застройке ведомство ранее внедрило в поправки в Градостроительный кодекс — в частности, они предполагали возможность изъятия участков и недвижимости у собственников на отведенных для нее землях. 23 июля 2019 года проект прошел второе чтение в Госдуме, но возможность изъятия земель и недвижимости из него удалили. В Минстрое, впрочем, отметили, что идея изъятия была учтена в проекте еще при его внесении (при прошлом министре Михаиле Мене) и ведомство на ней не настаивало: необходимые нормы для комплексного развития в Градостроительном кодексе есть, и «законопроект лишь шлифует их и совершенствует».

В целом Минстрой описывает в программе ИЖС рекомендательные нормы. Так, участки для него «целесообразно» добровольно предоставлять в соответствии со «Стандартом развития свободных и застроенных территорий» (методичка разработки АО ДОМ.РФ и КБ «Стрелка»), но для его внедрения требуется правка законодательства, СНиП и СанПиН. Стимулировать граждан к его применению предлагается выделением участков на льготных условиях «под обязательство осуществить строительство в определенные сроки и по стандартам строительства ИЖС», а при наруше-

нии — участки изымать. Приоритетом в Минстрое видят и типовое строительство из фабричных домокомплектов; самостоятельная застройка, хотя и не запрещается, по мнению регулятора, «не сможет гарантировать качество, безопасность и ликвидность» результата. «Для создания ипотечного продукта банки должны понимать, с чем они работают», — поясняют в Минстрое.

Обеспечивать ИЖС инфраструктурой должны региональные и местные бюджеты — электроснабжением обязательно, газ же, тепло, воду и канализацию предлагается подключать по возможности. «На федеральном уровне этот вопрос еще не обсуждался. Некоторые регионы включают создание инженерной инфраструктуры в региональные инвестиционные программы», — сказал замглавы ведомства Никита Сташин. Участие государства в этой деятельности министерство описывает как возможность софинансирования сетей из бюджета, а при строительстве «в удаленных и малонаселенных» краях — даже как гарантии выкупа или кредитные гарантии регионов. Для кредитования ИЖС Минстрой также продвигает рекомендательный стандарт — разработать его должен ДОМ.РФ с учетом упомянутых выше стандартов строительства и землеустройства, а также использования аналога эскроу-счетов. Это должно приблизить ставки по таким кредитам к ипотечным.

«Планируем сделать пилотный проект в Липецкой области, прорабатываем возможность пилота в Белгородской и Воронежской областях», — заявил Никита Сташин. («Коммерсантъ»)

СЕМИНАР

19 сентября в Правительстве Новосибирской области при поддержке координатора НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе состоялся семинар для застройщиков, посвященный возможностям и механизмам сотрудничества новосибирских строителей с единым институтом развития в жилищной сфере — Группой «ДОМ.РФ» (Москва).

В семинаре приняли участие заместитель министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков, координатор Национального объединения строителей в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко, директор АО «ДОМ.РФ» Сергей Калинин и представители основных подразделений Группы «ДОМ.РФ».

В ходе мероприятия были озвучены как проблемы, возникающие при взаимодействии строителей с «ДОМ.РФ» (напомним, именно в ведении данной структуры находится Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС), пользующаяся в последнее время печальной популярностью из-за регулярных сбоев при внесении в нее информации), так и перспективные направления, которые «ДОМ.РФ» намерен развивать в НСО к обоюдной пользе: своей и строителей. К таким направлениям можно отнести, среди прочего, вовлечение в оборот строительства неиспользуемых федеральных земель, предоставление застройщикам проектного финансирования на приемлемых условиях, строительство арендного жилья на средства инвестиций «ДОМ.РФ», подразумевающее оптовый (по 100, 200 более квартир) выкуп у застройщиков жилья, возведенного в соответствии с определенными требованиями.

Теперь подробнее.

как Фонд развития жилищного строительства, банк «Российский капитал», и в 2018 году запустившей в работу Единую информационную систему жилищного строительства. А «прародителем» «ДОМ.РФ» стало федеральное Агентство ипотечного жилищного кредитования с большим 20-летним прошлым.

Большое количество самоценных взаимосвязанных внутренних подразделений позволило ГК «ДОМ.РФ» получить общий статус «Единый институт развития в жилищной сфере», открывающий сразу несколько перспективных и взаимосвязанных направлений для сотрудничества.

Среди них — предоставление ипотечных кредитов населению, секьюритизация ипотечных долгов, рефинансирование ранее полученных кредитов на льготных условиях, вовлечение в строительный оборот неиспользуемых федеральных земель, инвестирование строительства арендного жилья в регионах России и проектное финансирование строительства с открытием счетов эскроу.

циатором вовлечения в оборот федеральных земель может стать любое физическое или юридическое лицо, и активное участие в этом процессе представителей местного бизнеса приветствуется. «Вам здесь у себя, в родном регионе лучше видно, какие участки полезно будет вовлечь в строительный оборот, нам из Москвы уследить за этими вещами труднее, — пояснил Николай Сарокваша. — Чтобы создать соответствующую инициативу, вам достаточно поделить информацию, заполнив простую форму на нашем сайте и тем самым запустив механизм рассмотрения заявки — вначале на уровне наших специалистов, а затем — на Правительственной комиссии под председательством Виталия Мутко».

«МЫ ОЧЕНЬ ХОТИМ ПОСТРОИТЬ У ВАС АРЕНДНЫЙ ДОМ»

Новосибирским застройщикам в какой-то мере интересным показалось направление

ПОМОЖЕТ ЛИ «ДОМ.РФ» НОВОСИБИРСКИМ СТРОИТЕЛЯМ?

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ: БЫЛЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ И НЫНЕШНИЕ ПОМЕХИ

Заместитель министра строительства НСО Алексей Колмаков начал с краткого описания ситуации, характеризующей деятельность строительного комплекса региона. По его сведениям, за последние три года в НСО введено суммарно примерно 5,6 млн. кв. метров жилья; при этом объемы ввода в указанной трехлетке распределились «по ниспадающей»: от 2,2 млн квадратных метров в 2016 году до 1,7 млн в году 2018-м. В России Новосибирская область занимает 11 место по объемам жилищного строительства; за 2018 год у нас ввели в строй 2,3% от всего жилья в стране. В Сибирском федеральном округе НСО — на первом месте.

Согласно контрольным показателям национального проекта «Жилье и городская среда», в 2019 году Новосибирской области нужно сдать в эксплуатацию не менее 1 млн 650 тыс. квадратных метров жилых площадей. Далее показатели идут по нарастающей, и в финансовом плане нацпроекта 2024 году в регионе должно быть введено 2,6 млн квадратных метров. «Задача большая, серьезная, и нам надо использовать все имеющиеся возможности и шансы для ее решения», — подчеркнул Алексей Колмаков. (Интересно, что мы уже почти были там, на пике целевых показателей национального проекта — в 2015 году, когда в регионе сдали около 2,5 млн квадратных метров. А потом по ряду объективных и не очень объективных причин постепенно спустились вниз с этой красивой Вершины. — Ред.)

Алексей Колмаков напомнил, что, несмотря на введение в действие с 1 июля законодательных изменений в сфере долевого строительства, связанных с переходом на проектное банковское финансирование и на использование счетов эскроу, благодаря постановлению Правительства РФ от 22 апреля 2019 года № 408 значительная часть застройщиков получила «отсрочку» для достройки своих объектов по старой схеме, с прямым привлечением денег граждан.

«На сегодняшний день нашим министерством выданы заключения о соответствии критериям указанного постановления 330 строящихся объектов. Их возводят 92 застройщика. Это 74% от всех застройщиков, работающих на территории НСО в рамках 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». У остальных еще есть возможность получить указанное заключение до 1 октября», — сообщил Алексей Колмаков. Те, кто не успеет — судя по всему, будут вынуждены переводить свои стройки на проектное финансирование. Среди банков, занимающихся предоставлением проектного финансирования строителям — банк «ДОМ.РФ», представители которого сегодня сами расскажут о специфике своих услуг».

В заключение своего выступления Алексей Колмаков напомнил руководству «ДОМ.РФ» об устойчивых проблемах, возникающих у застройщиков при работе в ЕИСЖС. «К нам постоянно обращаются ведущие застройщики региона с жалобами на один и тот же сбой в системе, приводящий к тому, что система фиксирует несуществующее нарушение застройщиком требований 214-ФЗ о полноте предоставляемой информации.

При том, что реального нарушения нет, а имеет место технический сбой в программе. Большая просьба в кратчайшие сроки решить эту проблему, создающую серьезные помехи в работе добросовестных строительных компаний», — сказал замминистра строительства НСО.

«ВСЕ ЗАТРАТЫ ЛЯГУТ НА ПЛЕЧИ ДОЛЬЩИКОВ»

Координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе, руководитель Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко напомнил, что о технических сбоях в федеральной ЕИСЖС уже говорилось на круглом столе с участием президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, состоявшемся в правительстве Новосибирской области 27 августа.

«Мы тогда подробно, в деталях разбирали эти сбои, далеко не безобидные, ведь вследствие таких сбоев Росреестр прекращает регистрацию ДДУ, отчего финансирование деятельности застройщика приостанавливается, а на восстановление справедливости уходит много времени и сил: люди звонят в службу технической поддержки, там никто не отвечает, и так далее. Очень хотелось бы, действительно, скорейшего решения данного болезненного вопроса», — сказал Максим Федорченко.

По оценке координатора НОСТРОЙ в СФО, постоянными неполадками в ЕИСЖС проблемы взаимодействия строителей с ГК «ДОМ.РФ», к сожалению, не ограничиваются, имеются и другие, тоже достаточно серьезные. К ним Максим Федорченко, среди прочего, отнес большие (полтора месяца и даже более) сроки рассмотрения заявок на проектное финансирование, что существенно повышает для застройщиков риск сорвать плановые сроки строительства, дополнительные разорительные комиссии, резко повышающие «цену кредита» для застройщиков («комиссия за поддержание лимита» и ряд других). В итоге, по окончании реализации проекта, общая переплата за кредит достигает трехкратного размера, а это очень болезненно для застройщиков в регионах, где нет такой высокой маржинальности проектов, как в Москве (об этом, к слову, также говорилось на круглом столе 27 августа с участием президента НОСТРОЙ — подробнее на стр. 2–3 Ред.).

Тревожат и фактические запретительные тарифы, установленные ГК «ДОМ.РФ» на случаи досрочного погашения кредита (до 4 процентов от суммы досрочного погашения). «В конечном счете, все эти дополнительные затраты ложатся на плечи дольщиков», — констатировал Максим Федорченко, выразив, тем не менее, убежденность, что при условии решения указанных проблем сибирские застройщики станут активнее сотрудничать с ГК «ДОМ.РФ», поскольку объективная заинтересованность в таком сотрудничестве существует.

СИЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ

Директор АО «ДОМ.РФ» Сергей Калинин поддержал мысль о том, что все упомянутые проблемы преодолимы, после чего на специальной слайд-презентации продемонстрировал историю создания и нынешнюю конфигурацию ГК «ДОМ.РФ», вобравшей в себя такие федеральные структуры,

НАЙТИ НЕНУЖНУЮ ЗЕМЛЮ И ВОВЛЕЧЬ В ОБОРОТ

По сведениям руководителя направления «Земельные отношения» АО «ДОМ.РФ» Николая Сарокваши, вовлечение в строительный оборот федеральных земель и объектов недвижимого имущества является активно развивающейся сферой деятельности. В рамках закона ФЗ-161 от 24 июля 2008 года «О содействии развитию жилищного строительства» АО «ДОМ.РФ» действует как агент Российской Федерации с полномочиями осуществления юридических и иных действий в отношении федеральных недвижимых объектов, вовлеченных в хозяйственный оборот. Механизм вовлечения в оборот ФНИ делится на три этапа. Первый — непосредственное выявление информации о неиспользуемом или используемом не по назначению ФНИ (и здесь приветствуется «инициатива с мест», оказывающая практическое содействие данному процессу). Второй этап — анализ условий и оснований для вовлечения ФНИ в оборот. Третий — подготовка предложений о вовлечении ФНИ в хозяйственный оборот для вынесения на Правительственную комиссию, возглавляемую вице-премьером Виталием Мутко.

После принятия комиссией решения о вовлечении того или иного земельного участка (объекта) в хозяйственный оборот наступает этап предоставления этого объекта. Есть три варианта предоставления: 1) реализация объектов и земельных участков на открытых аукционах (и здесь важно «не пропустить» аукцион); 2) безвозмездное предоставление участков жилищно-строительным кооперативам (ЖСК) для отдельных категорий граждан; 3) безвозмездное предоставление участков в региональную или муниципальную собственность для создания объектов транспортной и социальной инфраструктуры, территории общего пользования.

Николай Сарокваша сообщил о нескольких ближайших аукционах, которые должны состояться до конца четвертого квартала 2019 года; в частности, он назвал перспективный участок по ул. Воинской, 69 в Новосибирске (площадь — 0,76 га, зона многоэтажной застройки, начальная цена 19,3 млн рублей, участок обременен несколькими имеющимися строениями). Торги по участку должны состояться до начала ноября. Еще один новосибирский участок, который планируется «отторговать» в IV квартале, расположен на проспекте Лаврентьева 15/2 в Академгородке (площадь — 0,35 га, предназначен для строительства объектов общественно-делового назначения, начальная цена будет определена в ближайшее время, участок обременен строением площадью 1085 кв. метров).

По заверению Николая Сарокваши, принять участие в торгах можно в онлайн-режиме — главное, нужно следить за информацией на сайте «ДОМ.РФ». Николай Сарокваша подчеркнул, что Новосибирская область является одним из приоритетных регионов для ГК «ДОМ.РФ» в плане вовлечения федеральной недвижимости в хозяйственный (строительный) оборот, а работа в этом направлении ведется непрерывно, поэтому в ближайшее время новосибирским застройщикам имеет смысл ждать новых интересных аукционов. Более того, можно не ждать, а самим становиться их инициаторами. Ини-

циатором вовлечения в оборот федеральных земель может стать любое физическое или юридическое лицо, и активное участие в этом процессе представителей местного бизнеса приветствуется. «Вам здесь у себя, в родном регионе лучше видно, какие участки полезно будет вовлечь в строительный оборот, нам из Москвы уследить за этими вещами труднее, — пояснил Николай Сарокваша. — Чтобы создать соответствующую инициативу, вам достаточно поделить информацию, заполнив простую форму на нашем сайте и тем самым запустив механизм рассмотрения заявки — вначале на уровне наших специалистов, а затем — на Правительственной комиссии под председательством Виталия Мутко».

Согласно приведенным Екатериной Вертьевой статистическим выкладкам, у арендного жилья в России имеется большой потенциал, который пока мало используется. Если сравнить доли жилья, находящегося в коммерческой аренде, в нескольких крупных западных и российских городах, сравнение получится не в нашу пользу. Так, в Нью-Йорке в коммерческой аренде — 63% от всего жилищного фонда города, в собственности у граждан — 30 процентов, доля социальной аренды — 1 процент. В Берлине коммерческая аренда занимает 59%, в собственности у граждан лишь 16 процентов жилых площадей (столько же и в социальной аренде).

В российских городах, даже самых передовых, картина принципиально иная. Так, в Москве на долю коммерческой аренды приходится лишь 10% эксплуатируемого жилья, в собственности — 69%, в социальной аренде 16 процентов. В Санкт-Петербурге капитального жилья в коммерческой аренде того меньше, лишь 7%, социальная аренда занимает скромные 9 процентов, а львиная доля квартир и домов, 80%, являются собственностью.

Доля населения, например, Германии, проживающая в рыночном арендном жилье, достигла к настоящему времени 40 процентов, в России только 7 процентов.

Конечно, в России сдают квартиры в наем, и это достаточно распространенная и давняя практика. Однако она имеет системный порок: в 95% случаев наем осуществляется по серым схемам, качество жилья, передаваемого в наем, никак и никем не контролируется и зачастую оставляет желать лучшего, права и собственников, и арендаторов остаются вне зоны правовой защиты.

Екатерина Вертьева уверена: пришла пора переводить российский рынок арендного жилья на цивилизованные рельсы, и тогда спрос на такое жилье обязательно возрастет, особенно если учесть, что он и без улучшения качества и условий предоставления в аренду жилья имеет тенденцию к росту по причине объективно увеличивающейся мобильности населения.

«Новосибирск — большой город, и мы очень хотим построить здесь арендный дом, возможно, не один, и чем быстрее, тем лучше», — поманила новосибирских строителей Екатерина Вертьева и перешла к практическим деталям возможного сотрудничества.

Со слов Екатерины Вертьевой, в настоящее время «ДОМ.РФ» реализует так называемую «Программу развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества», в рамках которой осуществляет приобретение квартир в собственность у застройщиков с целью последующей передачи в аренду. Приобретение ведется по двум направлениям: «Аренда для граждан» (отдельных юридических и физических лиц) и «Корпоративная аренда» (в этом случае арендатором выступают юридические лица, имеющие систематическую потребность в предоставлении арендного жилья своим сотрудникам). Требования к проектам арендного жилья, условия географического размещения и выкупа в этих двух направлениях имеют ряд отличий. Так, если в направлении «Аренда для граждан» ГК «ДОМ.РФ» рассма-

СЕМИНАР



тривает только крупные города с населением не менее 1 млн человек, то в случае «Корпоративной аренды» сгодится и городок с населением от 50 тысяч. Различаются сроки инвестиций: если в первом случае они не ограничены, то во втором не должны превышать 10 лет. При этом рассматриваемые суммы инвестирования идентичны для обоих направлений и варьируются в диапазоне от 150 млн до 4 млрд рублей, а минимальный выход жилой площади в обоих случаях должен быть минимум 4 тыс. квадратных метров.

Еще одно отличие: гарантия арендного потока и (или) выкупа объекта: если в направлении «Аренда для граждан» предполагается, что она может быть предусмотрена с отсрочкой, по итогам анализа проекта, то в направлении «Корпоративная аренда» она предоставляется инициатором проекта сразу, в обязательном порядке.

Последовательность сотрудничества всех заинтересованных сторон с ГК «ДОМ.РФ» при реализации проектов инвестирования арендного жилья выглядит следующим образом. Фонд «ДОМ.РФ» приобретает у застройщика жилье по ДДУ (проектное финансирование, размещение и обслуживание счетов эскроу в этом случае осуществляются через Банк «ДОМ.РФ»). По мере ввода в эксплуатацию готовое жилье передается в состав имущества Фонда «ДОМ.РФ». Далее Фонд заключает договоры с арендаторами (или одним арендатором), которые на основании этих договоров начинают регулярно перечислять арендную плату Фонду «ДОМ.РФ». Если речь идет о корпоративной аренде, то в «программу сотрудничества» добавляется еще один важный этап: выкуп арендатором жилья у Фонда по окончании договора аренды, после чего у сотрудников арендатора, в свою очередь, появляется возможность выкупить жилье у работодателя.

В рамках Программы развития рынка арендного жилья ГК «ДОМ.РФ» готово выступить оптовым покупателем квартир в МКД (100, 200 штук и более); правда, строящиеся арендные дома должны быть полностью готовы к эксплуатации (как квартиры, так и места общего пользования), никакой самоотделки не допускается, и отвечать ряду жестких требований, которые Екатерина Вертьева перечислила достаточно подробно, погрузив сибирских застройщиков в раздумья.

Так, в многоквартирном доме, продаваемом под аренду, должна быть соблюдена пропорция соотношения квартир: студий должно быть 15–25% (площадь каждой — 20–25 кв. метров), однокомнатных — 20–30% (35–45 кв. метров), двухкомнатных — 25–35% (55–65 кв. метров), трехкомнатных — 10–20% (75–85 кв. метров каждая), наконец, четырехкомнатных — 5–15% (90–110 кв. метров каждая).

В подъездах должен быть обеспечен сквозной проход, главный вестибюль необходимо сделать просторным, свободным от несущих конструкций, снабженным витринным остеклением, площадкой для хранения колясок. Дом должен быть обеспечен системами контроля и управления доступом. Целый ряд требований предъявляется к отделке квартир и мест общего пользования, вплоть до использования конкретных материалов и конструктивных решений (так, межквартирные коридоры должны быть оборудованы подвесными потолками типа «Армстронг» с точечными светильниками), и т.д.

В результате ГК «ДОМ.РФ» купит у застройщика здание, 100-процентно готовое

к заселению; повторимся, с полной отделкой, и даже с меблированными квартирами. «И конечно, для нас очень важна правильная локация, способствующая успешной сдаче квартир в аренду», — подчеркнула представитель ГК «ДОМ.РФ».

Застройщиков в этой ситуации крайне заинтересовала цена выкупа жилья. Екатерина Вертьева пояснила, что выкуп будет осуществляться по договорным рыночным ценам. «Разумеется, при этом мы, как оптовый покупатель, рассчитываем на определенные скидки и преференции», — добавила московская гостья.

Застройщики, стараясь примериться к возможным контрактам, попросили уточнить, сколько «ДОМ.РФ» готов доплатить за полную, отвечающую ряду специфических требований отделку жилых помещений и МОП, а также за оснащение квартир бытовой техникой и мебелью (ведь у нас многие до сих пор продают квартиры под самоотделку, что, безусловно, заметно снижает себестоимость). Екатерина Вертьева сообщила, что «ДОМ.РФ» добавляет за такую сумму, от 17–18 миллионов рублей до 50 миллионов рублей (хотя, как уточнил докладчик, оптимально делать заявки на сумму не менее 150 миллионов, если меньше — операционные расходы окажутся непропорционально большими относительно общей суммы получаемого кредита).

О ПРОЕКТНОМ
ФИНАНСИРОВАНИИ

Значительную часть семинара организаторы посвятили проектному финансированию. По сведениям **директора направления Проектного финансирования и приоритетных проектов АО «Банк ДОМ.РФ» Антона Воронина**, проектное финансирование может предоставляться в очень широком диапазоне сумм, от 17–18 миллионов рублей до 50 миллионов рублей (хотя, как уточнил докладчик, оптимально делать заявки на сумму не менее 150 миллионов, если меньше — операционные расходы окажутся непропорционально большими относительно общей суммы получаемого кредита).

Как отметила **директор направления корпоративных продаж Проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ» Оксана Харченко**, одно из выгодных для застройщиков преимуществ сотрудничества с АО «Банк ДОМ.РФ» заключается в том, что при рассмотрении заявки специалистами банка ориентируются не на анализ деятельности и финансового состояния фирмы или групп фирм, а преимущественно на оценку перспективности и окупаемости конкретного проекта, представленного в заявке. «Это дает больше шансов на успешное получение финансирования даже мелким застройщикам, не имеющим за своей спиной богатой истории», — полагает Оксана Харченко. — И в целом, для нашего банка застройщики — главный контрагент, базовая специализация, в отличие от многих других банков».

Представители ГК «ДОМ.РФ» в ходе семинара также рассказали, каким критериям должен соответствовать проект для получения проектного финансирования, как готовить финансовую модель проекта, ответили на вопросы о специфике банковского сопровождения, о порядке дистанционного открытия эскроу-счетов.

Подготовил А. Русинов

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

МЕЖДУ
СОБСТВЕННОСТЬЮ
И АРЕНДОЙ

11 сентября 2019 года в прямом эфире программы «Диалог» информационного канала «Россия 24» президент Национального объединения строителей Антон Глушков, премьер-министр РФ Дмитрий Медведев и министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев обменялись мнениями о перспективах развития рынка арендного жилья.

Антон Глушков отметил, что в соответствии с национальным проектом «Жильё и городская среда» количество семей, которые улучшают свои жилищные условия, должно ежегодно прирастать. Однако, видя фактические доходы населения, зная реальную, а не декларируемую величину процентных ставок по ипотеке (которая тоже отличается от заявленной в нацпроекте), рассчитывать в ближайшее время на значительное увеличение спроса на жильё вряд ли приходится. Он отметил, что альтернативой приобретения жилья в собственность, как показывает мировой опыт, является развитие цивилизованного рынка арендного жилья. Но в России эта практика пока не прижилась, и одна из главных причин такой ситуации — очень длинный срок окупаемости инвестиций в «арендные» проекты (порядка 17 лет), что делает их непривлекательными для бизнеса.

В связи с этим президент НОСТРОЙ задал Дмитрию Медведеву вопрос: возможно ли в ближайшее время принятие стимулирующих мер со стороны Правительства РФ, которые повысили бы приток инвестиций и способствовали развитию рынка арендного жилья?

Дмитрий Медведев в ответ высказал мнение, что проблема развития рынка арендного жилья не только экономическая, но и психологическая. Он напомнил, что в советский период всё используемое гражданами по договорам социального найма жильё было в собственности государства, и даже кооперативное жильё фактически не принадлежало гражданину в полной мере — ему принадлежала лишь доля, а собственником кооперативной квартиры был кооператив.

«Естественно, когда произошло изменение экономической модели, абсолютное большинство людей захотело получить жильё в собственность, чтобы ни от кого не зависеть, в том числе и от государства, и чтобы иметь возможность передать жильё по наследству, поскольку это, наверное, одна из самых главных (материальных) ценностей человека. Это такое очень глубинное психологическое представление, внутренняя установка абсолютного большинства россиян», — отметил Дмитрий Медведев.

По его словам, в нашей стране рынок именно арендного жилья составляет 10%, в мире это где-то 50%, в крупнейших городах некоторых стран он может достигать и 70–80%, потому что там очень дорогое жильё и даже весьма обеспеченные люди не могут его себе купить, они его только арендуют. «Что, на мой взгляд, нужно делать? Во-первых, объяснить, что аренда — это тоже неплохо, если доходы позволяют это делать. В чём преимущество аренды? Если человек вложился, например, в ипотеку, он привязан и договором ипотечного кредитования, и конкретным местом. То есть если у гражданина есть жильё, которое ему нравится и принадлежит на праве собственности, то для того, чтобы поехать на работу в другую местность, он его, скорее всего, вынужден будет продать», — сказал Дмитрий Медведев.

Он отметил, что по этим причинам мобильность людей в нашей стране существенно меньше, чем в других странах, а арендное жильё повышает мобильность людей, которые могут активнее перемещаться по стране. Кроме того, арендное жильё в какой-то степени открывает новый выбор, выбор между тем, что человеку ценнее — вложиться в конкретный актив, например, в квартиру и постоянно ею пользоваться, или сохранить какую-то часть накоплений, но за счёт этого решать другие задачи.

«Нам действительно нужно стимулировать именно строительство жилья, которое можно было бы сдавать в аренду», — резюмировал председатель правительства и передал слово министру строительства и ЖКХ РФ Владимиру Якушеву.

Министр согласился со словами Дмитрия Медведева о наличии ментального барьера на пути развития рынка арендного жилья, проявляющегося в массовом желании россиян быть именно собственниками, а не арендаторами «квадратных метров». Владимир Якушев в то же время отметил, что в настоящее



время у нас 7–9% от общего жилого фонда находится в аренде, и этот процент с каждым годом понемногу растёт. Правда, в подавляющем большинстве речь здесь идет о частных лицах, которые лично сдают в наем свои квартиры — как правило, «в черную». Это не много не то, что нам нужно.

«Я думаю, Антон Николаевич в первую очередь ставил вопросы по так называемым доходным домам, которые были достаточно распространены во многих городах Российской империи в XVIII–XIX веке», — сказал министр.

По его словам, сегодня на разных экспортных площадках постоянно звучит вопрос о том, что нужно вводить элементы государственной поддержки для того, чтобы подобные арендные дома появлялись, но вопрос в том, сколько это будет стоить. Сегодня таким «локомотивом» выступает институт развития «ДОМ.РФ». «Уже есть конкретные примеры, когда они реализовывали проекты без единого рубля бюджетных вливаний. В частности, в Москве это ЖК «Лайнер». Также у «ДОМ.РФ» достаточно хорошо идут процессы, когда они совместно с компаниями делают такие проекты и возводят большие комплексы по арендному жилью, особенно на территориях Крайнего Севера. Всего в портфеле компании уже примерно 8 тыс. таких проектов. Так что в этом направлении работа идёт», — заявил Владимир Якушев. Кроме того, он отметил, что имеются положительные примеры и в субъектах федерации, когда решаются вопросы предоставления арендного жилья тем категориям граждан, которым на сегодняшний день необходима государственная защита, и при этом там существует государственное субсидирование. Владимир Якушев подчеркнул, что необходимо чётко оценивать, как в этой финансовой модели будут выглядеть государственные затраты.

«Ставить задачу увеличения количества квадратных метров арендного жилья, «залить» это бюджетными деньгами, мне кажется не очень правильным. Поэтому здесь мы должны идти поэтапно. Появляются проекты, появляются пилоты, уже есть положительные примеры, и мне кажется, постепенно у нас этот рынок однозначно будет развиваться, поскольку запрос на это существует», — сказал министр.

Дмитрий Медведев поддержал его слова и заключил, что для развития рынка арендного жилья нужны три условия. Первое — правильное регулирование. По его мнению, нужно внести изменения в регулировании договора аренды жилья, поскольку жилищное законодательство, в основном, всегда было ориентировано на договор социального найма или на отношения, связанные с собственностью на жильё. Второе — это доходы, которые позволяли бы людям это жильё арендовать. «И третье — это возможность использования различных проектов, которые помогут этот рынок коммерческого арендного жилья создать. Вот здесь нужно делать то, о чем сказал Владимир Владимирович, и что, наверное, ждут наши коллеги, которые занимаются строительным комплексом», — подытожил Дмитрий Медведев.

По материалам НОСТРОЙ

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

На состоявшемся 11 сентября заседании Комитета по строительству, ЖКК и тарифам Заксобрания Новосибирской области депутаты совместно с представителями органов исполнительной власти, КСП, ресурсоснабжающих организаций, общественных объединений обсудили широкий круг вопросов: от бюджетных долгостроев до создания регионального Фонда защиты прав дольщиков, от повышения тарифов на тепловую энергию до пробуксовки «мусорной» реформы.

В БЮДЖЕТНОЙ НЕЗАВЕРШЕНКЕ «ЗАМЕРЗЛО» 23 МИЛЛИАРДА РУБЛЕЙ

Отчет Контрольно-счетной палаты Новосибирской области по результатам проверки эффективности использования средств регионального бюджета, направленных на финансирование объектов капитального строительства, не завершенных по состоянию на 1 января 2019 года, озвучила главный инспектор Контрольно-счетной палаты Новосибирской области Наталья Зизиоля.

«Количество объектов, по которым (за счет средств государственного и муниципального бюджетов) выполнялись строительно-монтажные работы и не были завершены по состоянию на 1 января 2019 года, составляет 671 единицу, — привела данные Наталья Зизиоля. — Кроме того, к этой дате создана проектно-сметная документация на 294 объекта (без начала строительства)». Суммарная сметная стоимость указанных объектов превышает 111,2 миллиарда рублей, а кассовые расходы на их проектирование и строительство по состоянию на конец минувшего года составили 23,8 миллиарда рублей. На значительной части объектов работы по различным причинам приостановлены и не ведутся по 6 и более месяцев. Объем средств, необходимый для ввода в эксплуатацию всех бюджетных объектов незавершенного строительства в Новосибирской области, составляет почти 87,5 миллиарда рублей.

По данным Натальи Зизиоли, больше всего объектов незавершенного строительства в сфере ЖКХ — 311 единиц, жилищного строительства — 86, транспортной инфраструктуры — 80, здравоохранения — 51. Большинство незавершенных объектов приходится на Новосибирск, Новосибирский и Татарский районы. Представитель КСП обратила внимание депутатского корпуса на то, что многие из бюджетных долгостроев длительное время остаются без консервации, отчего их конструкции под воздействием природно-климатических факторов постепенно приходят в негодность.

Во второй части своего выступления Наталья Зизиоля озвучила причины появления большого количества объектов незавершенного строительства в регионе. Среди них — неисполнение требований нормативных правовых актов, регулирующих порядок подготовки и реализации бюджетных инвестиций в объект капитального строительства государственной собственности Новосибирской области; осуществление строительства или реконструкции объектов без необходимой разрешительной документации, что приводит к невозможности зарегистрировать право собственности на объект и ввести его в эксплуатацию. Также среди причин были названы осуществление капитальных вложений в новые объекты строительства при наличии не обеспеченных финансированием незавершенных объектов, принятие неверных решений по выбору приоритетных проектов и способов их реализации, отсутствие координации работы по вводу объектов в эксплуатацию и их передаче балансодержателям (как между органами исполнительной власти Новосибирской области, так и с органами местного самоуправления). Кроме того, значимой причиной увеличения объемов бюджетной незавершенки Наталья Зизиоля считает «частое внесение изменений в проекты объектов», происходящее уже в ходе их реализации, что дезорганизует процесс строительства и провоцирует увеличение затрат. От имени Контрольно-счетной палаты Новосибирской области Наталья Зизиоля перечислила ряд предложений правительству НСО, призванных преодолеть проблему разрастания долгостроев, в которые вложены деньги бюджетов разных уровней. КСП, в частности, предлагает: разработать и утвердить положение по учету объектов незавершенного строительства; определить орган, уполномоченный на учет объектов незавершенного строительства, координацию деятельности органов исполнительной власти Новосибирской области и местного самоуправления по снижению объемов и количества объектов незавершенного строительства в Новосибирской области; подвести итоги инвентаризации объектов незавершенного строительства. Кроме того, предложено принять меры по совершенствованию взаимодействия областных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления по определению приоритетных

объектов незавершенного строительства, организации и контроля над процессом строительства объектов.

По словам министра строительства Новосибирской области Ивана Шмидта, для устранения недостатков и замечаний от КСП, а также для снижения числа объектов незавершенного строительства была создана межведомственная рабочая группа под руководством первого заместителя председателя

ВКЛЮЧИТЬ СВЕТ

правительства Новосибирской области Владимира Знаткова. «Основная проблема на сегодняшний день — не только выявление объектов незавершенного строительства, но и их регистрация, — отметил Иван Шмидт. — Потому что часть из объектов, которые есть на сегодняшний день, находится на территории муниципалитетов и строилась первоначально муниципалитетами, они являются заказчиками. По части объектов заказчиком выступало Управление капитального строительства Министерства строительства, на которых либо финансирование было приостановлено, либо министерствами не были продлены решения по их достройке».

По словам Ивана Шмидта, рабочая группа выдала поручения профильным министерствам регионального правительства, в ведении которых находятся незавершенные объекты (Министерство здравоохранения, Министерство образования и т.д.) — определиться и принять базовые решения по каждому объекту: либо достраивать, либо списывать. «Этот реестр объектов на сегодняшний день практически готов», — подчеркнул министр. Комментируя претензию об отсутствии консервации на части незавершенных объектов, Иван Шмидт уточнил: «Действительно, на части объектов консервации нет, но она во многих случаях невозможна, когда выполнены только фундаменты, или частично — свайные основания, частично — котлованы». Министр добавил, что ни у Минстроя региона, ни у муниципалитетов попросту нет средств на консервацию недостроенных объектов.

Председатель Комитета Законодательного собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Евгений Покровский заострил проблему освоения бюджетных денег на объектах, находящихся в ведении мелких муниципалитетов. «Недавно я приехал из Сузун, посмотрел там водоочистные сооружения, которые строятся. 120 миллионов заложено, 78 миллионов освоено, и только на закупку оборудования. Все остальные деньги не освоены, хотя их можно было освоить, горю как профессиональный строитель, в течение полутора месяцев», — поделился тревожной информацией Евгений Покровский.

Глава комитета убежден: проблема здесь системная, поскольку муниципалитеты небольших городов зачастую не имеют ни штата, ни профессионалов, чтобы вести документацию по строительству и осуществлять контроль возведения крупных и сложных объектов. «Если весь муниципалитет состоит из трех человек, а ему доверяют строительство объекта на 120–150 миллионов рублей, что из этого получится? — задан риторическим вопросом Евгений Покровский. — На днях мы разговаривали с министром строительства, который подтвердил, что ряд муниципалитетов просто отказывается от сумм, которые были заложены на тот или иной объект. Они не могут вовремя пройти экспертизу, не могут вовремя подобрать подрядчика, который будет выполнять эти работы. У них просто нет профессионалов. Вот поручена им сумма, например, больше 100 миллионов. И что? Эти деньги повисают в воздухе. В результате люди не получают тот объект, на который рассчитывали, а бюджетные деньги, причем серьезные деньги — «замораживаются» в недостроях. Десятки миллиардов рублей! Конечно, нужно менять такую порочную систему. Должен быть серьезный заказчик».

Депутаты Законодательного собрания Новосибирской области предложили в условиях дефицита специалистов для ведения документации и курирования хода строительства в муниципалитетах передать крупные строительные объекты на территории

области под контроль Управления капитального строительства Министерства строительства Новосибирской области.

«На сегодня в роли заказчика Министерство строительства уже выступает примерно по 220 объектам, — отметил Евгений Покровский. — Мы посчитали: всего нужно еще около 350 объектов передать (из муниципалитетов) под контроль УКСа Минстроя области, чтобы УКС выполнял на них функцию заказчика. Пока это в стадии обсуждения. Думаю, этот вопрос мы вынесем на следующее заседание комитета». Евгений Покровский согласился, что Минстрою придется в этом случае увеличивать штат своих специалистов, но он убежден: такое увеличение пойдет на пользу делу, обеспечив рациональное и эффективное использование значительных сумм из государственного бюджета. «Мы постараемся все оптимизировать и минимизировать по расходной части, но какое-то коли-

чество людей необходимо будет привлечь для осуществления контроля», — сказал глава комитета.

В ЧЕМ ПОЛЬЗА ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ФОНДА ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ

11 сентября в ходе заседания Комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу тарифам депутаты регионального парламента одобрили инициативу Министерства строительства Новосибирской области по созданию «Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Новосибирской области».

Министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт проинформировал, что на основании недавно вступивших в силу изменений в Федеральный закон № 214 субъектам Российской Федерации предписано создавать в регионах фонды по достройке проблемных домов. Проект постановления правительства Новосибирской области о создании некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства Новосибирской области» был представлен парламентариям.

«На сегодняшний день практически ни один из субъектов РФ такой фонд еще не создал. Мы написали заявку на имя Виталия Мутко (заместителя председателя Правительства Российской Федерации по вопросам строительства и регионального развития) по участию нашей области в пилотном проекте по созданию такого фонда, — отметил Иван Шмидт. — Фонд будет, так же, как и по многим программам, по которым мы работаем с федеральным центром, на 78% финансироваться из средств федерального бюджета, оставшиеся 22% — из нашего областного бюджета. Мы считаем, что не имеем права упускать такую возможность. Необходимо включиться в эту работу, и не упустить федеральные деньги по достройке проблемных домов».

Как пояснил министр строительства региона, создание этого фонда носит временный характер, так как он создается целенаправленно для достройки тех проблемных домов, которые существуют на сегодняшний день на территории Новосибирской области. После успешного завершения их строительства фонд прекратит свое существование.

Депутат Законодательного собрания Новосибирской области Майис Мамедов, комментируя выступление Ивана Шмидта, акцентировал внимание на том, что много проблемных домов еще не выявлено — а значит, есть опасность, что деньги на их завершение не будут получены, и они так и останутся в статусе долгостроев на неопределенно долгое время.

«Сегодня нужно быстро выявить и установить в законном порядке дома, которые никогда не будут достроены за счет инвесторов, дабы получить финансирование. На самом деле это хорошая возможность получить деньги из федерального центра и, наконец-то, покончить с этим делом», — уверен законодатель.

Евгений Покровский обратил внимание министра на то, что в составе данного фонда необходимо присутствие представителей депутатского корпуса для контроля работы по завершению строительства.

В результате обсуждения депутаты рекомендовали Комитету Законодательного собрания Новосибирской области по бюджетной, финансово-экономической политике и собственности согласовать создание некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства Новосибирской области».

ТВЕРДЫЕ КОММУНАЛЬНЫЕ ОТХОДЫ: МОЖНО ЛИ ТЕРПЕТЬ ТАКОЕ ОБРАЩЕНИЕ

11 сентября в ходе заседания Комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам депутаты высказали критические замечания по полугодовым результатам проведения в регионе реформы по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Обсуждение вопроса о деятельности регионального оператора ООО «Экология-Новосибирск» по обращению с твердыми коммунальными отходами депутаты начали с предоставления слова Галине Немчиновой, председателю правления НП «Новосибирская Лига Объединения Домовладельцев», объединяющего 135 ТСЖ и 3,5 тыс. жителей.

Как выяснилось, в начале июля Галина Немчинова и ее коллеги рассказали о своих проблемах на личном приеме председателя Законодательного собрания Андрея Шимкива. После попытки решить важные для жителей вопросы с Министерством ЖКХ и энергетикой общественники констатировали: «За 2 месяца мы ни на шаг не продвинулись в решении проблемы. Не решен вопрос вывоза отходов при раздельном сборе мусора, хотя есть ТСЖ, которые уже не один год этим занимаются». Тарифы и нормативы на вывоз мусора, на взгляд общественников, завышены, местами отмечаются откровенные приписки объемов вывоза ТКО. При тех же объемах вывозимого мусора, фактическом отсутствии утилизации (отходы, как и прежде, просто складывают на полигонах) люди стали платить больше. Новой, дополнительной проблемой стали неплатежи перевозчикам отходов. Не решен системно вопрос по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора. «В области не строится ни один завод по переработке твердых коммунальных отходов, а в тарифе эти расходы заложены. Люди не понимают, почему ничего этого не делается, а деньги собираются?» — высказала позицию общественников Галина Немчинова.

С другой стороны, в отчете гендиректора ООО «Экология Новосибирск» Ларисы Анисимовой ситуация выглядела вполне благополучной. По ее сведениям, стартовав с 98 населенных пунктов, на сегодня новая система обращения с ТКО охватила уже 485 населенных пунктов, где проживают 2,5 млн человек (подавляющее большинство населения Новосибирской области), а тариф на вывоз ТКО в НСО является одним из самых низких в России. Не охвачены новой системой обращения с ТКО фактически только те населенные пункты, куда нет круглогодичного транспортного доступа. Как пояснила Лариса Анисимова, в СФО Новосибирская область — лидер по охвату населения «мусорной реформой». «На фоне провального января, сейчас мы находимся в стабильной ситуации 80% сбора», — проинформировала руководитель регионального оператора. По словам главы «Экологии-Новосибирск», среди прочего, регион входит в число лидеров и по раздельному сбору мусора. Контейнерами для раздельного сбора мусора оборудовано более 9% площадок в городских округах. На 1 сентября их число составило 2200. До конца года будут установлено еще 500 новых контейнеров, также предполагается существенно обновить давно эксплуатируемый контейнерный парк. При этом, подчеркнула Лариса Анисимова, региональный оператор столкнулся с проблемами, которые решить не в состоянии. В их числе — отсутствие контейнеров и контейнерных площадок на территории сельских поселений, сложности с обслуживанием контейнерных площадок, проблемы сельскохозяйственных и строительных отходов. Работу регионального оператора также осложняют отсутствие данных о проживающих в частном секторе, что не позволяет правильно начислить тарифы и собрать платежи.

По мнению депутатов, проблемы у мусорной реформы глубже, чем кажется на первый взгляд. «Вы поймите: люди не слепые, они видят — тарифы повысили, а ни заводов, ни новых полигонов — ничего нет», — поддержал озабоченность Галины Немчиновой депутат Николай Мочалин. Отвечая на это заявление, руководитель областного департамента по тарифам Гарей Асмодьяров заметил, что более 80% расходов в нынешней структуре тарифа связаны с транспортировкой отходов, а не с их переработкой, при этом фактор удорожания именно транспортной составляющей носит объектив-

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ



В ТЕМНЫХ УГЛАХ

ный характер, связанный с изменением нормативного регулирования системы обращения ТКО: «Если раньше (в тариф включался) вывоз мусора в городах, то сейчас сюда добавился централизованный вывоз мусора из сельских поселений, который ранее никогда не осуществлялся — и мы видели последствия такого вольного подхода на обочинах дорог и окраинах деревень...».

Депутат Дмитрий Козловский отчасти поддержал Асмодьярова, напомнив, что в новых тарифах город платит за деревню не случайно, а по осмысленной объективной причине: при ином подходе вывоз мусора на селе станет «золотым», и село заведомо не сможет выполнить действующие требования по обращению ТКО.

По мнению депутата Ильи Полякова, позитивные изменения далеко не повсеместные: «Ситуация, может, и меняется. Но вот село Завьялово: там как валили мусор куда попало, так и продолжают это делать. Знаю еще несколько таких деревень. Программа и закон предусматривают другой формат работы с отходами — строительство заводов, полигонов. На сегодня не просто ничего не происходит, но даже непонятно, когда будет происходить. За какие деньги будут строиться эти заводы? Как это будет включено в тариф? Люди видят, что платят больше, при том же качестве оказания услуги. Свалки как были, так и есть, не видел, чтоб хотя бы одну свалку ликвидировали».

Министр ЖКХ и энергетики Денис Архипов сообщил депутатам, что дела все-таки не стоят на месте. «В Карасуке заканчиваем строительство полигона, он был начат еще до реформы. Еще ряд объектов выполняем. В Болотном планируется. Площадки временного накопления мусора строим. В сентябре будет закончена первая площадка. Эти площадки призваны изменить логистику и сократить транспортные расходы. Есть два предложения концессионных соглашений, которые сейчас согласуются в правительстве области. Это Тогучин и город Куйбышев. По Татарску тоже есть инвестпредложение, там решаем вопрос с оформлением земельного участка».

На что зампреда комитета и член рабочей группы по концессионному соглашению Вадим Агеев заметил: «Должно быть 88 площадок накопления. Сейчас говорят только об одной площадке. Кончается год, а мы только одну хотим достроить. Получается, мы совсем не запустили систему в 2019 году!»

О том, как фактически работает система вывоза, на примере своего округа поделился председатель комитета Евгений Покровский: «Да, сформированы временные места складирования мусора, но затем все должно быть перевезено в Черепаново. При этом глава говорит, что ни одной машины в Черепаново не ушло. Весь мусор сжигался здесь. ГЛОНАС — хорошо, но я бы хотел, чтобы контроль за вывозом мусора осуществлялся вместе с руководством района», — заявил Евгений Покровский.

Реформа предполагает раздельный сбор мусора и строительство мусороперерабатывающих заводов. Когда область, наконец, приступит к решению этих задач — этот вопрос рефреном звучал в выступлениях депутатов. Отвечая, министр ЖКХ Денис Архипов сообщил, что в ближайшие дни должен быть получен ответ антимонопольной службы. «Тогда будем принимать коллегиальное решение, что делать с концессионным соглашением», — напомнил эпопею с концессионным соглашением министр.

«Наше требование не такое сложное — ответьте четко, когда начнется строительство? — подвел итог обсуждению председатель Законодательного собрания Андрей

Шимкив. — Надо честно сказать: в деревне-то просто никакой реформы нет. И куда годится эта дурь — возить мусор из района в район! Представляете, что это такое?! Сначала надо за 70 км привезти в районный центр, затем за 70–80 километров — в другой район. Уже на языке мозоли натерли это говорить».

Вице-губернатор Новосибирской области Сергей Семка сообщил, что в 2020 году должно, как минимум, начаться строительство мусороперерабатывающего завода в Верх-Туле и нового мусорного полигона в одном из районов области. «Правда, строительство завода будет осуществляться по несколько видоизмененной проектной документации, — уточнил заместитель председателя регионального правительства. — Это связано с сокращением изначально запланированного объема капитальных вложений».

ЭНЕРГЕТИКИ ДОЛЖНЫ УМЕРИТЬ АППЕТИТ?

Большую дискуссию вызвал вопрос «О повышении тарифов на тепловую энергию (мощность), установленных на 2019 год для АО «Сибирская энергетическая компания»; основной доклад по теме сделал директор Новосибирского филиала ООО «Сибирская генерирующая компания» Андрей Колмаков.

Вначале он уточнил, что нашествием трагедия с гибелью рабочих при обрушении подпорной стены на одном из объектов СГК на улице Ударной в Новосибирске никак не скажется на общем функционировании системы теплоснабжения и на подготовке к отопительному сезону 2019–2020 годов.

По его сведениям, за период с начала 2019 года в Новосибирской области собственными силами филиала СГК и подрядными организациями проведены работы по капитальному ремонту тепловых сетей на общую сумму 721 миллион рублей. «Из них на 270 миллионов выполнено работ подрядным способом на магистральных тепловых сетях; но это всего 5 километров магистралей в однострунном исполнении. Иными словами, отремонтировано менее 0,5% от общего объема сетей. Мне хотелось бы, чтобы этот показатель вам запомнился», — сообщил Андрей Колмаков, прямо указывая на растущий недоремонт сетевого хозяйства.

В планах СГК 2020 года — вложить в ремонт новосибирских теплосетей 850 миллионов рублей и отремонтировать 9 километров, из них 3 километра — внутриквартальные сети, 6 километров — магистральные. Это больше показателей нынешнего года, но все равно мало (лишь 1,5% от общего объема; между тем, для поддержания сетей в нормативном состоянии, исключающем опережающий износ и обветшание, ремонтировать нужно минимум в два раза больше).

«Нам нужно понимать, какие источники финансирования мы будем иметь для проведения ремонтов в 2020 году и в дальнейшем, — подчеркнул Андрей Колмаков, плавно подводя разговор к необходимости повышения тарифов. «Все дополнительные деньги мы будем направлять на ремонт сетей», — заверил парламентариев докладчик. Андрей Колмаков выразил твердую убежденность: отвечающие реальным потребностям теплосетевого хозяйства тарифы непременно позволят в будущем сделать качественный рывок в деле обновления магистралей.

«На системе «Альтернативная котельная», по которой работает Барнаул, в этом сибирском городе за тот же период с начала 2019 года мы отремонтировали более 30 километров сетей, истратив на этот объем работ 1 млрд. 200 млн рублей, — открыл парламентариям новые варианты развития событий Андрей Колмаков, прямо предложив столице СФО тоже перейти на упомянутую систему.

Здесь позволим себе сделать длинное «лирическое отступление» и пояснить с опорой на экспертное мнение, в чем же суть «Альтернативной котельной». Если совсем упрощенно — это механизм для повышения тарифов, введение которого позволило бы СГК в этом и последующем году добрать с Новосибирска деньги, которые компания недосчиталась из-за того, что после всех споров, публичных протестов и т.д. ФАС отказала поставщикам тепловой энергии в повышении тарифа «на полную катушку», и вместо 1 млрд. 70 млн дополнительных денег они получили только 270 млн.

«Альтернативная котельная» не подразумевает никакого строительства новых котельных. Это неофициальное название нового метода расчета тарифов на тепло, который на федеральном уровне инициирован Минэнерго.

Предельная цена на тепловую энергию при использовании такого метода рассчитывается для конкретного города (точнее, зоны теплоснабжения) исходя из стоимости потенциального альтернативного источника теплоснабжения: стоимость строительства + затраты на топливо + затраты на доставку тепла до потребителя + зарплаты сотрудникам + прочие затраты, необходимые для работы котельной. Все это делится на количество гигакалорий, которое могла бы произвести эта котельная. И получается стоимость 1 Гкал.

Не все эксперты позитивно оценивают описанную методику. «Предлагаемые нововведения направлены, прежде всего, на повышение (в 1,5–2 раза) тарифов на тепловую энергию до уровня стоимости ее производства некой виртуальной вновь создаваемой «альтернативной котельной» и наделение крупных генерирующих компаний безраздельными полномочиями по управлению функционированием и развитием теплоснабжающих систем городов и поселений. Такое решение представляется чрезмерным, тем более что предлагается постепенно отменить тарифное регулирование, а в ЕТО (Единой теплоснабжающей организации) среди лиц, принимающих решения, отсутствуют представители потребителей, в первую очередь, населения, как уравновешивающего фактора, — отмечает в своей статье «Альтернативная котельная — путь в никуда для теплоснабжения» доктор технических наук, профессор В. Стенников (Институт систем энергетики им. Л.А. Мелентьева СО РАН, Иркутск) — Имея право на существование, данные предложения не имеют ничего общего с решением давно назревших в теплоснабжении проблем. ...Изменения, предлагаемые Минэнерго РФ, направлены, прежде всего, на поддержку крупных компаний и усиление их монополии. ...Системной проблемой, характерной для многих нынешних инициатив, в том числе и в теплоснабжении, является неправильно принятое целеполагание. В частности, предлагаемая концепция направлена не на потребителя, ради которого все должно делаться, а на улучшение положения теплоснабжающих компаний и некоего формируемого ими теплового рынка, на котором участие потребителей (не говоря уже о равном их присутствии) не предусмотрено. Цель этой концепции состоит в обеспечении устойчивого функционирования и развития отрасли... (да и то крупной централизованной ее части) ради самой отрасли теплоснабжения. Вместе с тем, целью реформирования теплоснабжения должно быть обеспечение эффективного снабжения потребителей тепловой энергией при доступной ее стоимости... Интересы потребителей должны быть ключевой задачей реформы, чего нет в концепции».

Парламентарии, вступив в диалог с Андреем Колмаковым, почти сразу показали: они не на его стороне. **Депутат Олег Сметанин** для начала попросил уточнить, является ли СГК правопреемником СибЭКО, сразу пояснив, почему это важно: «С 2003 года СибЭКО собирала с населения деньги за тепловую энергию, и очевидно, в тарифах всегда должна была присутствовать инвестиционная составляющая, целевым образом направляемая на поддержание сетей в надлежащем состоянии. Однако почему-то сети хронически не ремонтировались все эти годы, накапливая недоремонт — хотя деньги-то собирались с людей». Олег Сметанин выразил убежденность: если СГК купила «СибЭКО», то она автоматически приобрела не только тот потенциал прибыли, на который справедливо рассчитывает любой крупный инвестор в подоб-

ных случаях, но и бремя накопленных обязательств. «Вы проанализируйте доходы и расходы СибЭКО за минувшие годы, посмотрите, куда делись денюжки, и не спешите собирать дополнительные деньги с горожан», — настоятельно рекомендовал парламентарий.

Со стороны Андрея Колмакова, возможно, целесообразно было бы в этом нарастающем споре сделать акцент, к примеру, на имеющейся задолженности граждан по платежам за тепловую энергию, которой за упомянутые годы, наверное, тоже накопилось немало, но он почему-то встал на путь куда менее убедительной аргументации. «Наверное, сейчас нет смысла ворошить прошлое, ведь мы говорим о перспективах, о том, чтобы обеспечить полноценным финансированием необходимые ремонтные работы в будущих годах», — обтекаемо произнес Андрей Колмаков, спровоцировав в общем-то обоснованную волну депутатского гнева. Парламентарии припомнили и далеких от нужд новосибирских сетей бенефициаров СибЭКО («кое-кто из которых сейчас находится в местах не столь отдаленных»), и непрозрачность финансовых потоков, и подозрительную систему ценообразования в сфере ремонтных работ («почему-то в Барнауле на 1 млрд. 200 млн рублей переложили 30 километров сетей, а у нас на 720 миллионов рублей — только 5 километров; почему у Барнаула расходы выше, чем в два раза, а длина отремонтированных сетей больше в 6 раз?»), и постоянное желание энергетиков повышать тарифы, что говорит о пороках внутри самой тарификации («тарифы должны быть более стабильными»). «Вы так планируете свои денежные поступления на ближайшие годы, будто вам уже на все эти годы согласовали повышение тарифов», — упрямкнул представителя СГК Андрей Шимкив. «Ваша позиция недопустима; имейте в виду, если она будет сохраняться, у нашего Комитета возникнет желание разложить вашу компанию на молекулы», — предупредил первый заместитель председателя Законодательного собрания Новосибирской области Андрей Панферов.

А депутат Олег Сметанин предложил инициировать комплексный аудит в Сибирской генерирующей компании. «Каждый год вы показываете приличную прибыль — 1 миллиард, полтора миллиарда рублей — вот за свою прибыль и ремонтируйте сети, тем более что делаете это все плохо, разрывы несут неустойчивый характер, затягиваются сверх плановых сроков и так далее», — обратился Олег Сметанин к Андрею Колмакову, выразив уверенность: деньги с населения уже давно собираются в объемах, достаточных для финансирования ремонтных работ на сетях, и главное сейчас — не позволить увести эти средства, найти их и поставить на службу новосибирскому сетевому хозяйству.

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ НСО: «ЛЕЖАТЬ НА ПРАВИЛЬНОМ ПУТИ»

О проекте плана мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области на период до 2030 года на заседании Комитета 11 сентября доложили два выступающих: исполняющий обязанности министра экономического развития Новосибирской области Лев Решетников и депутат Николай Мочалин.

Представитель Минэкономразвития достаточно подробно рассказал, какие цели имеет упомянутая Стратегия, с какими государственными программами она должна взаимодействовать в ходе своей реализации — получилось гладко и красиво.

Однако Николай Мочалин своим негромким выступлением нарушил эту гладь.

Он напомнил о фактическом снижении доходов населения региона на фоне растущей закредитованности — причем как физических лиц, так и юридических, указал на некоторые другие системные проблемы, стоящие на пути достижения красивых целей Стратегии.

Цели благие, выглядят хорошо, но во многих случаях непонятны источники финансирования предлагаемых мероприятий, выглядят они неконкретно, а в характеристиках и целевых индикаторах стратегии, которых более 6 тысяч, совершенно невозможно разобраться, и контролировать их исполнение крайне сложно, полагает Николай Мочалин. Он также напомнил, что это уже не первая стратегия развития региона; прошлую не выполнили, а вместо нее написали новую.

«Михаил Жванецкий как-то написал: есть три основных варианта развития — 1) стоять на месте, 2) лежать на месте, 3) лежать на правильном пути. Думаю, Стратегия развития Новосибирской области отражает именно третий вариант, — иронично отметил Мочалин. — Нужно отвечать за те показатели, которые декларируются. Нужно, чтобы были ответственные люди, конкретные чиновники, которые будут отчитываться за реализацию стратегии социально-экономического развития Новосибирской области».

Подготовил А. Русинов

ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР

КАК НЕ ПРИНЯТЬ ЛИШНЕГО И УДЕРЖАТЬ ТЕХ, КТО НУЖЕН

АСОНО провела семинар, посвященный практике решения кадровых проблем на предприятиях строительной отрасли

Как заинтересовать и удержать персонал на предприятии, снизив текучку? Как добиться того, чтобы в вашей организации работали только кадры, способные решать всё, и предотвратить появление в штате сотрудников, за которых приходится всё решать вам? Комплексные и подробные ответы на эти важные вопросы получили участники семинара, организованного для руководителей и специалистов кадровых служб Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области совместно с компанией «Аптайм-Консалтинг».

Семинар прошел 10 сентября в НГАСУ (Сибстрин). Спикерами-ведущими мероприятия выступили ведущие специалисты «Аптайм-Консалтинг»: руководитель направления «Ассессмент-центр»* Алина Харьковская, старший бизнес-консультант, руководитель проектов Евгений Дубовой, старший консультант Марина Быковская.

«В принципе, небольшая, умеренная текучка кадров — это нормальный процесс, сопутствующий любому бизнесу, совсем ее избежать невозможно», — уточнила Алина Харьковская. — Но когда она разрастается — это говорит о проблемах, с которыми можно и нужно бороться».

Ведущие предложили слушателям вместе сформулировать основные причины нежелательной текучки кадров на их предприятиях. Слушатели без долгих раздумий назвали целый список, в который попали такие хорошо знакомые строительным организациям работодателям факторы, как «чрезмерная удаленность рабочего места», «перегрузка большим объемом работы», «тяжелые условия труда», «отсутствие перспектив карьерного роста», «нежелание работать на постоянной основе», «низкая зарплата» и другие.

Алина Харьковская отметила, что, не смотря на определенную специфику строительного производства, все перечисленные причины «кадровой неустойчивости» можно свести к двум основным, универсальным. Первая — ошибочная оценка личностных качеств и компетенций сотрудника при приеме на работу; вторая — отсутствие должной системы управления персоналом, эффективной схемы мотивации работников.

На семинаре подробно разобрали, как бороться с этими двумя базовыми «корнями» кадровых проблем.

Прежде всего, нужно наладить систему приема сотрудников так, чтобы избежать появления в штате нежелательных людей, а для этого следует тщательно, на профессиональном уровне оценить наличие у кандидатов на должность соответствующих компетенций и личностных качеств. При кажущейся простоте задачи в ее решении ошибаются многие, даже весьма опытные работодатели. Спикеры дали несколько советов, как не промахнуться на этапе приема. «Вашему решению о приеме человека на работу обязательно должно предшествовать структурированное интервью, где все ключевые вопросы прописаны отдельными пунктами, причем именно прописаны, чтобы вы их видели в ходе разговора на бумаге или на экране», — посоветовала Алина Харьковская. — Отбросьте иллюзии вроде «у меня огромный опыт, я прекрасно проведу вступительное собеседование с кандидатом на должность и без спаргалки». На самом деле, в ходе импровизированного разговора люди очень часто уходят от темы, и многие важные нити информации теряются вовсе, остаются нераскрытыми. В итоге на эмоциональном уровне вам

может показаться, будто вы приняли правильное кадровое решение, а на рациональном уровне, на практике оно потом проявит себя как ошибочное».

Составить вопросы для структурированного интервью — отдельная серьезная работа. Они должны быть предметными, детальными, пресекающими возможность обтекаемых ответов «ни о чем».

Например, проверяя наличие у потенциального сотрудника компетенции «Управление строительными (девелоперскими) проектами», следует пошагово выяснить, какой опыт уже накоплен у собеседника в данной сфере. Вот возможный набор вопросов: «Если опираться на ваше резюме — у вас был опыт руководства строительными и девелоперскими проектами, верно?» «Приведите пример управления самым сложным из вашего опыта проектом. Что это был за проект? Какова его длительность? Какова его стоимость?» «В чем была для вас сложность проекта? Как преодолевали эту сложность?» «Расскажите пошагово, как вы работаете над проектом: как осуществляете планирование, организацию, последующее руководство проектом?» И это лишь малая часть возможных вопросов, касающаяся только проверки компетенции — а ведь еще нужно обязательно выяснить самооценку человека, внешнюю оценку (как оценивал осуществленный проект бывший руководитель вашего собеседника), проверить знание инструментов, ключевых этапов управления проектом, информированность потенциального сотрудника о ключевых игроках рынка т.д.

«Вопросы не должны быть тривиальными, предсказуемыми, ведь на такие вопросы и ответы вы получите шаблонные, гладкие, не отражающие внутренней сущности кандидата», — подчеркнула Марина Быковская. — Учитывайте, что ваш собеседник имеет свое, социально одобренное представление о том, как следует показать себя при разговоре с потенциальным работодателем. Ваша задача — сломать шаблон, сбить собеседника с проторенной колеи, тогда вам откроются его истинные мотивы и потребности, без понимания которых нельзя принимать ответственные кадровые решения». В качестве шутилки иллюстрации этого тезиса спикеры вывели на экран карикатуру, где потенциальный работодатель требует от измученного долгим «вступительным экзаменом» кандидата на должность: «А теперь изобразите курицу!» Разумеется, до такого гротеска дело лучше не доводить, но направление мысли карикатура указала ясное.

«Попутно в ходе собеседования не забывайте отследить и оценить речь человека, его внешний вид и поведение», — посоветовали эксперты.

Дополнительно помогут раскрыть кандидата так называемые «вопросы на мотивацию». Вот пример последовательной группы подобных вопросов: «Опишите идеальную для вас компанию, в которой вы хотели бы работать, и назовите три ее характеристики. Скажите, для чего вам нужно, чтобы компания была именно такой? А теперь представьте, что вы пришли в компанию, которая обладает всеми названными вами характеристиками, однако есть какое-то «но», отчего вам не хотелось бы работать даже в такой, практически идеальной фирме. Что это может быть за «но»?».

Системной основой как для проведения структурированного интервью, так и для последующей объективной оценки деятельности сотрудника в ходе исполнения им своих обязанностей должен стать «профиль должности».

Это внутренний документ, где фиксируются все основные требования к сотруднику на данном конкретном месте, к его умениям и навыкам, психологическим качествам.

«Избегайте типовых профилей должностей», — рекомендовал Евгений Дубовой. — Часто люди, стремясь поскорее внедрить у себя в компании эффективную, на их взгляд, систему найма и управления персоналом, бездумно копируют профили должностей, используемые другими крупными компаниями, причем это могут быть компании совсем другого направления деятельности, иного масштаба. В результате в профиль должности попадает огромное количество излишних, ненужных, неправильных требований, и этот документ теряет свой практический смысл, становится лишь бумагой «для галочки». Делайте индивидуальные профили должности, ориентированные именно на ваше производство со всеми его нюансами. Ведь основываясь на таких индивидуальных документах, удобнее и выбирать сотрудников при приеме, и в последующем работать с ними».

«Такой документ, среди прочего, поможет вам избежать опасности принять на работу «вау-кандидата», — добавила Марина Быковская. — Это люди, которые обладают способностью броско и ярко подать себя на собеседовании, но не умеющие долго и плодотворно трудиться на своем рабочем месте».

В качестве полезного лайфхака Евгений Дубовой посоветовал, сотрудничая с кадровыми агентствами, обязательно требовать у них авторские варианты резюме. «Дело в том, что главная задача кадрового агентства — продать вам специалиста, и поэтому у агентства всегда велик соблазн приукрасить, «отредактировать» резюме предлагаемых вам кандидатов на ту или иную вакансию. Ознакомившись же с тем резюме, которое писал лично претендент, вы можете найти важные нюансы, способные существенно повлиять на ваше окончательное кадровое решение», — поделился опытом эксперт. Но принять на работу качественного специалиста с нужными вам личностными качествами — только одна составляющая грамотной, профессиональной кадровой политики. Вторая, столь же важная составляющая — поддержание правильных, эффективных взаимоотношений с работником. Как правильно «эксплуатировать персонал», чтобы он чувство-

А теперь изобразите курицу!



Вообще он нам подходит, и я хочу нанять его. Но я должен убедиться, как сильно он хочет получить место...

вал себя вовлеченным, адекватно оцененным и трудился эффективно, проявляя подлинную лояльность работодателю? Здесь тоже есть масса важных нюансов, на которые работодатели часто не обращают внимания, а зря. «Кстати, не всегда главным «положительно мотивирующим» инструментом для работника является оплата труда и в целом, материальное вознаграждение», — отметила Алина Харьковская. — Помимо оплаты труда (хотя это очень важный фактор, без сомнений), нужно больше внимания уделять психологическим тонкостям взаимоотношений. Например, если вы встретились с сотрудником в коридоре и никак не отреагировали на него, это, скорее всего, даст вам отрицательную обратную связь: человек может посчитать, что вы его игнорируете, не цените.

В целом, нужно знать предпочтения, вне-рабочие интересы сотрудников — это поможет сделать общение с ними более личностным, индивидуальным.

В ходе семинара слушатели получили детальные рекомендации по составлению профиля должности для руководителя строительных проектов, ознакомились с практическим примером составления и использования на практике мотивационной анкеты, обсудили кейсы взаимодействия с кандидатами на должности и получили много другой полезной информации.

Участники высоко оценили уровень мероприятия и от души поблагодарили организаторов за его предметную ориентированность на помощь в решении конкретных проблем работодателей.

Напомним, семинар «Как заинтересовать и удержать персонал на предприятии, снизив текучку кадров» стал очередным в серии информационно-разъяснительных мероприятий, организуемых Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области бесплатно для входящих в ее состав компаний. Информация о планируемых семинарах регулярно размещается на официальном сайте СРО АСОНО: <https://asonsk.ru>.

***Ассессмент-центр, или центр оценки (от англ. assessment center) — один из методов комплексной оценки персонала, основанный на использовании взаимодополняющих методик, ориентированный на оценку реальных качеств сотрудников, их психологических и профессиональных особенностей, соответствия требованиям должностных позиций, а также выявление потенциальных возможностей специалистов. На сегодняшний день ассессмент-центр является одним из наиболее точных методов оценки компетенций сотрудников. (Википедия)**

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

Правительство Иркутской области ввело дополнительные меры поддержки граждан, пострадавших жилье во время наводнения, сообщила пресс-служба регионального правительства.

«При утере во время наводнения двух и более объектов недвижимости гражданин будет компенсировать каждый объект в полном объеме», — говорится в сообщении. Соответствующие изменения в региональное законодательство внесено по поручению губернатора Сергея Левченко постановлением правительства Иркутской области, которое вступило в силу с 14 сентября текущего года. «На свое усмотрение граждане могут выбрать свидетельство на приобретение жилья в любом субъекте РФ (жилищный сертификат — ИФ), либо получить жилье из государственного жилищного фонда в городах Тулун и Нижнеудинск — строящиеся в настоящее время индивидуальные дома с земельными участками либо квартиры в многоквартирных домах», — уточняется в сообщении. Кроме того, принятые изменения позволяют людям, которые решили самостоятельно делать капитальный ремонт в затопленных квартирах и домах, получить аванс на приобретение стройматериалов в размере 50% от требуемой суммы. Социальная выплата на капремонт рассчитывается, исходя из стоимости его проведения, но не более 6 тыс. рублей за 1 кв. метр поврежденного жилья.

По состоянию на 2 сентября, заявления на получение жилищных сертификатов поступили более чем от 4 тыс. семей в зоне наводнения в Иркутской области, более 150 — ку-

пили новое жилье, сообщила пресс-служба межведомственной оперативной группы по восстановлению затопленных территорий при Минстрое РФ. «Органами социальной защиты принято 4005 заявлений на получение свидетельств о предоставлении социальной выплаты на приобретение жилья (жилищных сертификатов — ИФ). Выдано 2008 свиде-

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ: ПОСТРАДАВШИМ ОТ НАВОДНЕНИЯ ЛУЧШЕ ПОМОГАТЬ В РЕЖИМЕ ЧС

тельств. Оплачено 157 свидетельств на сумму 443,2 млн рублей», — говорится в сообщении. По уточненным данным, к настоящему времени признаны непригодными для проживания 5 тыс. 718 домов и квартир в зоне наводнения, в которых проживало 17 тыс. 154 человека. Подлежат капитальному ремонту 3 тыс. 458 жилых помещений, принадлежащих 10 тыс. 374 собственникам. На приобретение и капремонт жилья пострадавшим от наводнения из федерального бюджета выделено 14,1 млрд рублей. В сообщении отмечается, что выдача жилищных сертификатов «идет невысокими темпами» по нескольким причинам. Так, после второй волны наводнения 1 тыс. 501 дом, который подлежал капремонту после первого затопления, пришел в негодность. Это потребовало повторного обследования и составления новых актов. Права на приобретение жилья за счет федераль-

ных средств не имели 756 семей, потерявших дома, которые владели вторым жильем или долей в нем. Правительство Иркутской области 29 августа отменило это ограничение и выделило 1,7 млрд рублей на приобретение жилья для этой категории пострадавших.

Напомним, ранее губернатор Иркутской области Сергей Левченко заявил, что прод-

ление режима ЧС в зоне наводнения позволит ускорить строительство жилья для пострадавших во время паводка.

«Зона чрезвычайной ситуации, конечно, предполагает определенные ограничения на разные виды деятельности. Но пользы в действии режима ЧС гораздо больше. В его условиях ускоряются многие процессы согласования», — цитирует губернатора пресс-служба. «Например, если необходимо построить какой-то объект, три месяца уходит только на то, чтобы, в соответствии с федеральным законодательством, конкурс провести. В действующих условиях режима чрезвычайной ситуации мы можем построить объект на три месяца быстрее», — сказал Левченко. По его словам, в обычном рабочем режиме от выбора участка до получения разрешения на строительство проходит примерно полтора года. «В режиме же ЧС мы начали строитель-

12 сентября Правительство РФ утвердило программу восстановления затопленных территорий Иркутской области. Об этом сообщил вице-премьер Виталий Мутко. «Правительство сегодня приняло специальную программу восстановления объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры и ряд других объектов, включая жилье», — сказал Мутко. Он проинформировал, что в программу вошли 211 объектов инфраструктуры. «Программа ориентировочно оценена в 40 млрд рублей. Эта цифра неокончательная, будем работать над уточнением», — сказал Мутко. В тексте программы отмечается, что финансирование предусмотрено до 2023 года.

По материалам «Интерфакс-Сибирь», пресс-службы правительства Иркутской области

НОВОСТИ

Сбербанк возведет больницу в Тулуне

Сбербанк России примет участие в строительстве инфекционного отделения Тулунской центральной районной больницы (ЦРБ), о котором жители Тулуна попросили президента РФ Владимира Путина во время его третьего приезда в зону иркутского наводнения.

Глава банка Герман Греф и губернатор Иркутской области Сергей Левченко обсудили планы по строительству инфекционного отделения ЦРБ 3 сентября в Тулуне, сообщила пресс-служба областного правительства. «Регион совместно с муниципалитетом возьмут на себя обеспечение проекта земельным участком, решат проблему коммуникаций и получения разрешений на строительство. Само строительство будет вести ПАО «Сбербанк» за счет собственных ресурсов», — говорится в сообщении. Отмечается, что для сокращения сроков строительства «будет выбран лучший из типовых проектов». «Мы договорились с губернатором Иркутской области о том, что все вопросы должны решаться быстро, без бюрократических проволочек. Инфекционное отделение должно быть введено в строй как можно быстрее, чтобы жители могли получать качественное медицинское обслуживание», — цитирует пресс-служба Германа Грефа.

Ранее сообщалось, что президент РФ Владимир Путин побывал в Тулуне 2 сентября. Глава государства провел совещание и несколько встреч с местными жителями, на которых узнал волнующие их проблемы. («Интерфакс»)

Рабочие разные нужны

Аналитики HeadHunter Сибирского федерального округа проанализировали свыше 5 тысяч вакансий, размещенных с начала этого года в Новосибирске в сфере «Рабочий персонал» на hh.ru, и выяснили, кто пользуется популярностью у работодателей, и на какие условия могут рассчитывать соискатели.

Количество предложений о работе, открытых в профобласти «Рабочий персонал» в Новосибирске, выросло на 36%. Несмотря на то, что число вакансий для соискателей рабочих специальностей стабильно росло на протяжении последних лет, динамика публикации вакансий постепенно начинает снижаться. Схожая ситуация наблюдается и в других профессиональных областях.

В Новосибирске наиболее востребованы представители таких рабочих специальностей, как грузчики и разнорабочие (по 16% от всех вакансий в сфере «Рабочий персонал»), слесари (13%), механики, наладчики, электрики (11%), монтажники (8%) и сварщики (7%).

Если проанализировать зарплаты рабочих, которые пользуются наибольшим спросом у работодателей, то выяснится: самые привлекательные финансовые условия работодатели предлагают монтажникам (47 тыс. рублей) и электрикам (45 тыс. рублей).

Однако многое зависит от требований к кандидату, опыта и специализации работника. Кроме того, высокий уровень оплаты труда по некоторым позициям можно объяснить большим количеством предложений о работе с возможностью релокации в другие регионы, вакансий с вахтовым методом работы, в которых зарплатная планка значитель-

но выше, чем в традиционных вариантах занятости. На более скромное вознаграждение могут рассчитывать комплектовщики/укладчики и грузчики (28 тыс. рублей).

В целом, дефицит рабочего персонала растет. Об этом можно судить по динамике hh-индекса, который отражает соотношение резюме к вакансиям. Так, на одно предложение о работе в Новосибирске сейчас претендуют 2–3 рабочих. То есть компании сталкиваются серьезной конкуренцией в борьбе как за квалифицированный рабочий персонал, так и за работников на массовых позициях. (Пресс-служба «HeadHunter-Сибирь»)

Омская область: газификация не должна выглядеть абсурдно

Министерство энергетики и жилищно-коммунального комплекса Омской области займется координацией работы по обеспечению газом жителей региона, но прежде всего нужно актуализировать схему имеющихся инфраструктурных объектов, сообщил глава министерства Вадим Марыгин.

«Доходило до абсурда, когда министерство сельского хозяйства (Омской области — ИФ) в рамках федеральной программы строило сети внутри поселка, но межпоселковые сети к ним не были подведены. Все отчитались, что программа выполнена, а конечный потребитель газа не получил», — сказал Марыгин. Он сообщил, что работа по актуализации системы газоснабжения на территории районов области уже завершена, на территории города завершится до конца года. «Мы решим вопрос по объектам программы газификации, которая будет действовать с 2021 до 2025 года (сейчас действует программа газификации, рассчитанная на 2016–2020 годы — ИФ). У нас достаточно сегодня инвестиций со стороны «Газпрома». Они планируют начинать строительство в ноябре 2019 года по тем большим объектам, которые получили положительное заключение госэкспертизы и на которые есть проектно-сметная документация. Основной объект — это ГРС-29, который будет введен в 2020–2021 году», — отметил министр. («Интерфакс-Сибирь»)

Подрядчикам капремонта МКД — повышенное внимание

Омская область и мэрия Омска направил все усилия на завершение ремонта фасадов 169 домов, средства на которые были выделены из федерального бюджета, но по ряду объектов есть проблемы, сообщил министр энергетики и ЖКК Омской области Вадим Марыгин на пресс-конференции.

«Все работы мы должны закончить в этом году. Перенос денежных средств не предусмотрен», — сказал Марыгин. По его словам, на 12 домах работы уже завершены, остальные находятся в разной степени готовности. «Есть проблемы по 7 домам. То подрядная организация оказалась банкротом, то жители не могут найти общий язык с подрядчиками. По этим домам мы сейчас вопрос решаем. У нас нет варианта не сделать эти работы», — сказал министр. «Есть ряд подрядных компаний, которые свою работу выполнили. Но есть те, которые взяли на себя,

по моему мнению, завышенные обязательства, не рассчитав свои возможности, как финансовые, так и производственные. Мы проводим с ними сейчас встречи», — добавил он. Контроль работы подрядчиков и администрирование процесса ведет мэрия. По словам Марыгина, подрядчикам выплачено 30% аванса, что составляет около 311 млн рублей. («Интерфакс-Сибирь»)

Проект красноярского метро откорректируют

Красноярское краевое транспортное управление и государственное АО «Красноярский трест инженерно-строительных изысканий» («КрасноярскТИСИЗ») подписали контракт на корректировку проекта первой линии красноярского метрополитена.

Речь идет об изменении проектно-сметной документации (ПСД) строительства участка метро, которое «КрасноярскТИСИЗ» разрабатывал в 1980–1990-х годах. Первая линия протяженностью 12,6 км соединит Октябрьский, Железнодорожный, Центральный и Советский районы города. На первом этапе планируется построить шесть станций (Высотная, Улица Копылова, Вокзальная, Площадь Революции, Проспект Мира, Ленинская), на втором этапе — еще три: Красный Яр, Аэровокзальная и Октябрьская. Конкурс на право проектирования метро был объявлен в июле 2019 года по начальной цене 955 млн рублей, из которых 950 млн рублей готов направить федеральный бюджет, 5 млн рублей — бюджет Красноярского края.

«КрасноярскТИСИЗ» стал единственным участником тендера, предложив цену на 1 млн рублей меньше — 954 млн рублей. («Интерфакс-Сибирь»)

В Тыве построят золотоизвлекательную фабрику

Красноярский филиал Главгосэкспертизы России изучил проектно-сметную документацию на строительство золотоизвлекательной фабрики чанового выщелачивания по переработке руд месторождения «Правобережное». По итогам рассмотрения выдано положительное заключение.

Месторождение «Правобережное» входит в один из самых крупных золоторудных кластеров России — Тарданский рудный узел в Республике Тыва. Текущим проектом предусмотрено строительство на месторождении производственных зданий и сооружений золотоизвлекательной фабрики чанового выщелачивания, ввод в эксплуатацию которых позволит увеличить производственную мощность по переработке золотосодержащей руды до 400 тыс. т в год.

В ходе реализации проекта будут сооружены главный производственный корпус и другие вспомогательные объекты, в том числе дробильно-сортировочный комплекс, радиальный сгуститель (устройство для разделения твердой и жидкой фаз в горно-обогатительном производстве), надземные системы подачи руды и межцеховых трубопроводов, склады для хранения рудного сырья и реагентов, модульная котельная, площадка водоподготовки.

Для обеспечения перевозок производственных и хозяйственных грузов, а так-

же подъезда специального автотранспорта к зданиям и сооружениям на площадке фабрики построят автомобильную дорогу и внутриплощадочные проезды. Финансирование строительства объектов производственной и дорожно-транспортной инфраструктуры будет осуществляться за счет собственных средств инвестора ООО «Тардан Голд». (Пресс-служба Главгосэкспертизы России)

Центр по хоккею с мячом ждет федеральных субсидий

Иркутская область рассчитывает получить из резервного фонда правительства России 2,153 млрд рублей на продолжение строительства центра по хоккею с мячом, сообщила пресс-служба губернатора Сергея Левченко.

«На заседании правительства РФ одобрено выделение министерству спорта России из резервного фонда в 2019 году средств для предоставления субсидии из федерального бюджета Иркутской области на оказание софинансирования строительства Центра по хоккею с мячом и конькобежным видам спорта с искусственным льдом в Иркутске», — говорится в сообщении. Как отметил губернатор, строительство объекта «идет быстрыми темпами». «Все средства, которые выделялись из областного бюджета в 2019 году, уже были освоены, и сейчас выделены средства из федерального бюджета для финансирования оставшейся части на 2019 год и начало 2020 года», — пояснил Левченко. Как сообщалось, Центр хоккея с мячом и конькобежных видов спорта с искусственным льдом, строительство которого началось в октябре 2018 года, будет представлять собой крытую ледовую арену с трибунами, объединяющую ледовый корт и конькобежные дорожки. Трибуны рассчитаны на 6 тыс. зрителей, общая площадь здания — более 46 тыс. кв. метров. («Интерфакс-Сибирь»)

Дома 335-й серии: расселение или капремонт?

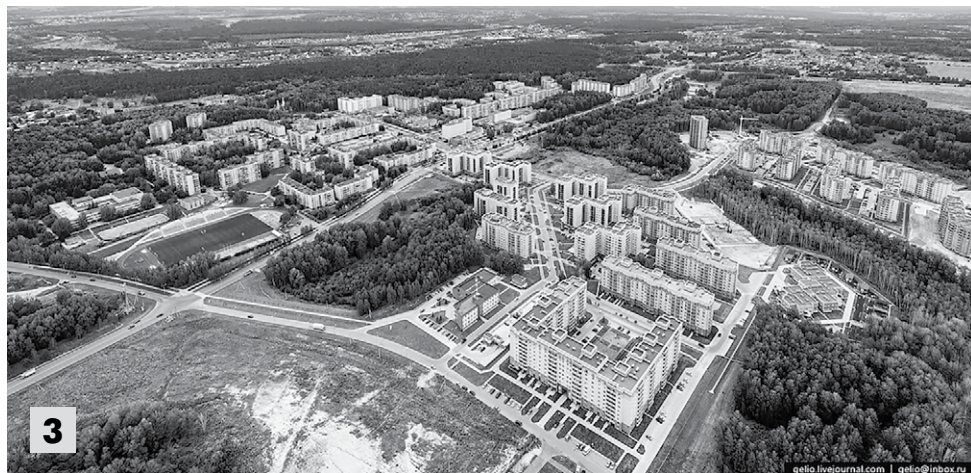
В этом году в Ангарске расселяют первый дом 335-й серии. Результаты технического обследования здания показали, что проведение капитального ремонта нецелесообразно. Снести дом предполагается с использованием научного метода, позволяющего определить реальную сейсмостойкость здания.

Участники заседания отметили необходимость дальнейшего обследования домов серии 1-335 для определения сейсмодefицита зданий и аварийности конструкций. Работы проведут уже в этом году в Иркутске и Ангарске, где расположено наибольшее количество таких домов. По результатам обследования здания отсортируют по состоянию конструкций и сейсмичности площадок с последующим принятием решений по каждому дому: необходимо ли его расселять или целесообразно провести капитальный ремонт. В Иркутской области 1300 многоквартирных домов серии 1-335, построенных в 1960–1970 годах. Нормативный срок их эксплуатации завершается, имеются конструктивные недостатки в несущих элементах. В случае землетрясения силой 8 баллов потребуется восстановить или полностью заменить около 1,2 миллиона квадратных метров жилфонда (20%). (www.irk.ru)

ГОРОДА И ЛЮДИ

«30 августа 1979 года решением исполкома Новосибирского областного Совета народных депутатов посёлок Всесоюзного НИИ молекулярной биологии (сейчас — ГНЦ ВБ «Вектор») был выделен из состава села Барышево в отдельный населённый пункт в составе Новосибирского сельского района. Своё название посёлок городского типа получил в честь известного учёного, цитолога и генетика Николая Кольцова»

В. Досычев. «Все дороги ведут в Кольцово. Строительство синхротрона СКИФ придаёт второе дыхание наукограду». «Российская газета» от 14 августа 2019 г.



НАУКОГРАД КОЛЬЦОВО: ВЕЛИКОЕ В МАЛОМ

В текущем году наукоград Кольцово отмечает сорокалетний юбилей. Его история начиналась в Новосибирске ещё в начале 1970-х годов, когда Новосибиргражданпроект получил задание на разработку генерального плана нового посёлка ВНИИМБ (Всесоюзный научно-исследовательский институт микробиологии). К этому времени были решены вопросы по отводу территории, и в Москве, в специализированном ведомственном институте велись проектные работы по промышленно-производственному комплексу в опережение разработки генплана поселения. Вначале работой над генпланом (сбор исходных данных) занималась Людмила Владимировна Воловик, затем работа была передана Александру Васильевичу Бондаренко, молодому, энергичному и талантливому архитектору, в котором руководство института видело достойного преемника в этой большой и ответственной работе.

Природные особенности территории будущего посёлка городского типа характеризовались обилием естественных лесных массивов, наличием перепадов рельефа, ярко выраженной долиной небольшой речушки Забобурихи. Природный ландшафт давал авторам генерального плана большие возможности для поиска вариантов планировочной структуры и выбора оптимального варианта, где градостроительные решения органично вытекали из природной ситуации. Именно прекрасные характеристики природного ландшафта во многом вдохновляли авторов градостроительных решений, которые в дальнейшем были поддержаны и развиты в последующих проектных разработках.

Многие позитивные черты современного научного городка Кольцово связаны с именем архитектора Александра Бондаренко. Его ответственное отношение к решению интересной профессиональной задачи — формирования нового научного городка, его нацеленный к этому времени опыт, его творческий потенциал и способности организовать и успешно вести за собой коллектив проектировщиков, а затем и требовательная работа на стройплощадке со строителями — всё это свидетельствовало о том, что проектирование и строительство нового научного городка находится в надёжных руках.

Но случилась беда. Саша погиб. Случилось это 3 августа 1989 года на Обском море. Кто мог подумать, что сильный, спортивно сложенный человек, опытный яхтсмен может погибнуть, отдыхая на своей яхте. В это было невозможно поверить, но это произошло. Так что 40-летний юбилей наукограда Кольцово трагически совпал с печальной датой гибели архитектора Александра Васильевича Бондаренко, заложившего со своими друзьями-коллегам градостроительные основы динамично развивающегося городка. В своё время по инициативе друзей и коллег при поддержке администрации Кольцово и лично Николая Григорьевича Красникова на одном из зданий в центре городка



была установлена и открыта мемориальная доска архитектору Александру Васильевичу Бондаренко.

Дальнейшую работу по проектированию и авторскому надзору за строительством возглавила архитектор Бырда Галина Ивановна. Она сумела сохранить и преемственно развить градостроительные принципы, заложенные А. Бондаренко в генеральном плане, в проекте детальной планировки, в проекте формирования и развития городского центра.

Сегодня городок Кольцово успешно и динамично развивается. Этому способствуют решения о развитии Новосибирского научного центра по программе «Академгородок 2.0». Нет сомнения в том, что Кольцово как один из значимых элементов крупного научного комплекса органично войдёт в его планировочно-пространственную структуру, сохраняя свой характер и особенности. Эта уверенность обусловлена тем обстоятельством, что городом на всех этапах его зарождения и развития занимались профессионалы, знающие своё дело и ответственно к нему относящиеся. Это архитекторы и инженеры-проектировщики, строители, администраторы-управленцы и многие другие.

Эта уверенность обусловлена и тем, что вот уже на протяжении многих лет возглавляет городскую администрацию мэр Кольцово Николай Григорьевич Красников — человек незаурядный. Вышедший из научной среды, романтик по натуре, он прекрасно понимает, тем не менее, сложность и ответственность своей работы. Это тоже профессионал, чувствующий пульс города, делающий всё для создания в нём благоприятной среды для жизни его обитателей.

Рост населения городка, а сегодня численность его жителей уже перевалила за 17 тысяч, сопряжён во многом именно с благоприятными условиями для жизни. Тенденция превращения городка в спальный район Но-



сибирска существует. Необходимо развитие производственного комплекса, который, очевидно, будет базироваться на научном, рекреационном, спортивно-оздоровительном потенциале наукограда Кольцово и его территории. Во всяком случае, включение Кольцово в масштабную программу «Академгородок 2.0» даёт возможность надеяться на дальнейшее гармоничное развитие этого замечательного поселения в пригороде Новосибирска.

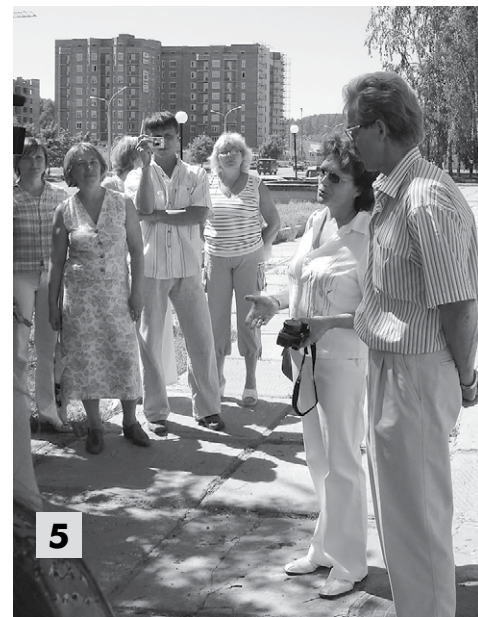
Сегодня мы поздравляем Н.Г. Красникова и всех жителей поселения с 40-летием образования городка ВНИИМБ, ныне наукограда Кольцово. Успешное развитие наукограда Кольцово станет хорошей памятью его первопроходцам, среди которых — архитектор Александр Бондаренко.

Г.Н. Туманик, заслуженный архитектор России, бывший главный архитектор института Новосибиргражданпроект (1970-е — 1980-е годы).

На фото:

1. А.В. Бондаренко, главный архитектор проектов городка ВНИИМБ (Новосибгражданпроект, 1970-е — 1980-е годы).

2. Рабочая встреча со строителями в процессе авторского надзора (1980-е годы).



3. Наукоград Кольцово сегодня.

4. Проект детальной планировки городка ВНИИМБ, гл. архитектор проекта Бондаренко А.В. (Новосибгражданпроект, 1980-е годы).

5. Мэр Кольцово Красников Н.Г. и архитектор Бырда Г.И. на открытии мемориальной доски Бондаренко А.В.

6. Мемориальная доска архитектору Бондаренко А.В.

СЕКТОР «ПРИЗ»



НАГРАДА ЗА ВЫБРАННУЮ ПРОФЕССИЮ

Ассоциация строительных организаций Новосибирской области впервые разыграла ценные подарки среди первокурсников НГАСУ (Сибстрин)

«А почему, когда мы поступали, нам ничего не дарили?» — с досадой бормотал один из старшекурсников НГАСУ (Сибстрин), пробираясь сквозь веселую толпу недавних абитуриентов, с нетерпением ожидавших розыгрыша ценных подарков от Ассоциации строительных организаций Новосибирской области. Ответ ясен: потому что всё когда-то бывает первый раз, парень. Тебе просто чуть-чуть не повезло.

Зато повезло первокурсникам-2019, и точно так же повезет первокурсникам всех последующих годов — ведь СРО «АСОНО» твердо намерена продолжать хорошую традицию, заложенную 4 сентября 2019 года, когда среди студентов первого курса впервые были разыграны ценные призы.

Стать полноправным участником розыгрыша мог каждый из 459 студентов, поступивший в сентябре 2019 года на первый курс любого из пяти институтов и факультетов НГАСУ (Сибстрин) очной бюджетной формы обучения.

Провел праздничное событие популярный новосибирский шоумен Артем Фадеев.

Чтобы расставить все точки над *i* и сразу ввести молодежь в курс дела, он вначале кратко рассказал об инициаторе и спонсоре розыгрыша. Студенты, в частности, узнали, что акцию проводит крупнейшая строительная саморегулируемая организация Сибирского федерального округа — Ассоциация строительных организаций Новосибирской области, в которую сегодня входят около 1200 компаний региона, среди которых такие известные, крупные и авторитетные фирмы, как «Стрижи», «Вира-Строй», «Сибка-демстрой», «КПД-Газстрой» и другие.

Ассоциация строительных организаций Новосибирской области не первый год сотрудничает с НГАСУ, оказывая поддержку одному из ведущих вузов строительной отрасли. Не случайно именно при материально-технической поддержке АСОНО на базе Сибстрин были созданы такие важные подразделения, как Испытательный центр строительных материалов, изделий и конструкций, а также Лаборатория высокоточного лазерного строительного контроля.

Многие внешние руководители компаний-застройщиков окончили Сибстрин, поэтому АСОНО решила поощрить тех, кто недавно выбрал профессию строителя и находится в самом начале этого нелегкого, но почетного пути.

«Мы убеждены, что саморегулируемые организации должны быть объединяющим центром для всего строительного комплекса. А начинается строительный комплекс с подготовки кадров, с самых первых дней обучения молодых специалистов, которые в недалеком будущем займут ключевые посты в отрасли, — подчеркнула в своем приветственном слове генеральный директор СРО «АСОНО» Мария Бирюкова. — Кроме того, СРО призвано отвечать за безопасность строительства. С любой точки зрения, наша организация заинтересована в том, чтобы вы учились хорошо и становились по-настоящему высококлассными специалистами. Поэтому мы решили поддержать вас, только вступающих на путь обучения тонкостям строительного дела, ценными и приятными памятными подарками. Профессия строителя была и будет нужна



людям во все времена, поэтому мы не сомневаемся, что вы станете обладателями стабильно востребованных, и что немало важно, высокооплачиваемых специальностей. Удачи и успехов!»

«Думаю, вы вытянули хороший билет уже хотя бы потому, что поступили в Сибстрин, — отметил, обращаясь к первокурсникам, ректор НГАСУ Юрий Сколубович. — И наше крупнейшее строительное объединение решило вас порадовать, поддержав в этом правильном, очень достойном и зрелом выборе жизненного пути. Эта акция проводится сегодня впервые, но она будет продолжена и в дальнейшем. Вас ждут подарки, которые, уверен, понравятся каждому студенту, ведущему активный образ жизни — а таких среди вас большинство!»

Ценные призы были разыграны среди студентов, поступивших на каждый действующий в Сибстрине институт и факультет — везде первокурсники получили шанс выиграть smart-часы, планшетный компьютер и электросамокат; таким образом, всего было разыграно по пять smart-часов, планшетов и электросамокатов.

Чтобы обеспечить беспристрастность и настоящую случайность выпадения призов, в розыгрыш пустили номера личных дел студентов, а конкретные имена и фамилии счастливых находили, сверяя выпавший номер со списком дел каждого факультета и института.

За выпавшее первое место в розыгрыше студенту вручали электрический самокат, за второе — «интеллектуальные» часы, за третье — планшет. Согласно правилам игры, получить подарок могли только те студенты, которые в момент розыгрыша находились непосредственно «в центре события» — на украшенной разноцветными шарами и баннерами площадке перед главным корпусом университета. Поэтому некоторым счастливым, испугавшимся небольшого дождя и «покинувшим поле», пришлось под громкие призывы ведущего резво бежать из своих укрытий к сцене, чтобы лично получить подарок.

Но разве может какой-то мелкий осенний дождь омрачить радость от неожиданных хороших призов, доставшихся тебе просто потому, что ты решил стать строителем? Намок-

шая одежда высохнет быстро, а впереди еще останется целая жизнь, связанная с интересной и полезной профессией.

Пьедестал почета

Призовые места распределились следующим образом:

Институт архитектуры и градостроительства: 1 место — Кононова Ксения Артемовна; 2 место — Щербинина Александра Евгеньевна; 3 место — Фасенко Виктория Сергеевна.

Институт строительства: 1 место — Дружин Андрей Юрьевич; 2 место — Бутозова Ольга Владимировна; 3 место — Петина Екатерина Евгеньевна.

Факультет инженерных и информационных технологий: 1 место — Тарасевич Екатерина Владимировна; 2 место — Семенов Алексей Денисович; 3 место — Метелева Юлия Владимировна.

Факультет инженерно-экологический: 1 место — Кошмелёв Владислав Алексеевич; 2 место — Стрелков Вениамин Дмитриевич; 3 место — Колмаков Федор Николаевич.

Институт международной деятельности: 1 место — Аникин Давид Игоревич; 2 место — Литвинова Варвара Дмитриевна; 3 место — Шиц Эдуард Викторович.

Поздравляем ребят, от всей души желаем успехов и больших достижений!

СРО «АСОНО»

АНОНС

ПРИГЛАШАЕМ НА СЕМИНАР:

«Ценообразование и сметное нормирование. Принципиальные изменения нормативно-правовой и методической базы и сложные практические вопросы. Требования к определению сметной стоимости строительства»

1 ноября 2019 года, с 10:00 до 17:00. Новосибирск, Красный проспект, 29 (здание ОблПотребсоюза), 3-й этаж, конференц-зал. ЛЕКТОР: Подыниглазова Лилия Яковлевна — начальник управления сметных норм и расценок на строительные работы ОАО «ЦНИИЭУС», Москва.

В ПРОГРАММЕ:

1. Обзор руководящих нормативных документов при проектировании и строительстве.

1.1. Гражданский Кодекс, Гражданский Кодекс, федеральные законы, постановления Правительства РФ.

1.2. Определение понятия «проектная документация» в законодательной плоскости.

1.3. Федеральный реестр сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов.

2. Мониторинг цен строительных ресурсов.

2.1. Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 N 1452 в редакции Постановления Правительства РФ от 15 мая 2019 г. № 604;

3. Классификатор строительных ресурсов. Мониторинг стоимости строительных ресурсов.

3.1. Правила мониторинга цен строительных ресурсов (Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов»).

3.2. Классификатор строительных ресурсов (КСР) с учетом изменений 2018 года.

3.3. Структура КСР. Использование данных КСР в сметном ценообразовании.

3.4. ФГИС ЦС.

4. Методические рекомендации по разработке индексов изменения сметной стоимости строительства, утверждённые приказом Минстроя России от 09.02.2017 N 84/пр. и приказом от 05.06.2019 № 326/пр.

5. Методические документы по определению сметных цен в строительстве на материалы, изделия, конструкции, оборудование и цен услуг на перевозку грузов для строительства.

6. Сметные нормы и единичные расценки редакции 2017 года.

6.1. Обзор принципиальных изменений.

6.2. Актуализация системы сметных нормативов.

Оставить заявку и задать вопросы можно способом, наиболее удобным для вас: позвонив: +7 (383) 363-84-10, +7 (963) 946-30-24; написав: n.kilina@taxlab.ru, посетив: uchim.pro

7. Действующие методические документы по применению сметных норм и единичных расценок.

7.1 Методы применения сметных норм и единичных расценок, введенные Методикой применения сметных норм и Методическими рекомендациями по применению федеральных единичных расценок.

7.2 Система и порядок применения коэффициентов к сметным нормам (единичным расценкам), учитывающих условия производства работ и усложняющие факторы.

7.3 Особенности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту и реконструкции зданий и сооружений.

7.4 Особенности определения сметной стоимости работ по монтажу оборудования.

7.5 Порядок определения в сметных расчетах затрат на демонтаж.

8. Практические вопросы сметного ценообразования в строительстве.

8.1 Методика определения величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве.

8.2 Особенности определения затрат на строительство временных зданий и сооружений.

8.3 Правила определения дополнительных затрат при производстве СМР в зимнее время.

9. Современные подходы к методам определения сметной стоимости строительства.

9.1 Ресурсный метод определения сметной стоимости. 9.2. Базисно-индексный метод, используемый в период до полного ввода ресурсного метода. 9.3. Применение индексов пересчёта от базисного в текущий уровень цен. 9.4. Затраты на проведение экспертизы проектной документации. 9.5. Проверка достоверности определения сметной стоимости.

10. Определение начальной максимальной цены контракта (НМЦК).

11. Договор строительного подряда, регулирование договорных отношений.

12. Расчеты за выполненные работы (расчеты по твердым договорным ценам).

13. Формирование раздела «Сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта» в составе проектной документации.

КОНСУЛЬТАНТ

Многоквартирный дом с нежилыми помещениями: НДС у застройщика



Директор ООО «ТаксМастер»
Елена Андриянова

По общему правилу, целью деятельности застройщика многоквартирного дома является «присвоение» экономии, то есть части финансирования, которая остаётся в его распоряжении после окончания строительства. В налоговой практике экономия застройщика становится денежным эквивалентом стоимости его услуг, оказанных дольщикам (инвесторам).

В соответствии с подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ услуги застройщика, оказанные на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома (за исключением услуг, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения), освобождаются от обложения НДС.

Иными словами, финансовый результат в виде экономии застройщика не признаётся объектом обложения НДС. Разумеется, эта налоговая льгота направлена на поощрение жилищного строительства. И смысл подобного льготирования состоит в том, чтобы цена жилья для граждан не увеличивалась на сумму НДС, начисленную на стоимость услуг застройщика.

Но как быть, когда на нижних этажах многоквартирного дома имеются нежилые помещения? Застройщик — не генподрядчик.

Здесь налоговикам особенно проверять нечего. Поэтому велика вероятность того, что налоговый инспектор попытается начислить НДС на ту часть финансового результата застройщика, которая приходится на нежилые помещения. Это, мол, объекты производственного назначения. Прав ли будет инспектор?

Грамотный застройщик, пожалуй, с инспектором не согласится. И на это есть свои основания: как говорится, по жизни, и по суду.

По жизни, руководствуясь экономической и градостроительной логикой, необходимо признать, что нежилые помещения, предусмотренные проектом, являются частью объекта строительства — многоквартирного дома и имеют вспомогательное (инфраструктурное) значение. Парикмахерские, магазины, кафе, аптеки и т.п. — всё для блага жильцов. Проект — это закон для застройщика. И если проект строительства жилого дома включает в себя нежилые помещения, то в таком виде он и подлежит безусловному исполнению: квартиры плюс нежилые помещения равно многоквартирный дом.

Что касается судебной практики, то здесь можно и нужно ориентироваться на определение Верховного Суда РФ от 22.07.2016 № 306-КГ16-4710. Суд предлагает различать понятия «объект строительства» (в данном случае — многоквартирный дом, даже если в нём имеются нежилые помещения) и «объект долевого строительства» (отдельно взятая квартира или нежилое помещение). При этом жилой дом в целом остаётся именно объектом строительства, даже если включает в себя такие объекты долевого строительства, как нежилые помещения. И налоговая льгота (освобождение от обложения НДС) действует в отношении всего объекта строительства — многоквартирного жилого дома, пусть и с нежилыми помещениями.

Вместе с тем, трудно считать подобную позицию юридически безупречной. Но мы воздержимся от изложения контрдоводов, чтобы поддержать (а при необходимости — и усилить) благоприятную для застройщиков практику.

TaxMaster
www.taxmaster.ru

630059, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, 53/1, офис 610
тел./факс: +7 (383) 218-83-50, e-mail: info@taxmaster.ru

НОВОСТИ

«Брусника. Сибкадемстрой» запустила проекты под ипотеку со ставкой 3,4%

В рамках стратегического партнёрства Сбербанк РФ совместно с девелопером «Брусника. Сибкадемстрой» запустил специальные условия по ипотеке для семей с детьми в Новосибирске. Программа предполагает снижение ставки до 3,4%, что на 6,5 процентных пункта ниже среднерыночного показателя (от 9,8%). Её действие распространяется на квартиры в новом проекте «На Никитина», строительство которых финансируется Сбербанком с использованием эскроу-счетов. Ранее ставка по семейной ипотеке составляла 5%.

По «Ипотеке с господдержкой для семей с детьми» от Сбербанка семьи, у которых родился второй или последующий ребёнок после 1 января 2018 года, могут приобрести квартиру в квартале на Никитина в ипотеку по ставке от 3,4% годовых. Возможный срок кредитования составляет до 30 лет при сумме ипотеки до 6 млн рублей.

— Проектное финансирование и внедрение эскроу-счетов сделали возможными гибкие условия по ипотечным программам, в частности по семейной ипотеке с господдержкой. Сниженная процентная ставка будет действовать на весь период пользования ипотечным кредитом и позволит существенно сэкономить на ежемесячных платежах, — прокомментировала Мария Ромчана, директор направления по работе с партнёрами и ипотечного кредитования Сибирского банка ПАО Сбербанк.

Напомним, квартал на «Никитина» — это новый проект «Брусника. Сибкадемстрой» из восьми урбан-вилл и башни на пересечении улиц Декабристов и Никитина в Октябрьском районе. Он презентует уникальный для города формат жилья. Урбан-виллы представляют собой невысокие одноподъездные дома, которые будут окружать зелёные дворы. Этот тип застройки часто применяют в Европе. В таком доме могут проживать всего около 50 семей. Высотность зданий состав-

ляет 7–9 этажей. В квартале сформировано камерное пространство. Дома в квартале на Никитина окружены единым протяженным двором. Это уютное парковое пространство с различным уровнем приватности. Общие территории сменяются камерными садами между домов и продолжают прогулочные аллеи. Со стороны улицы Грибоедова террасный двор завершается зелёной площадью со стрит-ритейлом, где расположатся полезные сервисы для жителей. Всего проект рассчитан на 1100 жителей и будет сдаваться в три этапа. Сейчас идёт строительство первой очереди из 3 урбан-вилл с собственным подземным паркингом. Ввод в эксплуатацию запланирован на 4 квартал 2021 года. (Пресс-служба «Брусника. Сибкадемстрой»)

Объекты ЛДС в Новосибирске построит компания, находящаяся в ведении ФСО

Московское ФГУП «СВЭКО» заключило с мэрией Новосибирска контракт на строительство системы поверхностного водоотвода с территории, прилегающей к строящейся ледовой арене на левом берегу реки Обь.

«Поскольку территория, прилегающая к ледовой арене, — самая низкая точка объекта, на ней будет собираться очень много воды, ее необходимо выводить», — отметил мэр Новосибирска Анатолий Локоть. Он уточнил, что перед сбросом в реку вода будет проходить через очистные системы.

Контракт на сумму 1,42 млрд рублей, как и полагается по закону, заключен по итогам тендера, на котором заявка «СВЭКО» оказалась единственной. Не вполне ясно, почему в наших краях не оказалось больше претендентов на данный подряд. Возможно, среди причин этой, на первый взгляд, странной ситуации — тот факт, что ФГУП «СВЭКО» на основании распоряжения Правительства РФ от 28 мая 2011 года № 920-р передано в ведение Федеральной службы охраны РФ, а позднее, в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 декабря 2016 г.

№ 2931-р, включено в перечень предприятий, имеющих существенное значение для обеспечения обороноспособности и безопасности государства. Как видно из информации на официальном сайте предприятия, ФГУП «СВЭКО» не бедствует: за последние 5 лет оно выполнило 300 государственных контрактов на общую сумму более 20 млрд рублей.

Комплекс водоотвода будет включать коллектор ливневой канализации диаметром 1,2 м общей протяженностью около 1,9 км (в том числе сбросной участок протяженностью 61,5 м). Для его прокладки запланировано строительство водопропускного сооружения, грунтовой насыпи, комплекса очистных сооружений.

По информации «Интерфакса», немного ранее, 28 августа, ФГУП «СВЭКО» столь же удачно стало победителем в еще одном конкурсе — на строительство комплексного пешеходного перехода к ледовой арене через дамбу Октябрьского моста, объявленном МУП города Новосибирска «Управление заказчика по строительству подземных транспортных сооружений». Стоимость этого контракта — 311 млн рублей. По проекту, площадь подземного пешеходного перехода — 263 кв. м, ширина — 4 м, высота — 2,5 м, общая длина — 54 м. На полу перехода предусмотрены знаки тактильной информации в виде полиуретановых направляющих и предупреждающих рельефных плит желтого цвета для ориентации слабовидящих пешеходов. Подземную часть построят из монолитного железобетона класса В25. Толщина стен, фундаментной плиты и покрытия составляют 40 см.

Площадь надземной части пешеходного перехода составит 728 кв. м, ширина — 3 м, ширина лестничных сходов — 3 м. Лестницы пешеходного перехода будут дублироваться специализированной вертикальной подъёмной платформой грузоподъемностью 325 кг и подъёмной платформой наклонного переключения грузоподъемностью 250 кг. Надземная часть — ферменная металлическая, индивидуального проектирования, состоит из двух разрезных пролётных строений полной длиной 56 м и 45 м соответственно. Пол-

ная длина путепровода, включая лестничные спуски, — 269 м.

Напомним, Многофункциональная ледовая арена и сопутствующие объекты строятся в рамках подготовки к Молодежному чемпионату мира по хоккею, который пройдет в Новосибирске в 2023 году. («Интерфакс-Сибирь»)

В «Стрижах» строится новый детский сад на 220 мест

Новый детский сад на 220 мест будет построен в 2019 году в одном из активно развивающихся микрорайонов Завельцовского района — «Стрижах» на ул. Охотской. 5 сентября мэр Новосибирска Анатолий Локоть посетил стройплощадку социально важного объекта и проконтролировал ход его строительства.

«В микрорайоне «Стрижи» дефицит дошкольных мест. Здесь уже построены несколько детских садов, но их не хватает. Было принято решение возвести еще один детский сад на 220 мест. Мы не будем создавать новое юридическое лицо, он составит единый образовательный комплекс со школой № 51. То есть процесс обучения для детей будет организован с ясельной группы до 11 класса. Завершить строительство объекта планируют до конца года, а благоустройство территории выполнить в следующем году», — отметил мэр Анатолий Локоть.

По словам начальника департамента образования мэрии Рамиля Ахметгареева, по проекту новый детский сад будет переменной этажности (2 и 3 этажа). Площадь здания — 3906,98 кв. м. Посещать его смогут более 220 маленьких жителей микрорайона — это 10 групп, несколько из них — ясельные. В учреждении будут созданы условия для маломобильных групп населения. Строительство ведет подрядная организация ООО «Эрбиль». Стоимость объекта — 161,1 млн рублей. По словам Анатолия Локтя, всего в этом году в Новосибирске будет построено 10 детских садов. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)