



АСОНО

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

АКТУАЛЬНО

НЕ ИПОТЕКОЙ ЕДИНОЙ...

14 мая 2019 года в Государственной Думе РФ прошли парламентские слушания на тему «Снижение процентных ставок как фактор повышения доступности ипотечного кредитования. Правовой и финансовый аспекты». Руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Максим Федорченко принял участие в слушаниях в составе делегации от Национального объединения строителей (НОСТРОИ) как координатор по СФО, совместно с вице-президентом НОСТРОИ Антоном Морозом и референтом НОСТРОИ Ольгой Мелентьевой.

С докладом от имени Национального объединения строителей выступил вице-президент Антон Мороз. В частности, он отметил, что основной задачей при реализации национального проекта «Жилье и городская среда» является стимулирование внутреннего спроса, а в текущих экономических условиях наиболее эффективный способ стимулирования покупательского спроса — повышение доступности ипотечного кредитования. Однако текущее состояние ипотечного кредитования характеризуется повышением средневзвешенной ставки и снижением доли ипотечного кредитования на первичном рынке, при том, что Президент России поставил задачи по увеличению объемов строительства жилья до 120 млн кв. метров в год к 2024 году.

Спикер сообщил, что Национальным объединением предлагается механизм снижения ставки ипотечного кредитования при переходе на привлечение денежных средств участников долевого строительства через эскроу-счета путем установления льготного периода по ипотечным платежам до ввода объектов в эксплуатацию. Он также отметил необходимость развития иных механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе механизмов жилищных накоплений.

Как эффективно включить в работу все возможные источники финансирования жилищного строительства



Решать задачу стимулирования покупательского спроса можно по нескольким направлениям, на которых вкратце остановился Антон Мороз.

«Первое — снижение стоимости одного квадратного метра жилья, что в настоящее время является трудно реализуемой задачей. Второе — повышение доходов населения, которое зависит от макроэкономических условий. Следующее — снижение первоначального взноса ипотечного кредитования до размера не больше пяти заработных плат гражданина при условии, что это будет документально подтвержденная «белая» зарплата. Тем самым огромное число граждан, которым требуется жилье, смогут войти на рынок. Также это простимулирует людей требовать от работодателей выплаты «белой» зарплаты как

ранти получения одобрения от банков в предоставлении кредитных продуктов. Таким образом, будет сформирована прозрачная система налогообложения доходов физических лиц, качественная кредитная история заемщиков, что привлечет дополнительное количество покупателей на рынок ипотечного кредитования как нового, так и вторичного жилья», — сказал Антон Мороз.

Окончание на стр. 2

ИНВЕТОРУ НА ЗАМЕТКУ

РЕЙТИНГ НОВОСИБИРСКА: ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ»

Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА») в начале мая подтвердило рейтинг кредитоспособности Новосибирску на уровне ruA- (прогноз «Стабильный»).

Диверсифицированная экономика столицы Сибирского федерального округа с развитым промышленным сектором и широкой налоговой базой обеспечивает умеренно высокий уровень налоговых и неналоговых доходов (далее ННД).

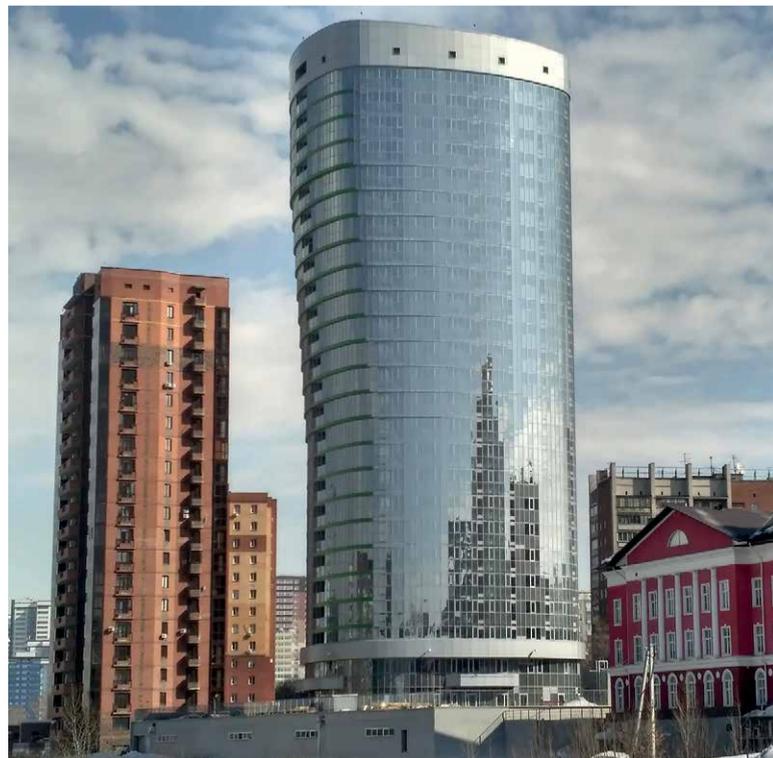
Помимо этого, город характеризуется отсутствием зависимости от одного «монопольного» налогоплательщика: на крупнейшего налогоплательщика приходится всего 1,8% ННД (такая диверсификация поступлений — важный показатель).

Начиная с 2019 года, с целью увеличения доходной части городских округов законом субъекта РФ был установлен единый норматив отчислений в размере 10% по налогу, взимаемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Таким обра-

зом, дополнительное поступление в бюджет города составит около 1 млрд рублей, что может оказать позитивное влияние на рейтинговую оценку.

В 2018 году бюджет был исполнен с дефицитом на уровне 5,4% ННД. Утвержденный на 2019 год размер дефицита бюджета составляет 8%. Муниципалитет обладает высоким уровнем ликвидности, которая в том числе подтверждается прогнозируемыми остатками средств на счетах и открытыми кредитными линиями.

По состоянию на 1 апреля 2019 года объем долговых обязательств составил 19,6 млрд руб., отношение долга к налоговым и неналоговым доходам 84%. Отношение расходов на обслуживание долга к налоговым и неналоговым доходам за 2018 год составляет 5,4%. Около 51,3% долговых обязательств предоставлены облигациями с погашением в 2020—



2027 годах. Доля краткосрочного долга, предстоящего к погашению в ближайшие 12 месяцев, составляет 18,2%. Помимо этого, до конца текущего года Новосибирск, при благоприятной рыночной конъюнктуре, вновь планирует разместить облигационный заём, что позволит рефинансировать банковские кредиты, сократить расходы на обслуживание долга и удлинить профиль долга.

Напомним, 15 ноября 2017 года городу Новосибирску впервые был присвоен долгосрочный рейтинг кредитоспособности рейтинговым агентством RAEX («Эксперт РА»).

19 апреля 2019 года представителю рейтингового агентства Павел Митрофанов (управляющий директор, корпоративные и суверенные рейтинги) и Гульназ Галиева (старший директор, корпоративные и суверенные рейтинги) приезжали в Новосибирск с официальным визитом, в ходе которого были проведены совещания по вопросам финансово-экономического развития Новосибирска с руководством города.

По материалам пресс-центра мэрии Новосибирска

В НОМЕРЕ:

▶ БОЛЬШЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ
Увеличилось число банков для проектного финансирования

Стр. 2

▶ В ГУЩЕ ГЛАВНЫХ СОБЫТИЙ
АСОНО подводит итоги и строит планы

Стр. 3

▶ БОГ СУЩЕСТВУЕТ
Но почему он забыл про сметное нормирование?

Стр. 4

▶ СТАТИСТИКА
Ввод жилья: Россия и Сибирь

Стр. 5

▶ ПРЯМАЯ РЕЧЬ
Есть ли жизнь после 1 июля?

Стр. 6–7

▶ ПЕРСПЕКТИВЫ
Принята программа расселения до 2025 года

Стр. 9

▶ МЕШОК НИЧЕГО НЕ ЗНАЧИТ
Производители против фальшивого цемента

Стр. 11



АКТУАЛЬНО

Окончание. Начало на стр. 1

Согласно озвученной на парламентских слушаниях информации, доля ипотечного кредитования в финансировании новостроек неуклонно снижается: с 40% в 2016 году до 26,4% в феврале 2019 года, а без увеличения количества именно нового строящегося жилья, уверен вице-президент НОСТРОЙ, невозможно выполнить программу по строительству 120 млн кв. метров в год.

Среди механизмов, которые могут увеличить объемы ипотечного кредитования на этапе строительства, он назвал субсидирование ставки ипотечного кредитования, которое в 2015 году фактически спасло рынок жилищного строительства. Еще один механизм заложен в системе проектного финансирования с применением эскроу-счетов. Банк, который выдает ипотеку участнику долевого строительства с применением эскроу-счетов, фактически перемещает ипотечные денежные средства с одного счета банка на эскроу-счет. Использование эскроу-счетов сократило риски недостроя, и, соответственно, риски банков. Таким образом, созданы все условия, чтобы банк мог установить для участника долевого строительства льготный период по уплате ипотечных платежей на период строительства до ввода объекта в эксплуатацию (со снижением размера таких платежей вплоть до нуля). Указанный льготный период способен существенно повысить привлекательность ипотеки на строящееся жилье и, как следствие, увеличит объем финансирования на первичном рынке. Соответственно, увеличатся продажи, повысится рентабельность проектов.

В своем выступлении Антон Мороз коснулся вопросов размера ставки проектного финансирования, дополнения рекомендательного стандарта ипотечного кредитования, который разработан и рассмотрен на совещании у вице-премьера Виталия Мутко 4 апре-

НЕ ИПОТЕКОЙ ЕДИНОЙ...

Как эффективно включить в работу все возможные источники финансирования жилищного строительства



ля 2019 года, и необходимости разработки стандарта проектного финансирования. Эти стандарты не позволят банкам злоупотреблять своим доминирующим положением, что уже наблюдается в отдельных регионах, и помогут выстроить четкую систему взаимоотношений застройщиков и банковского сектора внутри рынка.

«И, конечно, необходимо изыскивать другие источники финансирования жилищного строительства. В частности, мы поддерживаем развитие механизмов жилищных накоплений и те меры, которые принимаются в этом направлении», — отметил Антон Мороз.

Председатель комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков высоко оценил подготовленный НОСТРОЙ доклад. Он попросил направить ему предложения о необходимости разработки стандартов проектного финансирования для банков, работающих с эскроу-счетами и проектным финансированием, с указанием тезисов, которые должны содержаться в этих стандартах, а также дать предложения по стандарту ипотечного кредитования, экспертную оценку типовых условий банков, которые приводят к удорожанию стоимости строительства при введении эскроу-счетов. Национальное объединение строителей оперативно отреагировало на просьбу и уже подготовило для комитета Госдумы свои предложения.

По материалам НОСТРОЙ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Увеличено количество банков, уполномоченных на проектное финансирование

В целях стимулирования конкурентной среды требования к кредитному рейтингу банков, имеющих право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, снижены до уровня ВВВ-. Это позволит предоставить такое право ещё 37 банкам, в том числе 16 региональным. Соответствующее постановление Правительства РФ опубликовано на официальном сайте.

Ранее Правительством России были установлены критерии, которым должны соответствовать банки, имеющие право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве. Одним из требований является наличие у банка кредитного рейтинга не ниже уровня А-(RU) кредитного рейтингового агентства «АКРА» или не ниже уровня ruA- кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА». Таким образом, на 1 марта 2019 года установленным критериям соответствовали 63 банка, из них 18 региональных.

Подписанным постановлением требования к кредитному рейтингу банков, имеющих право на открытие счетов эскроу, снижены до уровня ВВВ-. Это позволит предоставить такое право ещё 37 банкам, в том числе 16 региональным, что повысит конкуренцию на рынке и расширит возможности выбора кредитной организации для застройщиков.

В целях минимизации рисков при привлечении денежных средств граждан для долевого строительства и рисков застройщиков установлено, что для банков с кредитным рейтингом ниже чем А- и до ВВВ- включительно лимит суммы задолженности по всем договорам о предоставлении целевых кредитов застройщикам на строительство многоквартирных домов или других объектов недвижимости будет определяться в размере не более 20% величины собственных средств банка. (Минстрой РФ)

У кого будут «кредитные каникулы»

1 мая 2019 года Президент РФ В. Путин подписал Федеральный закон № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком — физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и ипотечного займа, по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика».

Согласно новому закону, в ряде случаев банки будут предоставлять гражданам ипотечные каникулы. В этих целях скорректированы законы об ипотеке, об ипотечных ценных бумагах, о кредитных историях, о потребительском кредите, о регистрации недвижимости.

В соответствии с новым законом, граждане, находящиеся в трудной жизненной ситуации, смогут получить ипотечные каникулы по кредиту на единственное жилье.

Каникулы состоят в приостановке платежей либо уменьшении их размера сроком до 6 месяцев. Это возможно при регистрации заемщика в качестве безработного, признании его инвалидом I или II группы, временной нетрудоспособности сроком более 2 месяцев подряд, значительном снижении дохода, увеличении количества иждивенцев. Соответствующие суммы нужно будет выплатить в обычном порядке по окончании первоначального срока возврата кредита.

Поправки вступают в силу по истечении 90 дней после опубликования. (ГАРАНТ.РУ)

Ставки снижены

Правительством Новосибирской области запущена программа льготной ипотеки по ставке от 7,25% на покупку строящегося жилья. Ожидается, что приобрести жилье по сниженной ставке смогут более 1000 жителей региона. Реализация программы запланирована до конца 2021 года.

Согласно новой ипотечной программе, льгота от 0,5% до максимальных 3% будет компенсироваться за счет средств областного бюджета Новосибирской области. На эти цели в бюджете региона в 2019 году предусмотрено порядка 155 млн рублей.

Новая программа льготной ипотеки реализуется совместно единым институтом развития в жилищной сфере — АО «ДОМ.РФ» и его партнером по реализации программ ипотечного кредитования на территории региона — АО «НОАИК».

По программе льготной ипотеки можно приобрести квартиру у застройщика как в ещё строящемся, так и в готовом доме. Базовая ставка по программе составляет 10,5%, размер скидки зависит от суммы займа. Ставка для заемщика устанавливается на весь срок займа, и не подлежит повышению до окончания действия договора.

Воспользоваться льготной ипотекой смогут граждане, постоянно проживающие и работающие на территории Новосибирской области и относящиеся к перечню социально значимых категорий. Полный список категорий представлен в постановлении Правительства Новосибирской области от 20.02.2019 № 68-п «Об утверждении государственной программы Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области». (Минстрой НСО)

Вступили в силу Правила проектирования конструкций зданий, подверженных динамическим воздействиям

Вступил в силу новый свод правил СП 413.1325800.2018 «Здания и сооружения, подверженные динамическим воздействиям. Правила проектирования».

Его нормы распространяются на проектирование, расчет и эксплуатацию зданий и сооружений, подвергающихся эксплуатационным динамическим воздействиям (кроме сейсмических и ветровых) и воздействиям аварийного типа, возникающих, в частности, при падении грузов, аварийной остановке оборудования и т.п. В частности, документ содержит основные требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, основным расчетным положениям, расчетным схемам.

В своде правил также учтены требования к динамическим характеристикам материалов и конструкций, динамическим нагрузкам от машин и оборудования, а также к нагрузкам, передающимся через виброизоляторы. Кроме того, в документе прописаны требования к частотам и формам собственных колебаний несущих конструкций. Требования свода правил не распространяются на проектирование оснований и фундаментов зданий и сооружений, подверженных динамическим воздействиям.

Документ разработан коллективом АО «НИЦ «Строительство» — ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко. Свод правил прошел экспертизу технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство». (Минстрой РФ)

Вступили в силу Правила проектирования зданий, возводимых с помощью несъемной опалубки

Вступил в силу новый свод правил СП 414.1325800.2018 «Несъемная опалубка. Правила проектирования».

В документе прописаны требования к проектированию монолитных и сборно-монолитных зданий и сооружений, возводимых с помощью несъемной опалубки. Нормы свода правил распространяются на объемно-щитовую опалубку, изготовляемую из цементно-стружечных плит, и несъемную опалубку, монтируемую из высокопустотных бетонных блоков. Документ содержит основные требования к конструкциям и материалам для несъемной опалубки, а также к ее конструктивным и расчетным параметрам. Кроме того, свод правил устанавливает нор-

мы в части проектирования и конструирования стен, монтируемых из блоков опалубки, а также на прочностные и деформационные характеристики опалубки при транспортно-такелажных, монтажных операциях и при укладке бетона.

Свод правил разработан авторским коллективом АО «НИЦ «Строительство» — НИИЖБ им. А.А. Гвоздева. Документ прошел экспертизу технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство». (Минстрой РФ)

О сносе зданий, попавших в особые зоны

13 мая премьер-министр Д. Медведев подписал постановление Правительства РФ от 13 мая 2019 № 588 «Об утверждении Правил уведомления собственников здания, сооружения, помещений в них (в том числе собственников помещений в многоквартирном доме), объекта незавершенного строительства, а также нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах о том, что такое здание, сооружение, объект незавершенного строительства подлежат сносу или их параметры и (или) разрешенное использование (назначение) подлежат приведению в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории».

Постановление регламентирует вопросы сноса зданий, попавших в зоны с особыми условиями использования территории. Постановлением установлен порядок уведомления о том, что здание, сооружение, объект незавершенного строительства подлежат сносу или их параметры и (или) разрешенное использование (назначение) нужно привести в соответствие с ограничениями для зон с особыми условиями использования территории.

Уведомляться должны собственники здания, сооружения, помещений в них (в том числе собственники помещений в многоквартирном доме), объекта незавершенного строительства, а также наниматели жилых помещений по договорам соцнайма или найма в многоквартирных домах.

За это отвечают правообладатель здания или сооружения, в связи с размещением которого установлена зона. Если же она установлена по другим основаниям, то ответственными являются органы власти, принявшие соответствующее решение.

Уведомления направляются почтой, публикуются по правилам для официальной информации органа местного самоуправления, размещаются на его сайте, а также в общедоступных местах. (ГАРАНТ.РУ)

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

16 мая в НГАСУ (Сибстрин) прошло отчетное Общее собрание Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО).

В собрании приняли участие генеральный директор АСОНО Мария Бирюкова, руководитель Совета АСОНО Максим Федорченко, президент АСОНО Владимир Середович, заместитель руководителя Аппарата АСОНО Алексей Щербаков.

Крупнейшие в регионе

Мария Бирюкова привела краткую статистику, которая показала: АСОНО остается крупнейшим саморегулируемым объединением Новосибирской области. По состоянию на 1 января 2019 года членами СРО АСОНО является 1098 организаций. Из них, в частности, 695 — осуществляющие обычные работы, 325 — осуществляющие опасные работы. В фонде ОДО (обеспечения договорных обязательств) состоит 458 компаний. Из них 408 имеют первый уровень ответственности, 42 — второй, 6 компаний — третий, две компании — четвертый уровень ответственности.

Также о повышении авторитета СРО АСОНО говорит избрание в минувшем году главы Совета Ассоциации заместителем председателя Общественного совета при Министерстве строительства Новосибирской области (председателем там является Михаил Ельский); кроме того, руководитель Совета также входит в Общественный совет при Государственном строительном надзоре Новосибирской области.

В Ассоциации создано специальное подразделение, занимающееся градостроительными вопросами; представитель АСОНО Олег Богатырев включен в рабочую группу по разработке генерального плана Новосибирска. «Вместе с Олегом Богатыревым мы неоднократно выступали в качестве экспертов на общественных слушаниях, предваряющих внесение изменений в Правила землепользования и застройки; в данном направлении АСОНО также последовательно отстаивает интересы строителей», — указал Максим Федорченко.

Вступили в Российский Союз строителей

Значимым достижением 2018 года стало вступление Ассоциации строительных органи-

СРО, ведь возрастающая ответственность ляжет на компенсационные фонды СРО. Реализация предложения позволит строителям сократить затраты, поскольку членам СРО не придется лишней раз платить за одно и то же страхование (оплачивая банковскую гарантию, взнос в компенсационный фонд и страховой взнос).

Максим Федорченко сделал акцент на том, что сегодня, в связи с повышением роли Национального объединения строителей, расширяются и возможности для конструктивного диалога Ассоциации с властью не только на муниципальном, региональном, но и на федеральном уровне. «Я неоднократно принимал участие в работе профильного комитета Совета федерации, рабочей группы Государственной Думы, участвовал в парламентских слушаниях, посвященных реформам 214-ФЗ, нововведениями ценообразования в строительстве, ипотеке, — раскрыл детали руководитель Совета АСОНО. — Вдвойне важно, что участие получается активное: везде удается выступать, выражать позицию, убеждать, вносить предложения. И слово не проходит даром: законодатели начинают прислушиваться к мнению строителей».

Провели бесплатные обучающие семинары для членов СРО

Продолжая рассказ о проделанной за 2018 год работе, руководитель Совета Ассоциации упомянул 9 проведенных обучающих бесплатных семинаров для членов СРО (по охране труда, по договорным отношениям и другим). Он сообщил о полученных положительных откликах и заверил: данная практика будет продолжена, а число семинаров, при необходимости, может увеличено кратно. Максим Федорченко подчеркнул: здесь очень важна обратная связь от членов СРО, информационные потребности которых и определяют как тематику, так и число планируемых просветительских мероприятий.

Для обеспечения надежной правовой защиты интересов членов СРО в 2018 году в составе АСОНО был создан мощный юридический отдел, где в настоящее время трудится 8 специалистов. Максим Федорченко призвал участников собрания при возникновении спорных ситуаций обращаться в отдел за поддержкой; это поможет избежать де-

В ГУЩЕ ГЛАВНЫХ СОБЫТИЙ

Создали две лаборатории: контроля и испытаний

Максим Федорченко, рассказывая об итогах работы Ассоциации, отметил, что 2018 год был очень насыщен событиями. Среди прочего, получила активное развитие деятельность двух важных подразделений, созданных на базе НГАСУ (Сибстрин) при поддержке и непосредственном участии СРО «АСОНО»: Лаборатории высокоточного строительного контроля (Центра лазерного сканирования в строительстве) и Испытательной Лаборатории строительных материалов.

По просьбе Министерства строительства Новосибирской области в 2018 году специалистами Лаборатории высокоточного строительного контроля был проведено лазерное сканирование в целях уточнения фактических геометрических параметров недостроенного перинатального центра. «Также были проведены соответствующие замеры на площадке еще одного очень важного для области объекта — будущего ЛДС, строящегося к молодежному ЧМ по хоккею, — добавил Максим Федорченко. — И вполне закономерно широкими возможностями современной технологии высокоточного лазерного сканирования разнообразных объектов все больше интересуются наши застройщики: ведь она позволяет очень быстро и достоверно определить объем реально выполненных работ, проверить их соответствие проекту, а это открывает путь к повышению качества строительства и экономии затрат».

Испытательная лаборатория строительных материалов заработала в мае 2018 года, и о значимости данного события для отрасли говорит и тот факт, что на торжественном открытии присутствовали мэр Новосибирска Анатолий Локоть и вице-губернатор Новосибирской области Сергей Семка. По мнению Максима Федорченко, упомянутая лаборатория выводит значимость деятельности Ассоциации на качественно новый уровень. «На недавнем заседании Совета Федерации в ответ на упрек одного из сенаторов, что СРО совершенно не занимается контролем качества стройматериалов, я просто рассказал о нашей новой испытательной лаборатории — и его позиция в отношении СРО заметно улучшилась».

Заклучили соглашение о сотрудничестве с мэрией

Также за прошлый год мы в значительной мере укрепили авторитет АСОНО на уровне муниципальной и региональной власти, — подчеркнул глава Совета Ассоциации. — Напомним, в январе 2018 года в Общем собрании АСОНО принял непосредственное участие мэр Анатолий Локоть, и в ходе собрания было подписано Соглашение о сотрудничестве между АСОНО и мэрией Новосибирска.

Соглашением предусмотрено, что Ассоциация оказывает возможную поддержку деятельности Департамента строительства и архитектуры мэрии, а Департамент, со своей стороны, проводит семинары, круглые столы и другие информационно-разъяснительные мероприятия для членов Ассоциации, с участием членов Ассоциации. «В 2018 году прошел целый ряд такого рода мероприятий, — сообщил Максим Федорченко. — Важно, что данные мероприятия организуются в форме живого диалога, в ходе которого члены Ассоциации получают возможность донести свою позицию по острым отраслевым вопросам непосредственно до органов власти; о пользе такого диалога свидетельствуют и наши члены, и руководители города».

Ассоциация строительных организаций Новосибирской области подводит итоги и строит планы

заций Новосибирской области в Российский Союз строителей (РСС) и последующее сотрудничество с этим объединением. Одним из весомых результатов этой работы стало недавнее расширенное выездное заседание РСС в Новосибирске; в ходе заседания было поддержано решение о создании на базе АСОНО Союза строителей Новосибирской области.

В 2018 году при участии, поддержке и по инициативе АСОНО был проведен целый ряд совещаний по острой теме приближающегося перехода застройщиков от прямого привлечения денег дольщиков к финансированию посредством банковского кредитования и использования счетов-эскроу. Мероприятия проводились как в Ассоциации, так и в мэрии Новосибирска, Минстрое Новосибирской области, в Сбербанке.

Представители региональных органов надзора и контроля в строительстве стали постоянными участниками консультационных семинаров и совещаний, проходящих в АСОНО.

Обеспечили «обратную связь» с властью

«В создании устойчивой «обратной связи» и эффективного сотрудничества между строительным бизнесом и органами исполнительной и законодательной власти нам видится сегодня одна из главных задач нашей саморегулируемой организации, над которой мы последовательно работали в 2018 году и продолжаем работать сегодня», — подчеркнул Максим Федорченко. Налаженная обратная связь позволяет оптимизировать работу, скорректировать «правила игры» в интересах добросовестного большинства строительного предпринимательства. Руководитель Совета СРО «АСОНО» напомнил о недавней инициативе Ассоциации, содержащей предметные предложения об изменении условий страхования ответственности подрядчиков, выполняющих работы по капремонту МКД. Помимо необоснованной дороговизны страхования, предметом справедливой критики со стороны руководства АСОНО стали прописываемые в договорах страхования невероятные для Сибири страховые случаи, связанные с вулканическими извержениями и т.п. «Наши предложения нашли поддержку у депутатов Заксобрания Новосибирской области; при Комитете по строительству, ЖКХ и тарифам была создана рабочая группа для решения вопроса, — рассказал глава Совета АСОНО. — Надеемся, скоро, со сменой руководства Фонда модернизации ЖКХ, нам удастся добиться, чтобы упомянутое страхование либо отменили вовсе в связи с его бесполезностью, либо чтобы оно обрело более реалистичные (в плане выплат) черты».

Предложили отменить излишние банковские гарантии по небольшим контрактам

Также руководство СРО АСОНО выступило с предложением об отмене обязательных банковских гарантий по небольшим (в пределах 10 миллионов рублей) контрактам, заключаемым в рамках капремонта МКД — разумеется, при условии расширения необходимых контрольных полномочий

Занялись проблемой квалификации кадров

Сегодня всё острее становится проблема оценки квалификации кадров, и этот вопрос тоже остается в зоне постоянного внимания СРО «АСОНО». «По закону, квалификация кадров (в данном случае речь идет, прежде всего, об инженерно-технических специалистах) должна подтверждаться в специальных Центрах оценки квалификаций, — напомнил Максим Федорченко. — Мы провели подготовительную работу для создания ЦОК на базе нашей СРО, аккредитовали специалистов, но Москва заняла не вполне конструктивную позицию, согласно которой главный и единый ЦОК следует создать в столице, на базе Московского строительного университета, а региональные СРО должны играть роль «экзаменационных площадок». По нашему мнению, все должно быть ровно наоборот: ЦОКи должны действовать в СРО, экзаменационные же площадки целесообразнее отдать строительным вузам, и не только московским (кстати, это станет хорошим поводом оказать строительным университетам дополнительную материальную поддержку). При этом оценка для всех членов СРО должна быть бесплатной — такой подход позволит предупредить злоупотребления».

Есть надежда, что провести нашу позицию по центрам оценки квалификаций на федеральном уровне все же удастся, и эта надежда существенно окрепла в связи с недавним избранием нового президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) — Антона Николаевича Глушкова».

Укрепили сотрудничество с Национальным объединением

Теме сотрудничества АСОНО с НОСТРОЙ Максим Федорченко уделил особое внимание. По объективным причинам это сотрудничество всегда было активным и разноплановым (руководитель Совета АСОНО, среди прочего, напомнил о совместно подготовленных экспертных заключениях по федеральным законопроектам, о проведенном в июне минувшего года региональном этапе Всероссийского конкурса рабочих специальностей «Строймастер», о многочисленных семинарах и других проектах). Но после того, как в конце апреля пост президента НОСТРОЙ занял сибиряк, авторитетный специалист Антон Глушков, это сотрудничество должно еще более углубиться по всем направлениям, в том числе по внедрению стандартов НОСТРОЙ и т.п. Максим Федорченко выразил уверенность, что с избранием Антона Глушкова президентом строительная отрасль наконец получит ту организацию, которая по-настоящему будет отстаивать ее интересы на федеральном уровне.

Уточним, ранее Антон Глушков являлся одновременно вице-президентом НОСТРОЙ и координатором Национального объединения в Сибирском федеральном округе. С 22 апреля координатором стал Максим Федорченко, что, по оценке руководства АСОНО, открывает дополнительные возможности для продвижения интересов компаний-членов СРО, выработки общих позиций по ключевым вопросам на объединенном уровне всех саморегулируемых организаций СФО.

ловых конфликтов и предотвратить выплаты из компенсационного фонда, который потом придется восстанавливать «всем миром».

Создали мощный юридический отдел и отдел строительного контроля

Важным этапом развития Ассоциации стало создание еще одного важного подразделения: отдела строительного контроля, где трудятся специалисты высокой квалификации, в том числе имеющие за плечами большой опыт работы в инспекции Государственного строительного надзора Новосибирской области. «Чтобы одновременно и обеспечить должный уровень контроля, и не обременить излишне этим контролем наших членов, мы внедрили новаторскую практику осмотров. Статус осмотра не таков, как статус официальной проверки, за ним не следуют санкции, наказания, — рассказал Максим Федорченко. — По итогам осмотров наши сотрудники оставляют компаниям рекомендации: где, что и как нужно исправить в работе. Соответственно, к дате плановой проверки компания может спокойно подготовиться и исправить недочеты. При этом, если результаты осмотра оказываются положительными (замечаний нет), мы придаем осмотру статус плановой проверки, и лишних проверок в компании позднее уже не проводим».

Описанная схема работы строительного контроля в СРО была изложена на одном из круглых столов в Национальном объединении и признана новаторской. Также признана полезной и актуальной практика внедрения подробных «черных списков» компаний (с включением бенефициаров и т.п.) — чтобы компании не могли, будучи исключенными из одной СРО, «в ином лице» перейти в другую СРО. Это особенно важно, если учесть, что после исключения недобросовестной компании из саморегулируемой организации СРО продолжает нести ответственность по гарантийным обязательствам исключенной фирмы.

«Если перед вами возникают какие-то вопросы по строительному контролю, по точным измерениям — обращайтесь к нам, — добавил президент Ассоциации Владимир Середович. — Тема очень актуальная. К слову, хочу сообщить: в Сбербанке недавно был создан специальный отдел строительного контроля, а в середине июня в этом банке запланирована большая конференция по указанному направлению».

«Задачи ясны, ресурсы есть. Главное — чтобы хватило времени»

«Задачи перед нами стоят большие. Всю описанную работу будем продолжать, по необходимости включая новые направления, но при этом сохраняя расходы на уровне утвержденной сметы, поскольку, убежден, увеличение взносов в сегодняшних условиях недопустимо, — заверил собравшихся Максим Федорченко. — Взносы останутся на прежнем уровне. Ресурсы есть, главное, чего хронически не хватает — времени. Но надеюсь, и эту проблему нам удастся преодолеть».

Записал А. Русин

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

«Вы знаете, что математики с помощью расчетов уже почти доказали существование Бога? Видите, даже такие вещи начинают поддаваться расчету. И конечно, вполне в наших с вами силах сформировать сметную цену любого строительного объекта, главное, знать и понимать глубину, теоретическую основу сметного расчета», — почти не шутя, обнадеедила сметчиков практикующий специалист в сфере ценообразования в строительстве Ольга Богачева, выступая на семинаре «Изменения в сметно-нормативной базе редакции 2017–2019 годов».

Обучающий семинар был организован Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) специально для компаний, состоящих в Ассоциации; он прошел 22 мая в учебно-демонстрационном комплексе Новосибирского строительного монтажного колледжа.

На семинаре обсуждались важные вопросы современной системы ценообразования и сметного нормирования в российском строительстве. Слушатели получили разъяснения по ряду проблемных моментов, с которыми им приходится сталкиваться в повседневной деятельности по формированию сметных цен на объекты различного назначения.

Мероприятие продолжалось около трех часов, не претендуя на полную передачу озвученной на семинаре информации, изложим частично некоторые важные моменты.

Ольга Богачева начала с кратких основ, описав главные этапы становления строительного сметного нормирования в России. Выяснилось, что оно зародилось на Руси еще в начале XIX века. Нынешние сметные нормы уходят корнями в середину 50-х годов прошлого века, а последней полноценной сметно-нормативной базой, содержащей свыше 300 тысяч системно отслеженных и выверенных сметных норм и расценок, по сути, стала база 1984 года, которую впоследствии стали эксплуатировать с использованием повышающих коэффициентов, в различных позднейших сборниках. Именно поправочные коэффициенты, индексы и по сей день являются главным инструментом, позволяющим сметчику более-менее успешно формировать индивидуальную, уникальную цену проекта на основе унифицированных и во многом устаревших нормативных расценок.

В основе «новейшей» реформы системы строительного ценообразования 2017 года лежит федеральный закон от 3 июля 2016 года № 369-ФЗ, внесший ряд изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений». Ольга Богачева напомнила: в 369-ФЗ, среди прочего, законодатель прописал новые полномочия федеральных органов государственной власти в сфере сметного нормирования. К их компетенции отнесено ведение федерального реестра сметных нормативов и федеральной государственной

информационной системы ценообразования в строительстве, установление порядка мониторинга цен строительных ресурсов, включая виды и правила предоставления информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, а также утверждение методик расчета последних, принятие сметных норм.

Кроме того, указанный закон предусматривает, в каких случаях должны применяться сметные нормативы, внесенные в федеральный реестр, и сметные цены строительных ресурсов. Согласно указанному закону, они должны применяться при определении

такую же операцию проделать с ценой ресурса второго (альтернативного) поставщика, потом сумму полученных результатов разделить на два, и вот уже этот результат использовать в сметном расчете. Нормативы увеличения цен с учетом заготовительно-складских, транспортных расходов приведены в указанном выше 77-м приказе Минстроя. «Обратите внимание: если вы берете в смету ресурсы, производимые в другом регионе, при расчете к ним следует применять транспортный поправочный коэффициент того региона, где ресурс производится, а не вашего региона», — уточнила Ольга Богачева.

смешанным способом, назовем его «базисно-ресурсным», — констатировала эксперт, процитировав далее ярко негативные оценки сложившейся ныне ситуации, высказанные видными специалистами в сфере сметного нормирования (в частности, президентом Союза инженеров-сметчиков Павлом Горячкиным).

В ходе живого диалога лектор ответила на вопросы слушателей — как на те, которые возникли экспромтом, непосредственно на семинаре, так и на те, которые были присланы заранее. Например, у одной из участниц непонимание вызвал момент

БОГ СУЩЕСТВУЕТ

Но он почему-то забыл про сметное нормирование в российском строительстве

сметной стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств бюджетов и юридических лиц, созданных публичными образованиями, организаций, в которых доля участия таких образований составляет более 50%. Также их необходимо учитывать при расчете сметной стоимости капремонта многоквартирного дома, осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо собственников помещений в многоквартирном доме.

«Новые принципиальные понятия, вошедшие в жизнь сметчиков в 2017 году — Классификатор строительных ресурсов и Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве, — продолжает Ольга Богачева. — В соответствии с приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 8 февраля 2017 года № 77-пр «Об утверждении методики применения сметных цен строительных ресурсов», поставщики ресурсов должны на систематической постоянной основе поставлять в ФГИСЦС информацию о стоимости своей продукции, а сметчики — формировать сметную цену, основываясь на данных из ФГИСЦС».

При этом «основываться на данных ФГИСЦС» — дело само по себе непростое, нельзя просто вставить в готовящуюся смету одну отдельную готовую стоимость ресурса из своего регионального раздела и успокоиться. «Вы должны найти стоимость не одного, а минимум двух (аналогичных) ресурсов», — подчеркнула эксперт. Затем цену одного изготовителя нужно умножить на заготовительно-складские расходы, добавить стоимость транспортировки. Далее следует

При этом эксперт подтвердила ранее озвученную представителями Минстроя РФ информацию: несмотря на формально подошедший срок перехода отрасли на описанный выше ресурсный метод ценообразования, в реальности такого перехода так и не произошло, «час икс» вновь передвинут на неопределенное время вперед. Главная причина — в низкой наполняемости ФГИСЦС, отсутствии эффективной работы внедряемого у нас вслед европейскому опыту Классификатора строительных ресурсов. В настоящее время ФГИСЦС заполнена необходимыми сведениями едва ли на 20 процентов, оставляет желать лучшего и соблюдение периодичности обновления информации поставщиками ресурсов (между тем, по замыслу правительства, она должна обновляться каждые три месяца). Как заставить многие тысячи предприятий — поставщиков ресурсов обеспечить наполняемость системы — неясно. («Не станут же на каждого дело заводить», — сказала Ольга Богачева, предположив, впрочем, что в дальнейшем власти найдут более эффективные рычаги понуждения для производителей стройматериалов, и ФГИСЦС начнет таки нормально наполняться информацией.)

Поэтому пока работа «старым добрым» базисно-индексным методом, с использованием сборников расценок и системы поправочных коэффициентов, инфляционных индексов по-прежнему остается актуальной; точные сведения о действующих на текущий момент сметно-нормативных документах всегда можно найти в федеральном реестре сметных нормативов на сайте федерального Минстроя.

«По сути, сейчас мы находимся в переходной, промежуточной стадии, когда формирование сметных цен осуществляется

учета транспортного плеча при осмечивании доставки грузов на объект. «Как учитывать дорогу? Если поставить такую задачу перед навигатором 2GIS, он быстро выстроит самый короткий путь. Но ведь мы подразумеваем транспортировку грузов, а на движение большегрузных машин, как известно, на многих городских дорогах наложен запрет, и грузовики вынуждены добираться до объектов в объезд, длинным путем», — объяснила суть проблемы сметчица.

Ольга Богачева рекомендовала найти легальный оптимальный маршрут для грузовиков, сделав соответствующий запрос в ГИБДД, где имеется полная информация обо всех дорожных ограничениях.

Лектор познакомила участников с уточненным перечнем всех актуальных сметно-нормативных документов (позднее участникам семинара был выслан по электронной почте полный пакет документации), со всеми методическими рекомендациями, призванными помочь в работе как составителям норм, так и «работающим на земле» сметчикам.

Ольга Богачева посоветовала не бояться составлять и применять индивидуальные расценки, показала подходы к этой работе. Участникам семинара было показано, как действовать при необоснованном нежелании заказчика компенсировать накладные расходы подрядчика, как на практике оперировать укрупненными расценками, и т.д.

По мнению лектора, очень часто при возникновении споров или непонимания при формировании сметной стоимости объектов полезно бывает внимательно перечитать раздел «Общие указания» к конкретным сборникам расценок.

Записал Александр Русинюв

«Много вопросов, требующих решения на федеральном уровне»

23–24 мая в городе Кемерово при организационной поддержке Минстроя РФ и Национального объединения строителей прошла окружная научно-техническая конференция «Реформа сметного нормирования и ценообразования в строительстве».

Актуальность темы конференции трудно переоценить. Данный вопрос является наиболее острым не только для подрядных организаций, осуществляющих строительство за счет бюджетных средств, но и для заказчиков, фискальных органов, а также участников внебюджетных строек.

Основные методики, определяющие сметную стоимость строительства, прошли процедуру общественного обсуждения, часть из них приняты Минстроем России, часть находится в работе.

В процессе общественного обсуждения и личных встреч с представителями Минстроя России выявилось много вопросов, которые необходимо урегулировать на федеральном уровне, в том числе вопросы определения заработной платы, накладных расходов, индексов. С учетом роста стоимости строительных ресурсов, необходимо узаконить возможность передачи части полномочий федерального органа власти, определенного Градостроительным кодексом РФ, органам власти субъектов Федерации, определить не только порядок взаимодействия бизнеса и власти в вопросах совершенствования сметных нормативов, но и основные тактические задачи для достижения основной цели проводимой реформы ценообразования — обеспечение разработки и актуализации сметных нормативов, отвечающих современным технологиям производства, реальным рыночным

условиям и предназначенными для определения достоверной стоимости строительных работ. Первый день конференции был посвящен обсуждению методических документов, второй — проблемам, возникающим при расчете между подрядчиком и заказчиком, определению сметной стоимости объектов в переходный период, взаимодействия бизнеса и власти в достижении целей и задач, определенных реформой ценообразования. Участники обсудили практику правоприменения сметных нормативов в Сибирском федеральном округе и проблемы, возникающие при расчетах между заказчиками и подрядчиками, подискутировали по вопросам взаимодействия бизнеса и власти в деле актуализации и совершенствования сметных нормативов. Предметом обсуждения стало также совершенствование информационного обеспечения реформы ценообразования, вопросы функционирования Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (в частности, наделения органов власти субъектов РФ полномочиями по анализу, обработке данных, вносимых в ФГИСЦС, расширения функционального назначения ФГИСЦС).

С докладами и сообщениями выступили представители Министерства строительства и ЖКХ РФ, Национального объединения строителей, Главгосэкспертизы, руководители региональных центров по ценообразованию, союзов строителей, строительных и проектных организаций из разных городов Сибирского федерального округа.

Подробности — в следующем номере.

Сибстройинформ

Цены на строительные ресурсы ускользают от мониторинга

В ФАУ «Главгосэкспертиза России» прошло установочное совещание по вопросам участия отраслевых ассоциаций в мониторинге цен строительных ресурсов.

Совещание прошло под руководством заместителя начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергея Лахаева. Участие также приняли другие представители Главгосэкспертизы, председатель комитета ССП по техническому регулированию Михаил Смирнов, управляющий Союза производителей сухих строительных смесей Роман Борисов, президент Союзабазальта Андрей Никитин и другие эксперты отрасли.

Представители Главгосэкспертизы обратили внимание участников на низкий процент сдачи отчетности в Федеральную государственную информационную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) — на сегодня не более 30 процентов от действующих производителей строительных материалов. Основной причиной эксперты назвали отсутствие стимулов у предприятий сдавать отчетность на регулярной основе и в полном объеме. Действующие механизмы по улучшению ситуации предстоит разработать.

При этом участники совещания заметили, что на сегодняшний день меры административной ответственности для производителей строительных материалов не разработаны. Более того, сейчас такая ответственность не предусмотрена вовсе и ее введение пока не планируется.

В ходе выступлений специалисты Главгосэкспертизы призвали профильные ассоциации выступить информационными посредниками между Главгосэкспертизой

и производителями для сбора полных данных об участниках рынка.

Также на совещании участники обсудили подготовку новой редакции постановления РФ от 23.12.2016 N 1452 (ред. от 27.04.2018) «О мониторинге цен строительных ресурсов». Среди основных изменений: перенос сроков полноценного перехода на ресурсный метод ценообразования в строительстве на 2022 год и расширение списка источников отчетности. Теперь в этот перечень войдут торговые дома, дилерские сети и дистрибьюторы. При этом количество информации о ценах на строительные ресурсы планируется увеличить. Например, за счет анализа данных от электронных тендеров.

Как отметили эксперты, классификатор строительных ресурсов будет детализироваться до конкретных ресурсов, но без наименования конкретного бренда.

Спикеры также обратили внимание участников на то, что с изменением кода ОКПД2 классификатор не будет обновляться автоматически. Для внесения изменений нужно будет подать заявление в Минстрой Российской Федерации, а копию отправить в Главгосэкспертизу. Свое намерение контролировать цены на строительные ресурсы представители Главгосэкспертизы объяснили тем, что они составляют 80 процентов от стоимости строительных материалов.

В ходе совещания эксперты обозначили план действий и совершенствования системы мониторинга цен. Согласовать и начать его реализацию Главгосэкспертизе и профильным организациям предстоит в скором будущем.

По материалам Ассоциации НОПСМ

СТАТИСТИКА

ВВОД ЖИЛЬЯ: РОССИЯ И СИБИРЬ

Строительство жилых домов по субъектам Российской Федерации в январе-марте 2019 года

	Введено, тыс. кв. метров общей площади			Из общего объема — введено населением, тыс. кв. метров общей площади	
	за период с начала года	в том числе за март	в % к соответствующему периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Российская Федерация	14780,9	5575,7	94,4	7696,1	92,4
<i>Центральный федеральный округ</i>	<i>5021,3</i>	<i>1579,6</i>	<i>108,4</i>	<i>2519,3</i>	<i>96,9</i>
Белгородская область	230,0	59,2	122,9	215,7	121,4
Брянская область	36,9	11,1	272,3	26,1	229,7
Владимирская область	169,5	44,4	145,6	137,0	152,3
Воронежская область	207,0	64,3	128,2	148,3	130,9
Ивановская область	73,1	15,8	69,1	41,2	85,8
Калужская область	133,8	36,6	86,4	100,4	215,6
Костромская область	45,2	14,1	102,9	39,9	119,3
Курская область	106,5	53,6	111,0	83,0	128,7
Липецкая область	205,0	81,2	104,9	158,9	102,2
Московская область	1583,9	539,5	65,5	887,0	70,0
Орловская область	36,1	15,6	92,9	36,1	201,0
Рязанская область	197,2	55,1	105,4	67,9	102,4
Смоленская область	158,4	87,2	166,7	76,6	103,4
Тамбовская область	95,7	24,3	118,5	82,7	128,1
Тверская область	107,4	44,4	187,4	95,5	366,8
Тульская область	100,5	32,3	50,5	95,6	77,5
Ярославская область	219,7	51,1	111,7	164,4	135,3
г. Москва	1315,4	349,7	459,4	63,1	64,2
<i>Северо-Западный федеральный округ</i>	<i>1667,8</i>	<i>785,1</i>	<i>62,6</i>	<i>601,8</i>	<i>71,1</i>
Республика Карелия	57,4	26,1	156,9	41,8	137,5
Республика Коми	49,9	21,7	117,1	30,7	73,0
Архангельская область	59,6	30,9	65,3	33,4	65,2
Ненецкий автономный округ	1,7	1,2	58,6	1,7	75,9
Вологодская область	145,3	59,2	88,6	71,2	76,4
Калининградская область	208,3	91,5	82,8	60,9	58,1
Ленинградская область	711,2	306,0	59,7	127,5	36,0
Мурманская область	21,2	9,7	159,8	19,6	147,5
Новгородская область	50,2	25,0	62,2	39,5	65,6
Псковская область	71,4	27,2	130,7	44,6	99,6
г. Санкт-Петербург	293,2	187,9	39,8	132,5	256,4
<i>Южный федеральный округ</i>	<i>1864,6</i>	<i>746,8</i>	<i>105,1</i>	<i>972,7</i>	<i>98,0</i>
Республика Адыгея (Адыгея)	29,5	9,3	130,6	24,7	109,7
Республика Калмыкия	20,9	10,6	72,1	10,5	58,2
Республика Крым	36,9	11,0	57,4	20,9	187,9
Краснодарский край	878,6	302,3	107,1	450,8	117,5
Астраханская область	109,0	72,3	82,0	48,6	47,7
Волгоградская область	169,9	38,2	112,4	87,6	93,4
Ростовская область	558,3	267,8	122,2	314,8	105,1
г. Севастополь	61,5	35,3	63,1	14,8	23,9
<i>Северо-Кавказский федеральный округ</i>	<i>540,7</i>	<i>209,4</i>	<i>105,4</i>	<i>345,1</i>	<i>102,9</i>
Республика Дагестан	108,3	64,7	120,5	56,4	97,3
Республика Ингушетия	37,7	5,9	152,1	17,8	80,8
Кабардино-Балкарская Республика	32,2	16,8	106,5	23,0	85,4
Карачаево-Черкесская Республика	27,9	8,3	114,8	27,9	114,8
Республика Северная Осетия-Алания	59,4	16,0	114,4	11,7	142,8
Чеченская республика	117,1	47,9	110,6	109,4	106,9
Ставропольский край	158,2	49,7	85,1	98,9	105,5
<i>Приволжский федеральный округ</i>	<i>3144,7</i>	<i>1175,2</i>	<i>101,0</i>	<i>1845,3</i>	<i>107,4</i>
Республика Башкортостан	463,2	138,4	125,4	296,6	102,1
Республика Марий Эл	49,7	23,6	77,5	35,3	136,9
Республика Мордовия	95,8	18,0	203,0	35,8	106,6



Республика Татарстан (Татарстан)	772,7	282,3	89,7	370,8	123,4
Удмуртская Республика	233,7	85,7	129,8	114,7	171,4
Чувашская Республика-Чувашия	114,9	69,4	203,0	21,0	110,5
Пермский край	161,3	77,3	107,4	128,7	144,8
Кировская область	107,7	52,4	75,0	66,6	67,5
Нижегородская область	367,7	111,6	144,1	206,3	143,8
Оренбургская область	170,6	39,3	77,7	103,4	63,8
Пензенская область	140,9	78,8	115,3	122,3	185,7
Самарская область	216,7	97,8	61,2	140,3	60,8
Саратовская область	108,6	51,2	68,7	86,5	97,6
Ульяновская область	141,0	49,4	107,2	117,1	113,7
<i>Уральский федеральный округ</i>	<i>978,6</i>	<i>467,6</i>	<i>86,2</i>	<i>523,9</i>	<i>69,2</i>
Курганская область	65,3	27,9	88,0	48,3	94,0
Свердловская область	333,9	165,6	81,5	197,1	66,8
Тюменская область	335,9	165,5	96,5	142,0	66,2
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	59,7	16,6	73,4	20,5	76,7
Ямало-Ненецкий автономный округ	24,6	17,6	155,0	10,3	87,9
Челябинская область	243,5	108,6	80,2	136,5	69,4
<i>Сибирский федеральный округ</i>	<i>1098,1</i>	<i>440,7</i>	<i>81,4</i>	<i>639,5</i>	<i>75,6</i>
Республика Алтай	19,9	7,5	38,5	19,9	38,5
Республика Тыва	13,5	5,0	89,6	11,6	80,4
Республика Хакасия	51,1	14,5	91,5	24,9	61,3
Алтайский край	182,0	45,2	86,7	70,3	77,5
Красноярский край	208,4	76,5	87,1	73,5	57,8
Иркутская область	170,4	66,0	95,0	121,2	96,7
Кемеровская область	64,6	23,9	58,4	64,6	90,3
Новосибирская область	246,6	122,8	75,9	153,9	65,1
Омская область	101,1	59,1	165,1	67,4	196,7
Томская область	40,5	20,1	39,9	32,4	60,4
<i>Дальневосточный федеральный округ</i>	<i>465,0</i>	<i>171,4</i>	<i>105,8</i>	<i>248,6</i>	<i>104,8</i>
Республика Бурятия	45,3	21,7	87,1	32,8	94,3
Республика Саха (Якутия)	99,9	18,4	66,6	36,5	102,1
Забайкальский край	28,8	12,6	122,9	27,7	141,8
Камчатский край	3,0	1,1	22,8	3,0	22,8
Приморский край	109,6	45,0	127,2	49,2	94,3
Хабаровский край	64,5	30,3	122,8	28,7	88,9
Амурская область	17,9	2,2	191,0	5,8	124,6
Магаданская область	0,1	—	7,0	0,1	7,0
Сахалинская область	85,1	35,8	190,4	54,0	147,4
Еврейская автономная область	10,8	4,3	160,4	10,8	160,4

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Реформа долевого строительства — действительно страшна, или ее опасность для строительного бизнеса несколько преувеличена? Какие проблемы еще готовятся создать строителям федеральный законодатель, и чем им могут помочь региональные правительства? Существуют ли методы, пути, лазейки для выживания мелких и средних застройщиков после 1 июля 2019 года, и если да, как ими правильно воспользоваться?

Эти вопросы стали основной повесткой расширенного заседания Регионального делового клуба строителей, состоявшегося 24 мая в Новосибирском государственном университете архитектуры, дизайна и искусств (НГУАДИ). В мероприятии приняли участие председатель правления Ассоциации Инвесторов Москвы, генеральный директор компании «Центр 2000» Любовь Цветкова, руководитель отдела «Недвижимость» радиостанции Business FM (Москва) Валерия Мозганова, директор по управлению проектами и инвестициями ГК «ЕЛКА девелопмент» Максим Марков.

С приветственным словом к собравшимся обратился председатель Ассоциации «РДКС» Майис Мамедов. Он задал общую тональность, сообщив, что сегодня все обсуждение будет сконцентрировано вокруг приближающегося 1 июля 2019, начиная с которого жизнь строителей должна радикально измениться в связи с введением в действие схемы привлечения денег покупателей через эскроу-счета. Майис Мамедов уточнил, что у сегодняшнего заседания нет цели прийти к однозначному решению; «это будут мысли

упомянутого постановления № 480 тоже не стоит. «Несмотря на то, что постановление готово, и форма соответствующего заявления от застройщика тоже уже почти утверждена, никто не знает, сколько времени и сколько, скажем так... усилий потребуются от застройщика, чтобы добиться признания соответствия своего объекта критериям, позволяющим достраивать его по старым правилам», — обозначив нужный намек посредством большой паузы, произнесла редактор московской радиостанции. Следовательно,

ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОСЛЕ 1 ИЮЛЯ?

слух», разговор коллег о том, как без потерь встретить революционно новые правила игры.

Говорят, реформу отложат?

Валерия Мозганова проанализировала положение дел на рынке жилищного строительства, сложившееся в связи с болезненными реформами « долевого » законодательства, поделилась «закулисными» новостями из московских кулуаров и экспертными прогнозами.

Она сообщила об увеличении списка российских банков, уполномоченных работать со счетами эскроу и проектным финансированием строительства — с 63 до 100 штук. Увеличение стало возможным за счет понижения кредитного рейтинга, в результате которого сквозь «укрупнившиеся сито» требований к уполномоченным банкам смогли пройти еще 37 финансово-кредитных организаций, преимущественно из регионов.

Неприятная новость: Госдума твердо намерена в кратчайшие сроки провести законопроект, обязывающий застройщиков продавать возводимые ими апартаменты также через счета эскроу (сейчас этого не требуется). «К 1 июля они уже, наверное, не успеют, но к августу-сентябрю — вполне», — предупредила эксперт. Таким образом, спасительная финансовая лазейка окажется перекрытой.

Валерия Мозганова сообщила о витающих в московских кулуарах слухах-предположениях, что в самый последний момент переход к новой схеме все-таки передвинут с 1 июля, перенесут на несколько месяцев. «Разговоры об этом ведутся все громче, — доверительно сообщила эксперт, добавив, что основания под этими предположениями есть: ведь строительная отрасль и банки по-прежнему не готовы к полноценному переходу на новые рельсы. Строители не готовы соответствовать требованиям банков, банки не готовы «переварить» информацию по огромному числу дорогостоящих строительных проектов и принять адекватные решения. Нет и понимания, как будет вестись работа в смешанных случаях (когда объект начинали по старой схеме прямого привлечения финансирования, а заканчивать его приходится уже со счетами эскроу). Получив отсрочку, вздохнут свободнее и местные власти, находящиеся ныне в тревожном ожидании увеличения числа долгостроев после реформы 1 июля».

Кроме того, по мнению редактора Business FM, есть шанс, что за время возможной отсрочки большинству застройщиков удастся довести значительную часть своих объектов до соответствия требованиям подписанного 22 апреля постановления Правительства РФ № 480, где содержится критерий для проектов, которые можно будет достраивать по старой схеме (объект должен быть построен не менее чем на 30%, и в нём продано по ДДУ минимум 10% площади жилых и нежилых помещений, включая машино-места). «Возможно, рассчитывая на то, что возможность достройки по старой схеме все-таки откроется, большинство застройщиков не торопится с получением проектного банковского финансирования», — предположила эксперт.

«Трудно прогнозировать, надолго ли остановятся стройки»

Вместе с тем, слишком надеяться на успешное прохождение через критерии

трудно и предсказать, на какой срок приостановятся стройки, ожидающие «прохождения через критерии».

И получить проектное банковское финансирование быстро тоже не получится. Да, есть рекомендации, изложенные в совместном письме руководителей Минстроя РФ, Банка России и АО «ДОМ.РФ» от 15 апреля 2019 года № 13275-ВЯ/07, 01-40/2711, 4373-АП: банкам рекомендуется рассматривать заявления застройщиков в срок не более 45 дней, не предъявлять необоснованно завышенных требований к строителям, не требовать «лишних» документов, не имеющих отношения к проекту, и т.п. «Но вы же понимаете, это только рекомендации, которые банкиры вовсе не обязаны выполнять. А анализировать проекты нужно очень пристально, ведь банки рискуют большими деньгами — до 80 процентов от стоимости проекта может составлять проектное финансирование. И они будут анализировать неопределенно долго, столько, сколько им нужно», — трезво оценила ситуацию эксперт. Не поможет и законодательное установление обязательства для банков «в течение 45 дней принять решение» (даже если такие обязательства и будут инициированы и проведены, например, Минстроем). «Это еще хуже. Очевидно, что при попытке такого законодательного понуждения юридические службы банков найдут поводы, чтобы просто отказать застройщику», — отметила Валерия Мозганова.

Пока что единственным более-менее подготовленным банком для проектного финансирования является Сбербанк, и другие банки, включаясь в сотрудничество с застройщиками, скорее всего, будут использовать организационно-методические наработки Сбербанка, полагает эксперт. Валерия Мозганова со ссылкой на начальника управления финансирования недвижимости Сбербанка Светлану Назарову рассказала, на какие моменты прежде всего обращают внимание банки, рассматривая заявку застройщика на получение проектного финансирования: «Смотрят на опыт предыдущих проектов, оценивая, насколько качественно и своевременно они реализованы (не было ли систематического нарушения сроков ввода), смотрят, в порядке ли документы, все ли нормально с землеотводом, межеванием».

Банки ищут, где прибыль

Но самым главным препятствием на пути к получению проектного финансирования может стать несогласие банка с общей финансово-экономической моделью проекта. Говоря проще, банкам может не понравиться низкая прибыльность проекта. Прибыльность должна быть хотя бы 20 процентов. Если по фактическому расчету она оказывается ниже, банк либо откажет в кредите, либо предложит изменить модель с целью увеличения прибыльности (за счет повышения продажной цены или сокращения затрат), либо предложит увеличить долю собственных средств застройщика в проекте (например, с 15 до 25 или 30 процентов). «Откуда вы возьмете деньги — выпустите облигации или делаете что-то еще — банки не интересуют, главное, чтобы необходимый им баланс был соблюден», — указала эксперт. — Так или иначе, около трети работающих ныне на российском рынке застройщиков не смогут получить проектное финансирование; эта перспектива очевидна хотя бы потому, что, по оценке Российской Торгово-промышлен-

ной палаты, сегодня примерно 30 процентов компаний-застройщиков в стране находятся в предбанкротном состоянии (конечно же, такие компании никто кредитовать не станет)».

Далее эксперт коснулась важной темы перспектив ипотечного кредитования, долгое время служившего важным стимулом на рынке жилищного строительства. Она напомнила, как раньше застройщики из собственной прибыли субсидировали снижение процентных ставок по ипотеке в своих проектах. Сейчас такая схема становится недоступной. Банки в одностороннем порядке тоже не станут снижать процентную ставку. По сведениям Валерии Мозгановой, Сбербанк готов предложить застройщикам новый механизм субсидирования процентных ставок — за счет скапливающихся на счетах эскроу денег. Сегодня, если сумма привлеченных на эскроу-счета средств вдвое превысит сумму выбранных застройщиком денег в рамках проектного финансирования, процентная ставка по проекту финансированию для застройщика начинает «стремиться к нулю». Сбербанк же предлагает вариант перенести эту льготную низкую ставку с проектного финансирования на ипотечные кредиты для граждан, приоб-

вариантом нормы, все понимают, что такая просрочка может случиться по объективным обстоятельствам. Но формально она является нарушением, основываясь на котором, должник имеет полное право истребовать свои деньги назад».

Власть приоткрывает лазейки

Любовь Цветкова в своем выступлении осветила актуальные тенденции и проблемы рынка девелопмента, открывающиеся в связи с близким переходом на новую схему финансирования долевого строительства, а также поделилась столичным опытом адаптации строительной отрасли к новой схеме.

«Итак, это случилось: образ врага, который в нашей стране лепили из застройщиков в течение последних нескольких лет, окончательно сложился», — констатировала Любовь Цветкова. И радикальные перемены правил игры на рынке, вводимые для обезвреживания этого «врага», совсем скоро вступят в действие. Настоящие причины указанных перемен, на взгляд эксперта, достаточно очевидны: власть хочет максимально укрупнить

рынок, чтобы на нем остались только большие системные игроки; с ними легче договариваться, их удобнее контролировать. Мелким и средним застройщикам придется либо исчезнуть, либо слиться на каких-то условиях с крупными. «Наверное, так и произойдет», — предположила Любовь Цветкова. — Конечно, не мгновенно: нам, средним застройщикам, дадут закончить начатые проекты; но вот новые начать в новых условиях мы, в большинстве случаев, уже не сможем». Соответственно, уйдет в прошлое и эпоха «мелких», но тщательно отработываемых объектов, которые средние и мелкие застройщики старались «вылизывать», делая их максимально привлекательными для покупателей. «Пока на рынке застройщиков жилья Москвы очень высокая конкуренция. Кажется, столько у нас не строили никогда. Проекты конкурируют между собой преимуществами социальной-бытовой инфраструктуры, визуальной красотой, особенностями благоустройства и отделки. У нас сейчас рынок покупателя недвижимости: покупатели капризны, придирчивы, ведут себя как невеста на выданье», — образно обрисовала ситуацию Любовь Цветкова. Сейчас эта эпоха, видимо, на излете.

Учитывая, что у Сбербанка сегодня самые сильные позиции в плане перспектив проектного финансирования, Валерия Мозганова предложила задаться вопросом: если в кредите отказал Сбербанк, стоит ли пытаться «повторить попытку» в других банках?

Ответ: попробовать стоит. Ведь у Сбербанка самая сильная и внимательная экспертиза. «Поэтому, как это ни цинично звучит, есть шанс, что экспертиза в другом банке что-то «проглядит», пропустит, и кредит вы все-таки получите», — обнажила слабые места банкиров эксперт. Вместе с тем, шанс этот совсем невелик: любой банк, снижая свои риски, старается придирчиво, во всех деталях проанализировать проект и стремится увидеть застройщика насквозь».

Несколько «подводных камней»

Валерия Мозганова уверена: на сегодняшний день в «реформе 1 июля» больше вопросов, чем ответов.

Так, непонятно, как должны продаваться коммерческие помещения, входящие в состав жилых домов? Многие юристы утверждают, что поскольку проект един для жилых и нежилых помещений, торгово-офисные площади тоже должны реализовываться посредством эскроу-счетов.

Непонятно, как застройщику оплачивать рекламные расходы, как оплачивать услуги сторонних риелторских агентств? Ведь контролирующей движением средств застройщика банк будет блокировать данные платежи как нецелевые. Но как обойтись без рекламы и услуг сторонних агентств недвижимости?

Неясно, как получать финансирование по проектам с яркой, необычной архитектурой. Помимо того, что такая архитектура может недопустимо снизить прибыльность проекта, она «опасна» еще и тем, что беспрецедентна, а банк в своем анализе опирается на уже реализованные решения. Соответственно, есть риск, что к деньгам будут допущены только «серенькие», унифицированные проекты, а интересная, настоящая авторская архитектура совсем зачахнет и уйдет в небытие.

Еще одна проблема — открытая законом возможность для дольщиков по разным основаниям требовать возврата средств с эскроу-счетов, что способно очень быстро разрушить финансовую основу любого проекта. «Мне кажется, российские девелоперы сильно недооценивают опасности данного фактора, а зря», — предостерегла Валерия Мозганова. — К примеру, у нас в Москве, и вполне возможно, у вас в Новосибирске просрочка ввода объекта на 5–6 месяцев считается

рынок, чтобы на нем остались только большие системные игроки; с ними легче договариваться, их удобнее контролировать. Мелким и средним застройщикам придется либо исчезнуть, либо слиться на каких-то условиях с крупными. «Наверное, так и произойдет», — предположила Любовь Цветкова. — Конечно, не мгновенно: нам, средним застройщикам, дадут закончить начатые проекты; но вот новые начать в новых условиях мы, в большинстве случаев, уже не сможем». Соответственно, уйдет в прошлое и эпоха «мелких», но тщательно отработываемых объектов, которые средние и мелкие застройщики старались «вылизывать», делая их максимально привлекательными для покупателей. «Пока на рынке застройщиков жилья Москвы очень высокая конкуренция. Кажется, столько у нас не строили никогда. Проекты конкурируют между собой преимуществами социальной-бытовой инфраструктуры, визуальной красотой, особенностями благоустройства и отделки. У нас сейчас рынок покупателя недвижимости: покупатели капризны, придирчивы, ведут себя как невеста на выданье», — образно обрисовала ситуацию Любовь Цветкова. Сейчас эта эпоха, видимо, на излете.

Вместе с тем, Любовь Цветкова отметила, что в стране федеральной и региональной власти нет абсолютного враждебного единства по отношению к застройщикам. Скорее, наоборот, они сейчас стараются помочь. К примеру, московское правительство, помня об огромном объеме работ, ведущихся в рамках выполнения обязательств по ДДУ (а в Москве и осуществляемая через ГУПы программа реновации старой застройки, среди прочего, также «завязана» на 214-ФЗ), постарались оставить максимальное число «лазеек» для застройщиков, чтобы нововведения 1 июля не ударили по ним слишком сильно (и, соответственно, большое количество объектов не превратилось бы в долгострой, в одночасье создав правительству огромные проблемы с дольщиками).

Все «лазейки», так или иначе, направленные на то, чтобы застройщикам легче было провести объекты через сито критериев, ответственности которым позволяет достраивать дома по старой схеме и после 1 июля.

Действующая нормативная база позволяет отдельным компаниям достраивать объекты по старым правилам и всего лишь при 6-процентной готовности. Но это редкие — крупнейшие, «системообразующие» компании (которые действуют не менее чем в 4 регионах, имеющие в заделе 4 миллиона квадратных метров жилья — например, московские «ПИК» и «ЛСР»). Таких единицы. Подавляющее большинство застройщиков указанных льготами воспользоваться не вправе.

По информации Любови Цветковой, московское руководство на состоявшемся 23 мая совещании дало основной части застройщиков сигнал, что сейчас можно и даже нужно активнее использовать «технические ДДУ» («ну вы понимаете — это когда мы оптом покупаем квадратные метры сами у себя по ДДУ, а уже потом по переуступке прав продаем конечному покупателю», — пояснила эксперт). Это позволит быстро достичь минимально необходимых 10 процентов проданных по ДДУ площадей практически по любому начатому строительством объекту.

Тем застройщикам, которые продали свои квартиры в рассрочку (с постепенным поступлением денег покупателя на специализированный счет), московская власть твердо пообещала, что никакого перехода

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

на эскроу по «квартирам в рассрочку» не понадобится — они могут спокойно продолжать собирать деньги на свой спецсчет, хоть еще несколько лет подряд.

Еще одна «лазейка» связана с учетом объемов выполненных на объекте работ (а их для сохранения в старых правилах должно быть выполнено не менее 30%). «Москомстройинвест, контролирующий объемы в денежном выражении, по бухгалтерскому учету, сообщил нашим застройщикам, что готов засчитывать как выполненные объемы фактически выплаченные застройщиком своим подрядчикам авансы, — раскрыла детали Любовь Цветкова. — Соответственно, ничто не мешает нам, оперативно добрав недостающие объемы посредством выплаты авансов подрядчику, приумножить число своих объектов, достраиваемых без перехода на эскроу».

Еще одна «фишка»: как выяснилось, формально закон позволяет те объекты, по которым до 1 июля продано по ДДУ 10 процентов площадей, но которые на этот момент еще не достигли искомого 30 процентов объемов выполненных работ, достраивать по старой схеме — начиная с той даты, когда они все же наберут 30 процентов объемов.

«Тем не менее, понятно, что в скором времени нам, средним застройщикам (в Москве средний застройщик тот, у которого в работе объект или объекты на сумму примерно 1 миллиард рублей) уже не удастся зарабатывать на жилье так же, как раньше, — отметила Любовь Цветкова. — И мы рассматриваем варианты смены ориентации своего бизнеса. Как показывает практика, среди неплохих, достаточно выгодных вариантов — строительство небольших складских помещений (Light Industrial), коворкинг-центров, а также спортивно-оздоровительных комплексов. Окупаемость у подобных проектов более долгая, чем у жилья, но достаточно надежная».

Касаясь темы взаимодействия строителей с банками, московская гостья подчеркнула: берясь за проектное финансирование, банк тщательно перестраховывается, оставляя себе минимальные риски. Основное бремя рисков несет застройщик. «Вы уже получили проектное финансирование? Я вот уже занимаюсь этим, и точно знаю: банк в любом случае в накладе не останется. Чтобы получить кредит, заложить пришлось буквально всё, разве только почку они у меня в залог не взяли, да и то лишь потому, наверное, что

сти», — отметил аналитик. Максим Марков подчеркнул качественную информационную обеспеченность первичного рынка жилья, для наглядности представив действующий в Новосибирске аналитический сервис для строительных компаний по рынку новостроек. В созданную базу по отработанной схеме собираются все сведения о возводимом в городе жилье; база учитывает десятки параметров, с успехом аккумулируя и систематизируя как информацию из открытых источников, так и закрытую (ее собирают операторы сервиса).

Опираясь на данные из упомянутой базы, Максим Марков поделился важными сведениями о динамике цен на жилье. Графики изменения цен на первичном и вторичном рынке пересеклись в середине 2015 года. «Визуальное пересечение графиков мы условно назвали «инвестиционным крестом», это своеобразная точка бифуркации на рынке, после нее цены на первичном рынке стали даже выше, чем на вторичном. Сегодня средняя стоимость сделки на первичном рынке практически равна средней стоимости на вторичном», — отметил эксперт. Реагируя на запросы рынка, застройщики постоянно корректируют квартирографию, и соответствующие изменения динамично фиксируются в информационной системе. Так, хорошо видно, как всего лишь за год, с марта 2018 по март 2019, застройщики преодолели перепроизводство однокомнатных квартир, снизив их долю в общем объеме ввода с 49 до 36 процентов (зато стали больше производить «трешек», «двушек», «четырёхкомнатных»).

Касаясь темы развития ипотеки, Максим Марков указал на преобладание ипотечного кредитования на вторичном рынке: сегодня на одну ипотеку, выданную по ДДУ, у нас приходится 3 ипотеки, выданную по договорам купли-продажи на вторичном рынке.

Средневзвешенные цены на новостройки в Новосибирске за последний год подросли примерно на 12 процентов; этот показатель Максим Марков оценил как позитивный фактор для отрасли, особо отметив, что он стал расти больше по сравнению с прошлым годом (тогда рост составил 7 процентов). «Можно предположить, что в ближайшие годы мы не расстанемся с двузначным ростом данного показателя», — сказал эксперт. Отсюда вытекает обнадеживающий рост инвестиционной привлекательности строящихся новосибирских квартир. «Сейчас более доходными для инвесторов являются только акции «Северстали» и «Сургутнефтегаза», с чем я всех нас и поздравляю», — сообщил аналитик.

Самые устойчивые держат рынок

Далее эксперт продемонстрировал первую двадцатку рейтинга устойчивости застройщиков Новосибирска, составленного в сотрудничестве с независимым аналитиком Сергеем Николаевым. «В первой двадцатке — застройщики, которые систематически продают больше, чем строят, то есть у них в принципе отсутствует риск возникновения рыночного «мыльного пузыря». А в целом, данный рейтинг устойчивости учитывает и оценивает 172 строительные группы», — рассказал Максим Марков. — Из них 76 застройщиков входят в так называемую «зеленую» (благоприятную) зону. А оставшиеся почти 100 компаний и групп компаний — в «серой» зоне, где формируются достаточно высокие риски возникновения долгостроев. Вместе с тем, эта «серая сотня» не должна нас чрезмерно пугать: ведь на ее долю приходится всего 10 процентов находящихся в заделе у новосибирских застройщиков квартир».

Таким образом, надежные застройщики из «зеленой зоны» по факту контролируют львиную долю рынка, и покупатели уверенно голосуют за них рублем, отчего их квартиры продаются на 4–7 процентов дороже, и цена на них растет более высоким темпом — в отличие от квартир, создаваемых мелкими компаниями из «серой зоны».

Обнадеживающий и факт существенного роста строительного задела (за 2018 год объем жилья в Новосибирске, находящегося на разных стадиях строительства, увеличился почти на 1 млн квадратных метров). «Строители стали активнее выводить на рынок новые проекты, это позитивный тренд», — полагает Максим Марков. Вместе с тем, уже в ближайшей перспективе строительный бизнес будет вынужден перейти от наращивания количественных показателей к улучшению, совершенствованию показателей качественных. Объективный предвестник такого перехода — удельный показатель обеспеченности жильем, который в столице СФО давно превысил среднероссийские показатели, достигнув в 2018 году 28 квадратных метров на душу населения. «Представьте, это полноценная однокомнатная студия на каждого жителя города, включая стариков и грудных младенцев», — добавил цифрам эмоциональной яркости эксперт.

«Технические ДДУ»: как это работает в Новосибирске

По данным Управления Росреестра, за последний год в регионе зарегистрировано 9664 ДДУ, что более чем на 20 процентов больше в сравнении с аналогичным предыдущим периодом (тоже положительный фактор). Растет и число выданных ипотечных кредитов, — правда, в разы отставая от числа зарегистрированных ДДУ (всего 1663 кредита). «Если формально оценивать, получается, будто основная часть зарегистрированных сделок у нас осуществляется людьми сразу за полные деньги, без кредитов, а это абсолютная фантастика», — развенчал лукавые цифры Максим Марков. Он предположил, что на самом деле указанный резкий дисбаланс обусловлен регистрацией большого числа уже упомянутых «технических» ДДУ, генерируемых не конечными покупателями, а самими застройщиками с целью сохранения для своих объектов старой модели финансирования и после 1 июля 2019-го. «По моим сведениям, многие застройщики у нас уже увлеченно занимаются этой схемой, предлагаю, может быть, присоединиться к ним и всем остальным», — подвел черту Максим Марков.

Значимым трендом последнего времени аналитик назвал переход некоторых новосибирских застройщиков (например, группы компаний «СМСС» Анатолия Павлова), специализирующихся на жилье повышенной комфортности, в массовый сегмент — при сохранении повышенного качества возводимого жилья. Максим Марков назвал этот ход «вызовом» для остальных застройщиков. «Посмотрим, как на это будут реагировать другие участники рынка», — взвешенно оценил ситуацию эксперт.

Задача Президента не имеет решения

Далее Максим Марков подверг спокойной, но жесткой критике российский национальный жилищный проект. Он напомнил о поставленной Президентом РФ задаче к 2024 году достигнуть объемов ввода 120 млн квадратных метров жилья ежегодно и, сопоставив среднее время реализации проектов, имеющихся темпы прироста строительного задела, пришел к выверенному выводу: для достижения поставленной цели стране нужно иметь в заделе, на сегодняшний день, минимум 330 миллионов квадратных метров строящегося жилья.

«По факту же мы имеем только 130 миллионов «квадратов» (данные на 1 марта текущего года). Не знаю, каким образом правительство станет понуждать строителей к резкому увеличению объемов стройки, но если этого не сделать, обозначенные в дорожной карте перспективные показатели выглядят абсолютно невыполнимыми», — ударил правдой жизни по обширному президентским планам Максим Марков.

Оценивая объективные риски неполучения проектного финансирования строящимися жилыми комплексами Новосибирска после 1 июля, эксперт озвучил цифры: в опасной зоне — более 70 МКД общей площадью свыше 800 тыс. квадратных метров.

«Резюмируя, хотел бы отметить: сегодняшний строительный рынок стал интересен для инвесторов, на рынке стали фиксироваться пакетные сделки, когда по 30–40 квартир продаются единым лотом, в том числе юридическим лицам (возможно, тут на самом деле происходит «самоинвестирование» — с использованием тех самых «технических» ДДУ. — Ред.).

Конкуренция усиливается; квартиры становятся компактнее, качественнее. В ближайшее время конкуренция, скорее всего, уйдет в сферу оптимизации планировок, строители будут биться за увеличение полезной площади каждой квартиры, более тонко и точно реагируя на изменения спроса», — сказал Максим Марков.

Аналитик посоветовал более тщательно просчитывать и анализировать ситуацию на рынке перед принятием решений — причем совет этот был адресован не только коммерсантам-застройщикам, но и региональным властям. Так, с точки зрения Максима Маркова, очень странной сегодня видится упорно продолжающаяся господдержка строительства однокомнатных квартир, и без того заполонивших рынок (ведь бюджетное субсидирование покупки жилья, к примеру, для молодых семей и т.п. по-прежнему ориентировано именно на такие квартиры). «Нужно пересмотреть управленческие подходы», — порекомендовал Максим Марков. — Тут большое поле для деятельности. Еще, например, полезно было бы создать такие условия, чтобы старой бабушке, живущей в одиночку в трехкомнатной квартире в центре, было выгодно переехать в однокомнатную в другом районе, чтобы баланс использования жилья стал оптимальным. Есть и другие направления, над которыми надо поработать».

На заседании также выступили представители мэрии Новосибирска, банкиры, застройщики.

Записал А. Русин



То есть с 1 июля продажи будут приостановлены, но с момента, когда 30 процентов будет достигнуто и застройщик получит соответствующее заключение, власть даст добро на продолжение продаж по старой схеме, без эскроу.

«Как видите, московское правительство постаралось всеми способами извернуться, чтобы позволить максимальному числу застройщиков с максимальным числом объектов остаться в старых правилах строительства», — констатировала Любовь Цветкова. — В результате, по нашим оценкам, после 1 июля в Москве без проблем будет продолжено возведение примерно 70 процентов строящихся объектов».

Строить можно не только жилье

Вкратце эксперт остановилась на путях решения земельного вопроса для строителей в новых условиях. У крупных компаний, по ее сведениям, проблем нет — они уже сейчас практически обо всем договорились со всеми своими партнерами. У средних застройщиков ситуация сложнее, но и тут все не так плохо, как могло бы быть. С одной стороны, средние застройщики сегодня теряют возможность использовать некоторые обкатанные схемы — например, когда землевладелец предоставляет землю под застройку на условиях получения определенного процента от денежного потока, возникающего у застройщика в результате постепенной реализации строящихся площадей по ДДУ. Теперь такого потока не будет вплоть до окончания строительства, постановки объекта на кадастровый учет и регистрации первой собственности в доме — а это значит, что нетерпеливым в плане получения денег землевладельцам придется долго ждать своей доли. С другой стороны, требования собственников земельных участков в условиях снижения спроса по объективным причинам должны смягчиться — что означает формирование земельного «рынка покупателя», открывающего новые возможности для строителей.

она не первой свежести», — показала реальность Любовь Цветкова.

Эксперт кратко рассказала о возглавляемой ей Ассоциации инвесторов Москвы. «Мы занимаемся лоббированием интересов участников рынка недвижимости», — уточнила она. Как выяснилось, у московских участников рынка недвижимости немало проблем, решать которые целесообразнее все миром, вместе. Среди них — как знакомые новосибирцам трудности с передачей монополистам — поставщикам энергоресурсов построенных застройщиками инженерных сетей (даже даром передать невозможно), так и специфические столичные трудности, возникающие у застройщиков, например, при вхождении в проекты комплексного устойчивого развития территорий (КУРТ). «В рамках КУРТ московских застройщиков стараются обязать создать, в дополнение к благоустроенному жилью, определенное количество рабочих мест», — пояснила Любовь Цветкова. — Но эта задача крайне трудновыполнима. Обеспечивать жилые комплексы объектами соцкультбыта мы еще более-менее научились, а как решать задачу с созданием рабочих мест? Абсолютно непонятно. Власть у нас почему-то очень любит формат технопарков, везде рекомендует их создавать. Но практика однозначно показывает: эффективно работают только технопарки, созданные с государственным участием, без господдержки такой технопарк создать мы не можем».

«Инвестиционный крест»

Максим Марков рассказал, чем сегодня живет региональный рынок новостроек, какие в нем наблюдаются системные процессы и тенденции.

Он показал динамику ввода жилья в Новосибирске и Новосибирской области в 2016–2018 годах: в 2018 году объемы ввода жилья в НСО по сравнению с показателями 2016 года сократились на 21 процент по общей площади и на 32 процента по числу квартир. «Упали мы сильно, и вряд ли в ближайшее время удастся существенно подра-

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

Новый закон требует «лишние» 160 миллионов рублей на утепление фасадов

22 мая на очередном заседании Комитет Законодательного собрания НСО по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам проголосовал за изменения порядка проведения капремонта в многоквартирных домах.

Законопроект «О внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» представил депутатам министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Денис Архипов. По словам министра, законопроект разработан с целью привести региональный закон в соответствие с последними изменениями в Жилищном кодексе.

В новой редакции закона предлагается дополнить полномочия регионального правительства правом утверждать порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора капитального ремонта, утверждать учредительные документы регионального оператора и решать вопросы формирования его имущества. Исключается требование индексации минимального размера взноса на капитальный ремонт, вносятся изменения в порядок контроля формирования фонда капитального ремонта со стороны органа регионального государственного жилищного надзора. Дополняется перечень сведений об общем имуществе в многоквартирных домах, подлежащих актуализации при внесении изменений в региональную программу (сведения о многоквартирных домах, физический износ которых превысил 70%, а также об изменении параметров и объёмов

Домам — нормальный ремонт, молодым семьям — жилищную поддержку

общедомового имущества). Исключается требование о включении в региональную программу домов, имеющих в своём составе не менее трёх квартир. Перечень работ по капитальному ремонту предлагается дополнить работами по утеплению фасадов многоквартирных домов.

«На заседании рабочей группы при комитете мы обсудили законопроект и рекомендуем в первом чтении за него проголосовать», — отметил заместитель председателя комитета Дмитрий Козловский. — Необходимо серьёзно обсудить вопрос об утеплении фасадов — эта работа, согласно справке министерства строительства, потребует дополнительно почти 160 миллионов рублей. Где их брать? Возможных источников несколько — или увеличиваем взнос на капремонт, или финансируем за счёт бюджета Новосибирской области, или опять лезем в карман к жителям. Это вопрос мы рассмотрим дополнительно на заседании рабочей группы».

Предложение дополнительно проработать вопрос об утеплении фасадов поддержал председатель комитета Евгений Покровский. «Мы детально рассмотрим все моменты, выставляющие сегодня сомнения, согласуем все необходимые параметры и только потом вынесем обсуждение вопроса на комитет».

Депутаты поддержали описанный выше законопроект, и рекомендовали сессии Законодательного собрания принять его в первом чтении.

Семеро опоздавших

Итоги реализации государственной программы Новосибирской области «Обеспечение жильем молодых семей в Новосибирской области на 2015–2020 годы» в 2018 году на заседании Комитета представил заместитель министра строительства НСО Алексей Колмаков.

Он сообщил, что всего по региону согласно документам, предоставленным муниципальными районами и городскими округами, утвержден список из 1839 молодых семей, соответствующих требованиям программы. В 2018 год на реализацию программы было запланировано 224 млн рублей. Из них 69 млн руб. — средства федерального бюджета, 152 млн руб. — областного бюджета, чуть больше 3 млн. — деньги местных бюджетов. В областной список претендентов на получение социальных выплат на приобретение и строительство жилья в 2018 году включено 237 молодых семей. По сведениям Алексея Колмакова, из бюджета Новосибирской области финансирование в муниципальные образования произведено в полном объеме.

230 семей реализовали свидетельства на получение социальных выплат, 7 — не смогли. В декабре 2018 года был произведен возврат неостребованных бюджетных средств в сумме 4 млн рублей. Причина — изменение в списках и истечение срока сертификата на приобретение жилья, который действует 7 месяцев. Представитель министерства пояснил, что неиспользованные сертификаты реализованы в 2019 году. Тем не менее, информация вызвала критику со стороны депутатов.

«По чьей вине произошел срыв, в результате чего не смогли освоить эти деньги? — осведомился Евгений Покровский. — Надо усилить контроль программы со стороны муниципалитетов. А то подали заявку, и до свидания. Обязанность министерства — заставить органы местного самоуправления участвовать в реализации программы, обязать их персонально отвечать за реализацию заявок».

Комитет рекомендовал Минстрою Новосибирской области подготовить предложения по увеличению бюджетных ассигнований на реализацию мероприятий госпрограммы Новосибирской области «Обеспечение жильем молодых семей в Новосибирской области на 2015–2020 годы» при очередном внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об областном бюджете Новосибирской области на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов».

*По материалам пресс-службы
Законодательного собрания
Новосибирской области*

НОВОСТИ**Строительство после 1 июля 2019 года: без иллюзий**

С 1 июля 2019 года вступают в силу новые требования к долевым строительству. В целях оказания содействия при переходе на проектное финансирование в Новосибирске создан Координационный совет по содействию строительной отрасли под председательством мэра Анатолия Локтя.

Как подчеркнул глава Новосибирска на заседании Координационного совета, задача муниципалитета — организовать профессиональный диалог без иллюзий, по существу. «Важно обсудить готовность банков приступить к реализации проектного финансирования и выработать механизм реализации жилищных проектов в рамках новых требований законодательства», — заявил Анатолий Локоть.

Об основных тенденциях подготовительного периода, проблемах и задачах доложил заместитель мэра — начальник департамента строительства и архитектуры мэрии Алексей Кондратьев.

«Правительство РФ 22 апреля установило критерии для проектов, завершение строительства которых возможно без использования эскроу-счетов. Застройщик имеет право пользоваться такой схемой, если дом построен не менее чем на 30% и в нём продано по договорам долевого участия более 10% общей площади жилых и нежилых помещений, включая машино-места, — пояснил Алексей Кондратьев. — На сегодняшний день в Новосибирске разрешение на строительство получили 573 жилых объекта общей площадью 5,4 млн кв. метров, более половины из них попадают в зону риска. Так, 127 домов будут достроены в рамках проектного финансирования, в отношении других 216 способ завершения строительства пока не определён».

Глава департамента обозначил возможные проблемы при реализации жилищных проектов. Прежде всего это отсутствие банковских специалистов, которые могут квалифицированно подтвердить, например, затраты застройщика до обращения в банк: стоимость земельного участка, подключение объекта к инженерным сетям, стоимость выполненных работ. Кроме того, кредитная организация может выставить невыполнимые условия для застройщика: межевание земельного участка по этапам, выделение в последний этап парковки и т.д.

Другие проблемные моменты при реализации жилищных проектов — организация работы по своевременной оплате налоговых и арендных платежей за землю, подключение объектов к инженерным сетям в соответствии с договорами о техническом присоединении, а также применение взвешенного подхода при определении ставки проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

«Большинство проектов, попавших в зону риска, рассчитывали свою рентабельность до введения схемы по использованию эскроу-счетов. В Новосибирске стоимость жилья на вторичном рынке порой ниже, чем на первичном. Повышенная процентная ставка неизбежно ляжет на плечи будущих собственников, увеличит стоимость квадратного метра на первичном рынке и тем самым снизит спрос на жильё. Мы просим банки более взвешенно подходить к установлению процентной ставки и условиям её получения», — подчеркнул Алексей Кондратьев.

В департаменте строительства и архитектуры мэрии определено подразделение, которое занимается вопросами взаимодействия застройщиков с банками, — управление строительства и инженерного обеспечения. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)

Межвузовский кампус — аппетитный проект

Власти Новосибирской области изучают несколько предложений от застройщиков, касающихся реализации проекта по строительству межвузовского кампуса ориентировочной общей стоимостью 37 млрд рублей, сообщил агентству «Интерфакс-Сибирь» министр науки и инновационной политики региона Алексей Васильев.

«Предложений довольно много, их больше пяти», — сказал он, уточнив, что рассматривается вариант реализации проекта в рамках государственно-частного партнерства. Министр подчеркнул, что строительство межвузовского кампуса позволит в перспективе решить вопрос с развитием вузов Новосибирска за счет привлечения большего числа студентов. «Потребность на длительную перспективу в дополнительных местах для проживания — от 10 до 20 тыс. студентов», — сказал А. Васильев. Он отметил, что, по предварительным оценкам, стоимость нового студенческого города на 20 тыс. студентов, преподавателей и аспирантов может составить около 37 млрд рублей. «Условно говоря, новый студенческий город на 20 тыс. проживающих: студентов, преподавателей, аспирантов, где организован учебный процесс и сфера обслуживания — наверное, масштаб стоимости такой», — сообщил А. Васильев. По его словам, в качестве основной рассматривается модель распределенного кампуса с локализацией на нескольких площадках. Строительство может вестись поэтапно, добавил он. Возведение кампуса входит в приоритетный проект «Экспорт образования» в рамках соответствующего нацпроекта. (Интерфакс-Сибирь)

«Культбытстрой» посчитал выручку

АО «Фирма «Культбытстрой» (один из крупнейших застройщиков Красноярска) в 2018 году получило чистую прибыль

по РСБУ в размере 201,5 млн рублей, что в 1,4 раза больше, чем в 2017 году, сообщает бухгалтерское отчете компании.

Выручка предприятия увеличилась на 17% — до 2,96 млрд рублей, себестоимость — на 15%, до 2,9 млрд рублей. Прочие доходы компании (сдача в эксплуатацию жилых домов, платежи по агентским договорам) в минувшем году выросли на 17,7% и составили 332,5 млн рублей. Кроме того, по данным аналитической системы «СПАРК-Интерфакс», в 2018 году «Культбытстрой» смог подписать 3 госконтракта на строительство детских садов в Красноярске и сдать в эксплуатацию региональный центр по региону. (Интерфакс-Сибирь)

«Искитимцемент» вновь отмечает снижение потребления цемента

В АО «Искитимцемент» подведены итоги работы в первом квартале текущего года. С января по март на предприятии произведено 127 тыс. тонн цемента — на 13,9% меньше по сравнению с аналогичным показателем 2018-го.

Наиболее востребованным в первом квартале оставался цемент ЦЕМ I 42,5 Б — в отчетном периоде завод произвел 69,4 тыс. тонн данного вида, что составляет 54,8% от общего объема произведенной продукции. Доля ЦЕМ II/A-Ш 32,5 Б в общем объеме составила 39%, для ЦЕМ I 42,5 Н аналогичный показатель равен 6,2%.

За три месяца 2019-го предприятие отгрузило потребителям 130,6 тыс. тонн цемента (–3% к уровню прошлого года). Популярностью пользовалась автодоставка — таким способом на стройплощадки отправлено 87,8 тыс. тонн материала. При этом 56% (49,1 тыс. тонн) продукции, доставленной клиентам автотранспортом, перевезено собственными цементовозами завода. По железной дороге отгружено 42,8 тыс. тонн цемента.

Наиболее востребованным у покупателей оставался навалый цемент — с начала года таким способом отгружено 92,8 тыс. тонн продукции (71% от общего объема реализации). В «биг-бэгах» — мягких контейнерах по 1 тонне — продано 24,3 тыс. тонн (18,6% от общего объема), в бумажных мешках по 25 и 50 кг — 13,5 тыс. тонн (10,4%). Стоит отметить, что покупатели продукции в бумажных мешках все чаще отдают предпочтение цементу на паллетах. Данный вид отгрузки особенно востребован с началом строительного сезона, когда спрос на фасованную продукцию в розничных торговых точках значительно возрастает. «Учитывая основные тенденции на строительном рынке и данные экспертов отрасли, планируем в 2019 году произвести и реализовать 1 млн тонн цемента», — комментирует генеральный директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун. — Мы в полном объеме осуществили плановые

ремонт, подготовили оборудование к «высокому» строительному сезону. Помимо этого, расширен ассортимент: мы сертифицировали и начали выпуск двух новых видов цемента — ЦЕМ I 52,5Н и ЦЕМ II/В-Ш 32,5Н». (Пресс-служба АО «Искитимцемент»)

Более 14 млрд рублей — на объекты социальной инфраструктуры Новосибирской области

В Новосибирской области в 2019 году с привлечением бюджетных средств всех уровней планируется обеспечить ввод в эксплуатацию 55 объектов образования, здравоохранения, культуры и спорта. На эти цели будет направлено порядка 14,5 млрд рублей.

Как прокомментировал в ходе пресс-конференции 30 апреля министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт, строительство школ, детских садов, фельдшерско-акушерских пунктов, Домов культуры, спорткомплексов — это действенная мера создания необходимой социальной инфраструктуры, которая стимулирует развитие не только строительной отрасли, но и экономики региона в целом.

«На эти цели на 2019 год предусмотрены средства бюджета Новосибирской области в объеме около 8,5 млрд рублей с приростом в 2,5 раза к 2018 году, субсидии из федерального бюджета в объеме более 4,7 млрд рублей», — подчеркнул Иван Шмидт. — Кроме того, в соответствии с поправками, внесенными в закон об областном бюджете в апреле текущего года, объем ассигнований на строительство социальных объектов дополнительно увеличен на сумму около 1,2 млрд рублей».

Строительство детских садов и школ с участием средств регионального и федерального бюджетов ведется в рамках реализации в регионе национальных проектов «Демография», «Образование», «Жилье и городская среда». Средства федерального бюджета на строительство объектов культуры предоставляются в Новосибирскую область в рамках национального проекта «Культура».

В текущем году планируется ввести 19 объектов образования в г. Новосибирске, Бердске, Оби, р.п. Кольцово, Искитимском, Каргатском, Новосибирском районах. Больше всего объектов — 31 фельдшерско-акушерский пункт (ФАП) — планируется построить в сфере здравоохранения. Также запланировано возведение Дома культуры в Искитимском районе. Возведение четырех спортивных объектов в Тогучинском, Мошковском, Чулымском и Барабинском районах запланировано в рамках реализации федерального проекта «Спорт — норма жизни» национального проекта «Демография» Государственной программы «Развитие физической культуры и спорта». (Правительство Новосибирской области)

ПЕРСПЕКТИВЫ

Принята программа расселения аварийного жилья до 2025 года

В Новосибирской области принята программа переселения из аварийного жилья. Ее реализация стартует в этом году и завершится в 2025-м, сообщает корреспондент Sibnovosti.ru.

Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2025 годы утверждена постановлением областного правительства, подписанным губернатором Андреем Травниковым 1 апреля.

Согласно документу, из аварийного жилья к 1 сентября 2025 года предполагается переселить 5,4 тыс. человек. Будет ликвидировано 87,4 тыс. кв. метров аварийного жилищного фонда. Стоимость программы — 3,99 млрд руб. 96% этой суммы профинансирует Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Оставшаяся часть придется на местные бюджеты.

«Стоимость реализации Программы рассчитана исходя из цены одного квадратного метра приобретаемого жилого помещения на I квартал 2019 года в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.12.2018 № 822/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2019 года»: в 2019 году — 45802 руб.», — указывается в программе.



В дальнейшем предельная стоимость 1 кв. м будет уточняться ежегодно в соответствии с нормативно-правовым актом министерства строительства и ЖКХ РФ.

Программа затронет 11 городов области, два рабочих поселка и семь сельсоветов. В нее включены дома, признанные аварийными по состоянию на 1 января 2017 года. Всего в приложении к программе указано 207 таких объектов. В Новосибирске — 95 домов. Это 39,8 тыс. кв. м и 2,8 тыс. жильцов.

Кроме того, в программу занесены дома в Новосибирске, которые будут расселяться «по иным программам...» в рамках которых не предусмотрено финансирование за счет средств Фонда. Это еще 48 многоквартирных домов. В списке, например, 11 домов на переулках Римского-Корсакова, построенные в 1950-е годы. Попали в перечень и расположенные недалеко от них семь домов по улице и переулку Серафимовича. Сразу 23 аварийных дома предполагается ликвидировать на ул. Никитина.

Программа разбита по годам. В 2019 году всего в области будет расселено 11,4 тыс. кв. метров (677 человек). На это будет израсходовано 512,3 млн руб. Пик реализации программы отнесен на 2022–2023 годы.

Впрочем, согласно графику реализации программы, переселение первых домов в Новосибирске завершится не ранее четвертого квартала 2020 года. Это 10 домов на ул. Никитина, три дома на 1-м Петропавловском переулке, три — на 3-м переулке Серафимовича, три дома на ул. Зональной и ряд других.

Sibnovosti.ru

НОВОСТИ

Ельцовский парк: перепады высот, перепады мнений

15 мая на заседании двух комиссий Общественного совета по градостроительству при мэрии Новосибирска — по нормативам и по общественным пространствам — был представлен проект строительства Ельцовского парка в пойме реки 1-й Ельцовки.

К разработке проекта парка в пойме реки 1-й Ельцовки общей площадью примерно 10 га жители окрестных домов шли несколько лет. К маю 2019 года его подготовила архитектурная мастерская «Адаптик-А» — соавторы проекта реконструкции Михайловской набережной. Заказала проект ГК «Химметалл»: у дочерней компании-застройщика группы в месте слияния двух рукавов реки в собственности 1,5 га земли, треть которых должны занять два жилых дома, а две трети компания предполагала благоустроить и передать городу как первый этап строительства Ельцовского парка. В проект уже вложили 30 миллионов рублей, ещё 50 миллионов застройщик планирует инвестировать в свою часть.

На территории в 1 га по проекту должен быть главный вход в парк с лестницей и виадуком для плавного спуска к реке — перепад высот на участке 23 метра. Здесь же запланировали главную площадку, сцену для локальных мероприятий, теннисный корт, смотровые, детские и спортивные площадки и благоустройство двух родников, которые обнаружили при расчистке территории. Парк решил бы и конфликт между жителями жилых комплексов «Тихая гавань» и «Астра», обеспечив проход к метро не дворами, а дорожками вдоль реки.

Для строительства первой очереди парка, которая запроектирована на территории инвестора, необходимо получить разрешение на отклонение от норм по парковкам и размещению детских и спортивных площадок. По словам руководителя компании-застройщика (ГК «Химметалл») Евгения Гаврилова, парковки можно было бы вынести в карманы, которые построят при реконструкции улицы Танковая, а площадки — учесть на территории парка, который был бы построен раньше домов. Но участники заседания выступили против. Они заявили, что парковки расположатся слишком далеко от домов, а жители хрущёвок на улице Танковой высказали опасение, что машинами окажутся заставлены их дворы, а не предназначенные для этого парковочные карманы.

«Мы изначально делаем дома ущербными. То, что у них под боком будет парк, которого пока нет — это не значит, что у него не должно быть ни парковок, ни всего остального», — добавил член комиссии по нормативам, директор ГК «СМСС» Анатолий Павлов.

По словам председателя комиссии по общественным пространствам, советника мэра, архитектора Александра Ложкина, год назад уже рассматривался вопрос о предоставлении застройщикам возможности инвестировать средства в общественные пространства вместо общедолевой собственности, но решить его помешало законодательство.

«Я вносил предложение, чтобы узаконить эту форму, когда застройщик инвестирует в создание тех же благ, которые он может реализовать в границах своего земельного участка, но реализует на смежных территориях. Условно говоря, человек не строит у себя площадки, а инвестирует в общественные пространства по соседству, не строит у себя парковочные места, а инвестирует в многоэтажную парковку. Пока что законодательство не позволяет реализовать эту модель, — пояснил Ложкин. — Мы ждём сейчас принятия этого закона». Участники заседания полагают, что проект опережает своё время и отражает позицию только потенциальных местных жителей. Вопросы вызвала и неопределённость в обслуживании этой территории. (НГС)

«Металлист», не притворяйся памятником

Здание кинотеатра «Металлист» в Ленинском районе Новосибирска (которое начали ломать, но не доломали в августе минувшего года) отказались признать памятником архитектуры.

Информация об этом появилась на сайте Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области. Заказчиком экспертизы, которую провели архитекторы из научного бюро «Стройреставрация», выступила компания «Парк Победы», владеющая участком под зданием.

Экспертизу проводил архитектор с 12-летним стажем из Санкт-Петербурга Руслан Гаджиев. В начале документа уточняется, что эксперт не состоит с заказчиком в родстве и не имеет с ним каких-либо иных связей. По итогам экспертизы Руслан Гаджиев пришёл к выводу, что кинотеатр нельзя отнести к разряду памятников, потому что здание не обладает уникальной ценностью, так как не имеет «стилевой выразительности и индивидуальности».

«Отнесение объекта к объектам культурного наследия с общей видовой принадлежностью — памятник архитектуры и градостроительства, не имеет достаточных оснований», — заключает Руслан Гаджиев.

Вместо сохранения здания в его первоначальном виде эксперт предложил увековечить его связь с периодом развития левобережной части города с помощью памятной доски или QR-кода.

Как сообщил корреспонденту НГС руководитель «Парка Победы» Александр Веретин, компания в целом согласна с решением экспертизы.

«Естественно, дальше законная процедура — это обсуждение, принятие решений и прочие все вещи, которые необходимы... Моё мнение всегда была одно и то же: в таком состоянии памятник, если его вдруг признать памятником, это просто... я могу сказать, что это невозможно».

Его сохранять, как культурное место, как памятное место можно. Воссоздать, что-то сделать, но само здание сохранять в таком виде, в котором оно сейчас, — это утопия», — сказал он.

Здание кинотеатра «Металлист» начали сносить 2 августа. За день до начала работ здание успели взять под охрану, но вовремя донести эту информацию до застройщика, запланировавшего на его месте жилой дом, чиновникам не удалось. Позднее собственник участка рассказал, что здание находится в аварийном состоянии, а часть здания не подлежит восстановлению и его демонтаж необходимо возобновить. (Sibnovosti)

Иркутская область многое должна. Задачи ставит губернатор

Иркутская область к 2024 году должна возводить 1,5 млн кв. метров жилья ежегодно, заявил губернатор Сергей Левченко, выступая с ежегодным посланием на сессии Законодательного собрания региона.

«По итогам минувшего года построено и введено в эксплуатацию 987,5 тыс. кв. метров. По объемам ввода регион занимает третье место в Сибирском федеральном округе. Задача по масштабному наращиванию объемов строительства поставлена президентом страны», — сказал Левченко. По его оценке, существует два инструмента для решения этой задачи: стимулирование спроса, в том числе путем предоставления льготных ипотечных кредитов, и снижение себестоимости жилья. Глава региона отметил, что в 2018 году более половины введенного жилья было построено индивидуальными застройщиками, что на 82% выше уровня 2017 года. «Это означает, что рынок загородного домостроения динамично развивается. И это вполне логично, поскольку на эквивалент стоимости двухкомнатной квартиры, например в Иркутске, можно построить очень неплохой загородный дом, гораздо больший по площади», — сказал С. Левченко. В этой связи губернатор предложил стимулировать развитие деревянного домостроения. «Необходимо завести в регион технологии производства быстровозводимых домов. Разрабатывать типовые проекты семейных коттеджей с высокой энергоэффективностью и с низкой стоимостью квадратного метра для автоматического тиражирования их на рынке. Кое-что в регионе уже есть, но все это в небольшом объеме, а нам нужна целая высокотехнологичная индустрия, позволяющая значительно снижать себестоимость строительства», — подчеркнул С. Левченко. Кроме того, по мнению губернатора, использование дерева в домостроении позволит значительно повысить «выход» добавленной стоимости в лесной отрасли. («Интерфакс-Сибирь»)

У соседних регионов понизился интерес к жилью в Новосибирске

Аналитики портала по выбору недвижимости N1.RU с помощью сервиса «Яндекс.Метрика» изучили, жители каких городов интересуются покупкой и арендой недвижимости в Новосибирске больше других.

Основная масса визитов для поиска вариантов о продаже и аренде жилья на сайте N1.RU традиционно приходится на Ново-

сибирск — 88%. На втором месте по числу посещений ресурса в этом году — жители Кузбасса. Кемеровская область стала единственным регионом, где немного вырос интерес к новосибирскому жилью.

На третьем месте — Москва и область, откуда число визитов снизилось. Кроме того, со стороны других регионов, жители которых всегда находятся в ТОП-10 по визитам на сайт N1.RU, также упал интерес к новосибирской недвижимости. В частности, это Алтайский и Красноярский край, а также Иркутская область.

По данным N1.RU, два года назад лидером по визитам среди территорий за пределами Новосибирской области была Москва. При этом доля тех, кто интересовался недвижимостью из столицы, была выше почти в 4 раза, что, скорее всего, было связано с тем, что переехавшие в Москву новосибирцы активно решали вопросы, связанные со своей недвижимостью. Еще одно существенное отличие этого года — это двукратный рост числа посещений новосибирцами красноярского ресурса о продаже и аренде недвижимости к уровню прошлого года.

«Спад интереса к новосибирской недвижимости со стороны соседних территорий и столицы отражает спад деловой активности и снижение оптимизма: люди стали реже решаться на переезд, который часто связан с карьерой», — предполагает руководитель пресс-службы портала N1.RU Анастасия Гринёва. — А всплеск интереса к Красноярску связан с Универсиадой. Кроме поиска аренды жилья, необходимого на время Универсиады, регион резко набрал баллы как центр притяжения внутренней миграции сибиряков».

Доля визитов со стороны российского юга, который является традиционным центром внутренней миграции, за год никак не изменилась. (Пресс-служба N1.RU)

Производитель оружия засудил строителей

Арбитражный суд Красноярского края полностью удовлетворил иск АО «Красноярский машиностроительный завод» («Красмаш», один из ведущих российских производителей оружия и боеприпасов) о взыскании 486 млн рублей с ООО «СК «Строй групп» (Москва), ранее выплаченных строительной компании за поставку технологического оборудования и выполнение строительно-монтажных работ на предприятии.

Как следует из материалов электронной картотеки суда, в настоящее время изготовлена только резолютивная часть решения. Ранее в пресс-службе суда «Интерфаксу» сообщали, что речь идет о контракте, подписанном сторонами в декабре 2018 года. «После подписания договора «Красмаш» перечислил «Строй групп» аванс: 395,6 млн рублей — на приобретение оборудования, 90,4 млн рублей — за выполнение строительно-монтажных работ. Однако в январе «Красмаш» принял решение расторгнуть контракт и потребовал вернуть ранее выплаченные деньги», — сказал представитель суда. («Интерфакс»)

УТРАТА

«ГЛАВНЫМ СВОИМ ОБЪЕКТОМ СЧИТАЛ
АЛТАЙСКИЙ КОКСОХИМИЧЕСКИЙ ЗАВОД...»

Памяти Михаила Фокина

В ночь с 30 апреля на 1 мая от остановки сердца на 69 году жизни скончался бывший руководитель СРО «Алтайские строители», бывший президент Союза строителей Сибири Михаил Гаврилович Фокин.

Михаил Гаврилович Фокин родился 16 августа 1950 года в селе Петропавловка Петропавловского района Алтайского края. В 1972 году закончил Новосибирский инженерно-строительный институт, в 1988 году — Новосибирскую высшую партийную школу.

Трудовую деятельность начал в 1972 году. С 1972 по 1975 годы — мастер, прораб, старший прораб Средне-Азиатского строительно-монтажного управления треста «Сибстальконструкция» (город Фрунзе). С 1975 по 1984 годы — старший прораб Заринского участка строительно-монтажного управления треста «Сибстальконструкция» (город Заринск Алтайского края). С 1984 по 1987 годы — се-

кретарь парткома КПСС стройки Алтайского коксохимического завода. С 1987 — руководитель крупного строительного объединения «Алтайкоксохимстрой».

Главным, наиболее значимым объектом в своей трудовой биографии Михаил Гаврилович считал строительство «Алтайского коксохимического завода» в Заринске и пуск пятой коксовой батареи. В постсоветском пространстве нет аналога такому масштабному объекту, сочетающему современные технологии с высочайшим качеством производства.

Также за время его руководства «Алтайкоксохимстрой» сданы в эксплуатацию объекты угольного разреза «Бачатский» в Кемеровской области, международный пограничный переход «Ташанта», объекты модульной обогатительной фабрики «Бачатская-энергетическая», обогатительные фабрики Рубцовского и Зареченского руд-



ников, проведена реконструкция санатория-профилактория «Алтай» в Новоалтайске, санатория «Белокуриха», железнодорожного вокзала в Бийске, Национального театра драмы в Горно-Алтайске. В Барнауле под руководством Михаила Фокина была построена Алтайская краевая клиническая больница, проведена реконструкция театра драмы им. В. М. Шукшина.

Не оставаясь равнодушным к проблемам развития всего строительного комплекса региона, до 2017 года Михаил Гаврилович возглавлял Союз Строителей Алтайского края, был Президентом Союза строителей Сибири, Президентом Ассоциации СРО «Алтайские строители», Координатором НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу. Имея активную жизненную позицию, был председателем Общественной организации «Петропавловское Землячество». Неоднократно избирался Депутатом краевого Совета народных депутатов (Законодательного собрания).

Михаил Фокин — кавалер ордена «Знак Почета» (1982). Награжден медалью ВДНХ, дважды — грамотами ЦК ВЛКСМ.

Добрая память о Михаиле Гавриловиче Фокине сохранится у всех его соратников и коллег по работе. Национальное объединение строителей выражает глубокое соболезнование родным и близким. Скорбим вместе с вами.

НОСТРОЙ

НОВОСТИ

Самая нужная станция метро

Власти Новосибирска рассчитывают приступить к строительству станции метро «Спортивная» до конца первого полугодия текущего года, сообщил мэр Анатолий Локоть.

«Подготовительные работы все по площадке сделаны, мы готовы к проведению строительных работ... Приступаем к активной фазе строительства этой станции уже в первом полугодии (текущего года — ИФ)», — сказал Локоть. По его словам, в настоящее время завершается рассмотрение проектно-сметной документации в Главгосэкспертизе. «Мы ставим задачу (построить станцию — ИФ) в 2022 году», — сказал мэр. Напомним, станция метро «Спортивная» сметной стоимостью порядка 2 млрд рублей должна появиться на действующем перегоне метро между станциями «Студенческая» и «Речной вокзал». Ее главное предназначение — обеспечить транспортную доступность нового ледового дворца спорта, строящегося к молодежному ЧМ по хоккею в 2023 году, и прилегающих территорий. Ранее у отдельных специалистов возникали сомнения в целесообразности строительства станции (с учетом того, что входы на станции метро рядом с большими массовыми мероприятиями нередко перекрывают до того момента, когда толпа рассосется — следовательно, болельщикам, выходящим с нового ЛДС, все равно придется идти на Студенческую. — Ред.) («Интерфакс-Сибирь»)

874 млн рублей — дополнительно на дороги, детсады, расселение ветхого жилья

В 2019 году на развитие приоритетных направлений Новосибирска — строительство детских садов, дорог и расселение ветхого аварийного жилья — будет дополнительно направлено 874 млн рублей. Об этом на очередной встрече с журналистами сообщил мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

Как подчеркнул Анатолий Локоть, выделение городу дополнительных средств — это результат тесного сотрудничества в рамках рабочей группы по межбюджетным отношениям Новосибирской области и города Новосибирска.

Часть выделенных средств — 160 млн рублей — пойдёт на строительство четырёх участков дорог. Так, будут продолжены работы на ул. Титова: первый этап — от ул. Бийской до ул. Заозерной — закончится в июне, затем развернётся строительство до ул. Порт-Артурской. В Калининском районе будут построены две дороги — по ул. Фадеева до пересечения ул. Гребенщикова с железнодорожным переездом и по ул. Мясниковой

до ул. Гребенщикова. Кроме того, в этом году начнётся строительство четырёхполосной дороги в Кировском районе — первый этап продления ул. Петухова (участок от железнодорожного переезда и Бронных переулков до жилмассива «Матрёшкин двор»). Глава Новосибирска отметил, что решить все эти задачи за один год не получится — объём работ и финансирование будут распределены на три года.

Самая существенная сумма — 537 млн рублей — предусмотрена на строительство детских садов с ясельными группами.

«До конца 2019 года будет построено и сдано семь дошкольных объектов — на улицах Чехова, Кошурникова, Высоцкого, Спортивной, Петухова, Кочубея. И ещё один детсад на ул. 2-й Марата — за счёт областного бюджета. Всего же за три ближайших года в Новосибирске будет открыто 20 новых садов с ясельными группами», — подчеркнул Анатолий Локоть.

Ещё одно важное направление — расселение ветхого и аварийного жилья. Напомним, что работа Фонда содействия реформированию ЖКХ продлена до 2025 года. В 2019 году Новосибирск получит 177 млн рублей. В частности, планируется расселение домов на ул. Никитина в Октябрьском районе. В ближайшие пять лет Новосибирск рассчитывает получить из федерального бюджета не менее 3 млрд рублей на эти цели. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)

В Иркутске не будут ждать милостей от природы

Правительство Иркутской области в рамках принятого государственного плана на 2019–2023 годы (так называемой «пяtilетки») намерено провести полномасштабную индустриализацию региона, сообщил губернатор области Сергей Левченко в ходе инвестиционного послания на «Байкал Бизнес Форуме».

«Стратегические направления индустриализации — развитие газовой и газохимической отрасли, золотодобывающей промышленности, глубокой переработки леса, фармацевтической, строительной отрасли, а также переработки сельскохозяйственной продукции», — сказал он. В рамках проекта власти намерены создать не менее 100 новых предприятий, инвестиции должны составить не менее 1 трлн рублей, налоговые поступления в консолидированный бюджет — не менее 230 млрд рублей. В настоящее время, как пояснил губернатор, у региона уже есть 13 проектов на предынвестиционной стадии, которые начнут работать в рамках пятилетки. Власти, в том числе, рассчитывают на строительство целлюлозно-картонного комбината в Усть-Илимске «Группой «Илим», создание газохимического комплекса Иркутской нефтяной компанией, освоение Зашихинско-

го редкометалльного месторождения. Для проведения индустриализации планируется задействовать государственные институты развития: Корпорацию развития Иркутской области, Гарантийный фонд, фонды микрокредитования и развития промышленности. («Интерфакс-Сибирь»)

Расслоились по доходам

По данным, опубликованным Новосибирскстатом 16 мая, в 2018 году 16% населения Новосибирской области (446 тыс. человек) имели среднедушевые доходы ниже величины прожиточного минимума.

По сравнению с 2017 годом, уровень бедности снизился на 0,5 процентного пункта, бедное население области — на 12,5 тыс. человек. По-прежнему наиболее острой социальной проблемой является высокая степень расслоения населения по уровню доходов. На долю 10% наиболее обеспеченного населения приходилось 26,6% денежных доходов, а на долю 10% наименее обеспеченного населения — 2,5%. Объем денежных доходов, которыми располагали 10% наиболее обеспеченных, в 10,5 раза выше, чем у 10% менее обеспеченных. Среднедушевой доход в группе с наименьшими доходами составил 6435 рублей, а в группе с наибольшими доходами — 67594 рубля. (Новосибирскстат)

Подрядчики на ремонт дорог Кузбасса нашлись быстро

Дирекция автомобильных дорог Кузбасса определила подрядчиков по ремонту 40 км дорог, строительству и ремонту мостов в Кузбассе на общую сумму 1,4 млрд рублей, следует из материалов на портале госзакупок.

В частности, ОАО «Кемеровоспецстрой» капитально отремонтирует более 15 км автодороги Ленинск-Кузнецкий — Прокопьевск — Новокузнецк, цена контракта составляет 715 млн рублей. ООО «Кузбассдорстрой» отремонтирует порядка 25 км автодороги Кемерово — Ленинск-Кузнецкий (Кемеровский район) за 366 млн рублей. Работы по обоим контрактам необходимо выполнить до 1 сентября 2020 года. Оба контракта заключены по начальной цене, поскольку заявки «Кемеровоспецстроя» и «Кузбассдорстроя» были единственными в каждом из аукционов. («Интерфакс-Сибирь»)

В Красноярске решили, что храмов пока хватит

Глава Красноярска Сергей Еремин подписал постановление об отказе в предоставлении земельного участка для строительства православного храма.

Ранее по вопросу размещения храма на территории сквера в Октябрьском райо-

не краевого центра прошли общественные слушания, на которых гражданские активисты высказывали опасения, что в результате строительства будет снесена часть деревьев. «Решение принято в связи с наличием на этой территории сквера и необходимости сноса зеленых насаждений для строительства храма», — говорится в сообщении пресс-службы мэрии города. Кроме того, глава Красноярска подписал еще два документа, одним из которых скорректировал место расположения будущего Богородице-Рождественского кафедрального собора (его строительство планируется на берегу реки Енисей, в историческом центре Красноярска — ИФ), а другим — согласовал использование под храм земельного участка в жилом районе «Слобода Весны». («Интерфакс-Сибирь»)

Минстрой озаботился стратегией развития ЖКХ

Глава Минстроя России Владимир Якушев утвердил структуру и состав межведомственной рабочей группы по разработке Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства России на период до 2035 года. Руководителем рабочей группы назначен заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров. 14 мая в Минстрое России состоялось первое заседание экспертного сообщества.

Представители Минстроя России еще в январе начали уделять внимание разработке Стратегии развития российского ЖКХ, в результате чего в феврале текущего года в рамках профильного совещания получили поддержку от лица межведомственной рабочей группы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства во главе с заместителем главы Правительства России Виталием Мутко.

Резюмируя итоги этого заседания, было принято решение о продолжении подготовки проекта Стратегии, а также о привлечении к этому процессу ведущих представителей экспертного сообщества и бизнеса.

Стратегия будет включать в себя статус отрасли ЖКХ на сегодняшний день, а также определит ключевые целевые показатели по основным направлениям развития, в том числе в направлении расширения инвестиционного резерва.

«Для разработки стратегии мы собрали серьезную команду, в нее вошли более 40 экспертов — это представители федеральных и региональных органов власти, отраслевых общественных организаций, крупных ресурсоснабжающих и управляющих компаний. Перед нами стоит задача подготовить рабочий документ, который предложит реальные механизмы для развития жилищно-коммунального комплекса», — объяснил замминистра строительства и ЖКХ Максим Егоров. (Минстрой РФ)

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

«ПРОИЗВОДИТЕЛИ МЕШКОВ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НЕ НЕСУТ»

Накануне «высокого» строительного сезона в Новосибирске занялись выявлением фальшивого цемента

В Новосибирске состоялся пресс-тур на тему «Цемент неустановленного качества на рынке Новосибирской области». Мероприятие, организованное в апреле научными работниками кафедры строительных материалов, стандартизации и сертификации НГАСУ (СИБСТРИН), объединило более 30 человек — представителей цементной отрасли, общественных деятелей и журналистов региональных СМИ.

Генеральный директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун поделился с участниками пресс-конференции опытом противодействия распространению фальсификата на рынке цемента. Он отметил, что в Сибирском федеральном округе проблема незаконного оборота продукции особенно актуальна для Алтайского края, Новосибирской и Омской областей. По оценкам экспертов предприятия, около 90—95% фальсифицированного цемента продается в 50-килограммовых бумажных мешках.

«Дело в том, что продавец цемента может заказать предприятию-изготовителю мешок по собственному макету, с любой нужной маркировкой. Изготовитель тары не обязан проверять и тем более контролировать правильность нанесения маркировки, — пояснил Владимир Петрович. — При выявлении нарушений уполномоченные органы — в частности, Росстандарт, Роспотребнадзор — наказывают только фасовщиков и непосредственных продавцов цемента. Производители мешков никакой ответственности не несут. Считаю необходимым устранить этот правовой пробел, развязывающий руки мошенникам».

Также Владимир Скакун рассказал о результатах работы, которую проводит АО «Искитимцемент» в целях противодействия распространению фальсифицированной продукции. Важным инструментом борьбы с оборотом фальсификата на рынке цемента является мониторинг торговых точек и в случае выявления нарушений — обращение в контролирующие органы. В 2018 году специалистами завода подано 10 заявлений, по результатам рассмотрения которых проведены соответствующие проверки. В отношении одного из продавцов возбуждено дело



об административном правонарушении (ч. 4 ст. 14.5 КоАП РФ), в отношении другого — уголовное дело (ч. 1 ст. 171.1 УК РФ).

После конференции участники пресс-тура побывали на улице Большой, где еще в прошлом году работала перевалка, производившая фальсифицированный цемент, мощностью 15 тысяч тонн цемента в год. Сегодня оборудование на площадке демонтировано, завод не работает, возбуждено уголовное дело по ст. 171.1 УК РФ, ведутся следственные мероприятия.

Затем состоялась контрольная закупка цемента в одной из торговых точек Новосибирска на улице Прокопьевской, известной специалистам АО «Искитимцемент» как место

сбыта продукции неустановленного качества. В 2018 году здесь неоднократно проводились проверочные закупки. По результатам испытаний в аттестованной лаборатории проб цемента, приобретенного в данной точке, качество материала не соответствовало требованиям ГОСТа, упаковка также была выполнена с нарушениями.

В ходе пресс-тура представители СМИ приобрели «контрольный» мешок цемента. Продавец получил деньги и выдал товар, но кассовый чек не предоставил. Для чистоты эксперимента корреспонденты оставили свои подписи на упаковке приобретенной продукции и направились в лабораторию АО «Искитимцемент» для проведения испытаний.

Осмотр упаковки и экспресс-анализ сдержимого выявил грубые нарушения ГОСТ Р 56836-2016 «Оценка соответствия. Правила сертификации цемента»; ГОСТ 30515-2013 «Цементы. Общие технические условия», ГОСТ 31108-2016 «Цементы общестроительные. Технические условия». Так, вместо заявленных 50 кг в мешке содержалось 45,5 кг цемента, а при просеивании материала на сите № 008 остались частички угля и золы. Кроме того, при формовании образцов-балочек из проб цемента на поверхности раствора появились разводы серого цвета с черными вкраплениями, что также характерно при наличии в цементе золы.

Пресс-служба АО «Искитимцемент»

НОВОСТИ

Мэрия отстояла право на сквер на Челюскинцев

Мэрия Новосибирска, пройдя все судебные инстанции, отстояла право сохранить сквер на улице Челюскинцев, 50. Строительство на участке остановлено, и мэр Новосибирска Анатолий Локоть дал распоряжение привести в порядок сквер за лето.

«Долго размышляли, принимать этот проблемный участок или оставить его в федеральной собственности. После анализа было принято положительное решение. Долгое время судились с застройщиком, ООО «Лидер». В результате отстояли право города на сквер в этой зоне. Я поставил задачу — в течение летнего периода провести восстановительные работы в сквере», — отметил Анатолий Локоть.

Напомним, земельный участок площадью 2441 кв. метр на улице Челюскинцев был образован в результате раздела участка, на котором расположено здание АО «ПО Инжгеодезия». Ранее он являлся федеральной собственностью и был передан управлением Росимущества в Новосибирской области в аренду ООО «Лидер» для строительства здания административного назначения.

В январе 2018 года был подписан акт приема-передачи земельного участка в собственность города Новосибирска. Однако ООО «Лидер», несмотря на окончание срока действия договора аренды, начал на участке работы по строительству общественного здания административного назначения — установил забор, провёл земляные работы, бетонирование фундамента.

«В сквере необходимо засыпать котлован, восстановить зелёные насаждения, в планах — заасфальтировать дорожки. ООО «Лидер» отказывается проводить восстановительные работы. Поэтому мы сделаем это сами, после чего предъявим компании иск на компенсацию», — добавил Анатолий Локоть. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)

В Новосибирске поднялась цена сотки земли

Средняя цена сотки земли в Новосибирске за год поднялась на 8% — до 110 тыс. руб., а в области, наоборот, снизилась на 2% — до 59,4 тыс. руб., подсчитали специалисты сайта по поиску недвижимости N1.RU.

По данным аналитиков, размер среднего участка в черте города составляет 11 соток, а в области — 18. Его стоимость для города — 1,2 млн руб., а для области — около 1 млн руб., однако расценки на привлека-

тельную для коммерческого и жилого строительства землю доходят до сотен миллионов рублей. В частности, один из самых дорогих сейчас земельных участков под строительство нового жилого комплекса находится в Ленинском районе города рядом с Троицким сквером, где когда-то располагалась военная часть. Его площадь — 8,9 га, его цена — 400 млн руб.

А также рядом с ТРЦ «Роял Парк» продается пустующая много лет земля, которую продавец описывает как единственную незастроенную территорию на первой линии Красного проспекта. Площадь этого участка — 8300 кв. м, цена — 250 млн руб.

«Число привлекательных земельных участков ежегодно снижается, поэтому за самые интересные предложения продавцы стараются получить хорошую цену», — отмечает руководитель пресс-службы N1.RU Анастасия Гринёва. — По сравнению с прошлым годом число объявлений о продаже земли в регионе выросло на 20%».

По данным N1.RU, самая дешёвая земля в продаже на данный момент — это участки в дачных и садовых обществах, где цены начинаются от 35 тыс. руб. за небольшой участок. (N1.RU)

Ледовую арену в Новосибирске построят москвичи

На конкурсный отбор была подана единственная заявка — от ООО «Элинальфа». Стоимость госконтракта составляет 5,7 млрд руб.

Компания «Элинальфа» ранее являлась генподрядчиком строительства ледовой арены вместимостью 3,5 тыс. человек на улице Партизанка в Красноярске за 3,1 млрд руб. Объект возводился к Универсиаде 2019 года. В 2015 году «б» писал, что «Элинальфа» стала победителем тендера на строительство крытого футбольного манежа в Перми стоимостью 1,39 млрд руб. Кроме того, в 2014 году компания победила в конкурсе на проектирование и строительство стадиона «Уралмаш» в Екатеринбурге. Стоимость контракта составила 590 млн руб.

Новый ледовый дворец разместится на улице Немировича-Данченко в Новосибирске. Объект необходим городу для проведения молодежного чемпионата мира по хоккею в 2023 году. Общий объем инвестиций в строительство дворца составит 6,7 млрд руб. После игр объект станет домашней ареной для хоккейного клуба «Сибирь». (Коммерсантъ)

АНОНС

Приглашаем 20–21 июня 2019 года на семинар:

«ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ И ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ: сложные вопросы землепользования на этапе размещения и оформления прав, строительного процесса, ввода в эксплуатацию. Правовые вопросы и особенности подготовки документов. Законодательство с учетом изменений на июнь 2019 года».

Вступили в силу значительные изменения в Градостроительном и Земельном законодательстве, в том числе касающиеся проектирования, строительства и эксплуатации линейных объектов. На семинаре эксперты дадут разъяснения к нововведениям и их влияние на практическую деятельность, а также комментарии к спорным ситуациям и судебной практике.

Приглашаются: руководители и специалисты строительной отрасли и инвестиционных компаний, государственных и коммерческих организаций, являющихся собственниками, пользователями и распорядителями инженерных сетей, а также связанных с управлением имуществом, и все заинтересованные лица.

В качестве экспертов приглашены: специалисты Министерства строительства Новосибирской области, инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области, Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, Управления Росреестра по Новосибирской области, управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска.

Место проведения: Новосибирск, Красный проспект, 29, «Облпотребсоюз», 3 этаж, большой конференц-зал.

Подробную программу, а также список ведущих конференции вы можете найти на сайте мероприятия: <http://promo.uchim.pro/lineynieobyekti>



Задать интересующие Вас вопросы, а также запросить полную программу вы можете по телефону или по почте:

**Телефон: (383) 363-84-10
Почта: seminar@uchim.pro**

СОБЫТИЕ

22 мая 2019 года в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете прошли праздничные мероприятия, приуроченные к 89-й годовщине со дня основания вуза.

Праздничный день начался с акции по озеленению «Цвети, Сибстрин», в рамках которой студенты-волонтеры из Молодежной инициативы ЦВВР посадили цветы на территории студенческого городка.

Затем на площади перед главным корпусом университета состоялось торжественное открытие третьего трудового семестра Штаба студенческих отрядов НГАСУ (Сибстрин). Участие в торжественной линейке и сменившем ее танцевальном флешмобе приняли около 150 студентов, представляющие 6 студотрядов университета: ССО «Сибстриновец», ССО «Азимут», ССО «Женский двигатель», СПО «Вверх», СОП «Полярная звезда» и «За горизонтом». Рапорт о готовности бойцов студенческих отрядов Сибстрина к выходу в очередной трудовой сезон у командира ШСО НГАСУ (Сибстрин) Максима Дегтярева принял ректор вуза Юрий Сколубович. В течение дня были открыты две новые выставки творческих работ, подготовленные преподавателями и студентами института архитектуры и градостроительства.

Кульминацией праздника стали торжественная часть и праздничный концерт. В актовом зале собрались студенты, профессорско-преподавательский состав, сотрудники, выпускники и почетные гости. Со словами приветствия к собравшимся обратился ректор НГАСУ. «Мы договорились, что будем отмечать не только юбилейные даты, но и каждый день рождения Сибстрина, потому что наш университет этого достоин. Университет — это мы с вами: преподаватели, сотрудники, студенты, выпускники. Сегодня хочу поблагодарить всех вас за то, что вы делаете и еще сделаете для процветания Сибстрина, а значит, и для нашего региона и страны. Благодаря вам Сибстрин уважают и любят», — подчеркнул Юрий Сколубович. Со сцены вуз с днем рождения поздравили выпускники, партнеры и почетные гости: заместители главы администрации Октябрьского района Новосибирска по социальной сфере Светлана Шлепнева, генеральный директор ОАО «Венткомплекс» Павел Давыдов, профессор ТГАСУ, академик

СОВСЕМ ВЗРОСЛЫЙ

НГАСУ (Сибстрин) отметил 89-й день рождения



РААСН, почетный строитель России Леонид Ляхович. «Огромная роль Сибстрина и его студентов для Октябрьского района. У вас очень сильный волонтерский отряд, студенческие отряды и творческие коллективы. Ваши студенты и выпускники делают наш район, город и область лучше! — сказала Светлана Шлепнева.

«Прекрасно, что Сибстрин все эти годы высоко несет то знамя, которое он взял с самого начала. Его выпускники действительно заслужили признание не только в нашей стране, но и за рубежом. Студентам я хочу пожелать, чтобы они хранили высокую марку специалиста, которую дает Сибстрин. Берегите свою альма-матер и всегда держите связь с любимым вузом!» — призвал академик РААСН, почетный строитель Рос-



сии, выпускник НГАСУ (Сибстрин) 1955 года Леонид Семенович Ляхович. Важной частью праздника стало награждение преподавателей и сотрудников университета за многолетний труд и достижения. Почетной грамотой губернатора Новосибирской области отмечена доцент кафедры истории и философии Е. Н. Валиева. Благодарность губернатора Новосибирской области была объявлена заведующему кафедрой ИГОФ С. В. Линовскому. Благодарственным письмом губернатора НСО награжден проректор по экономике, правовым и социальным вопросам А. С. Евдокименко. Почетной грамотой мэрии Новосибирска были отмечены главный бухгалтер Е. А. Мыльникова, проректор по учебной и воспитательной работе Т. В. Богатырева, доцент кафедры управления, социологии и экономики А. М. Шкурина. Благодарственным письмом мэрии Новосибирска награждены доцент кафедры ВМ Т. В. Вахромеева и профессор кафедры ИГОФ О. А. Коробова. Почетной грамотой администрации Октябрьского района Новосибирска отмечены заведующая кафедрой управления, социологии и экономики Т. И. Нижальская и профессор кафедры ВВ Е. Л. Войтов. Благодарственные письма главы администрации Октябрьского района Новосибирска были вручены старшему преподавателю кафедры



ТОС В. В. Иконникову, коменданту корпуса управления по снабжению и обслуживанию М. С. Бураевой, паспортистке общежития № 1 Е. Н. Бочаровой, заведующей сектором библиотеки Л. В. Балутинной, библиотекарю С. А. Почивалиной, старшему преподавателю кафедры АРГС Т. С. Замуре.

Памятной медалью за заслуги перед НГАСУ (Сибстрин) отмечены профессор кафедры физики и химии М. С. Соппа и директор центра по работе с иностранными обучающимися В. Я. Мельник.

Почетное звание «Почетный профессор НГАСУ (Сибстрин)» было присвоено профессору кафедры СМАЭ, заслуженному изобретателю РСФСР, заслуженному работнику Высшей школы РФ Э. А. Абраменкову и профессору ТГАСУ, академику РААСН, заслуженному деятелю науки и техники России, почетному строителю России Л. С. Ляховичу.

На концерте творческие коллективы ЦВВР «Мегаполис», «Сибирь», «Нон-стоп» и «Пилигрим» подарили вузу в день его рождения яркие, талантливые, профессионально исполненные номера.

Поздравляем с Днем рождения Сибстрина всех преподавателей, сотрудников, студентов, выпускников, коллег и друзей!

По материалам НГАСУ (Сибстрин)

КОНСУЛЬТАНТ

ЗАСТРОЙЩИК-ПОДРЯДЧИК: СОВМЕЩЕНИЕ БЕЗ СМУЩЕНИЯ



Директор ООО «ТаксМастер»
Елена Андриянова

Усиление налогового администрирования постоянно сужает рамки для законной оптимизации налогообложения предпринимательской деятельности. При этом законодательство о долевом строительстве многоквартирных домов не способствует тому, чтобы застройщики свободно распоряжались средствами, полученными от дольщиков.

Тем более ценными представляются те немногие возможности, которые ещё остаются у строительных организаций. Одна из них — совмещение функций заказчика-застройщика и генподрядчика.

Прежде всего, отметим, что в налоговом законодательстве существует пробел относительно наличия или отсутствия объекта налогообложения НДС в тех случаях, когда застройщик собственными силами выполняет строительно-монтажные работы в порядке исполнения обязательств по договорам долевого участия.

Позиция налоговиков предсказуема; если такие работы выполняются непосредственно застройщиком, то на основании п. 1 ст. 154 НК РФ полученные от дольщиков средства должны в полном объёме включаться в налоговую базу как оплата, полученная в счёт предстоящего выполнения работ (оказания услуг).

Иными словами, по мнению налоговиков, денежные средства, полученные застройщиком от дольщиков, предназначены, в частности, для возмещения затрат застройщика на выполнение СМР своими силами и/или с привлечением других лиц (субподрядчиков). Поэтому данные средства должны включаться застройщиком в налоговую базу для исчисления НДС как полученные авансы. При этом в соответствии с п. п. 1, 5 ст. 172 НК РФ суммы налога, предъявленные застройщику по товарам (работам, услугам), приобретённым им для выполнения СМР, могут включаться в состав налоговых вычетов по мере оприходования (принятия на учёт) товаров и выставления счетов-фактур поставщиками (подрядчиками, исполнителями).

По окончании строительства после передачи объекта дольщикам на основании п. 8 ст. 171 и п. 6 ст. 172 НК РФ суммы НДС, исчисленные с сумм оплаты, полученных в счёт предстоящего выполнения работ (оказания услуг), подлежат вычетам при выполнении работ (оказании услуг).

Изложенный подход представлен, например, в письмах Минфина России от 07.07.2009 № 03-07-10/10, от 08.06.2011 № 03-07-10/11, от 26.10.2011 № 03-07-10/17, письмо ФНС России от 02.08.2005 № ММ-6-03/632. Косвенные подтверждения обнаруживаются, в частности, в письмах Минфина России от 25.03.2008 № 03-07-10/02 и от 20.11.2012 № 03-07-10/29, а также в ответах на частные запросы.

Альтернативная точка зрения «продвинутых» застройщиков базируется на том, что средства, поступающие от дольщиков, носят инвестиционный характер — и этим всё сказано!

Объектом налогообложения НДС признаются реализация товаров, работ, услуг и передача имущественных прав, за исключением операций, указанных в п. 3 ст. 39 НК РФ (подп. 1 п. 1, подп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ). Не признаётся реализацией товаров, работ, услуг передача имущества, если такая передача носит инвестиционный характер (подп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ).

Основные доводы в данном случае сводятся к тому, что средства дольщиков предназначены для возмещения затрат застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства. Дольщики не участвуют в контроле над строительством и использованием денежных средств. Застройщик не заключает с дольщиками подрядные договоры на выполнение работ по строительству отдельной квартиры, не согласовывает смету на строительство, не сдаёт дольщикам результаты СМР в процессе строительства дома или квартиры. Следовательно, инвестиционный характер средств, полученных застройщиком от дольщиков, не позволяет признать соответствующие операции объектом налогообложения.

Поскольку договоры долевого участия являются инвестиционными, постольку отношения между застройщиком и физическими лицами по передаче права, принадлежащего ему по договору, также носят инвестиционный характер и не свидетельствуют о реализации товаров (работ, услуг) по смыслу названных норм («классическое» определение ВАС РФ от 28.06.2010 № ВАС-7848/10). **Сибиряки могут смело ориентироваться также на постановление ФАС ЗСО от 25.05.2009 № Ф04-3162/2008.**

Что касается бухучёта, то формирование доходов и расходов по СМР при совмещении функций застройщика и подрядчика также будет противоречить методологическим требованиям.

В соответствии с п. 12 Положения по бухгалтерскому учёту «Доходы организации» ПБУ 9/99, утверждённого приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, выручка признаётся в бухучёте при наличии определённых условий.

В данном случае отсутствуют следующие обязательные условия: организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтверждённое иным соответствующим образом; право собственности на продукцию

перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана).

Аналогичные ограничения содержатся в п. 16 Положения по бухгалтерскому учёту «Расходы организации» ПБУ 10/99, утверждённого приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, для принятия в бухучёте расходов.

Следовательно, в бухучёте застройщика не формируется доходов и расходов от выполнения СМР на объектах долевого строительства.

Вместе с тем, следует быть готовым к полемике с налоговыми органами, и помочь в этом призваны следующие рекомендации.

1. Если налоговики настойчиво предлагают доначислить НДС, то застройщику следует также настойчиво интересоваться конкретными нормами НК РФ, предписывающими это. Пункт 1 ст. 154 и п. 2 ст. 159 НК РФ — согласно их буквальному толкованию — не в счёт!

2. Обращать внимание налоговиков, что начисление НДС не может быть обоснованным, т.к. уплата налога осуществлялась бы тогда за счёт целевых средств, которые могут быть израсходованы только и непосредственно на строительство.

3. Учитывать, что из нашего опыта подобные предложения сопровождаются практически каждой налоговой проверкой застройщика, выполняющего также функции подрядчика, однако реальных доначислений в Новосибирской области и близлежащих регионах до сих пор не было.

4. Предупредить, что застройщик не согласится с доначислениями по данному эпизоду и, в конечном итоге, обратится за защитой в суд.

TaxMaster

630099, г. Новосибирск, ул. Яаринцевская, 53/1, офис 610
тел./факс: +7 (383) 218-83-50, e-mail: info@taxmaster.su