



СОЦОПРОС

КТО БУДЕТ ПРАЗДНОВАТЬ ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ ЗАВТРА?

Что на самом деле думают студенты о карьере в строительной отрасли

Только тот праздник настоящий, традиции которого есть кому продолжать в будущем. Поэтому, восхваляя достижения строителей прошлого и чувствуя строителей сегодняшних, полезно поинтересоваться: кто придет им на смену завтра?

Поиском ответа вплотную занялся Отраслевой Консорциум среднего профессионального образования в сфере строительства (СПО), действующий на базе Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Недавно были подведены итоги масштабного исследования «Привлечение специалистов в строительный сектор». Вывод: почти 60% выпускников твердо намерены или вероятно будут работать в строительной отрасли. Об этом 17 июля 2025 года, выступая на пленарном заседании выставки OpenVillage 25, сообщила директор по развитию — руководитель проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова.

География исследования охватила всю Россию. Свои анкеты прислали более 5000 студентов строительных специальностей из вузов, техникумов и колледжей. Будущие молодые специалисты со всей страны честно ответили на вопросы, связанные с профориентацией, институтом наставничества, популяризацией строительных профессий, озвучив при этом реальные факторы, влияющие на выбор специальности. Ре-



зультаты рисуют детальную и порой неожиданную картину профессиональных устремлений и барьеров для будущих кадров одной из ключевых отраслей экономики.

Как выяснилось, 2/3 опрошенных студентов (61,9%) пока не работают, посвящая всё имеющееся у них время учебе и радостям жизни. Совмещают работу и обучение меньше по-

ловины опрошенных (38%). При этом из них 27,5% работают вне строительной отрасли. Чаще всего для заработка молодежь выбирает сферы услуг, общепита, продаж и производства. Всего 10,5% респондентов решились тратить студенческие годы на строительство.

«Вероятно, это связано с тем, что большая часть опрошенных на-

ходятся в возрастной группе до 24 лет и не имеют достаточно времени и опыта для выбора профильных вакансий. Например, они не обладают допусками для ведения работ на высоте, электробезопасности и т.д.», — объяснила ситуацию Елена Парикова.

Окончание на стр. 2

ЖКХ

24 июля в Малом зале Правительства Новосибирской области состоялась конференция «Стандарты услуг управления многоквартирным домом и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме», организованная совместно комиссией по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса Общественной палаты Новосибирской области, Ассоциацией управляющих компаний ЖКХ и собственников недвижимости Новосибирска и Фондом «Институт экономики города» (Москва).

В конференции, которую провел заместитель председателя комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса ОП НСО Александр Лубенец, приняли участие председатель Общественной палаты НСО Галина Гриднева, председатель Ассоциации управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства и собственников недвижимости Новосибирска Владимир Ермола, заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Наталья Чернышова, начальник департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства Дмитрий Зайков. Слушателями и активными участниками дискуссии стали руководители управляющих организаций и товариществ собственников жилья.

СОЗДАТЬ ЭСПЕРАНТО ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ И УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

В Новосибирске обсудили единые стандарты услуг управления многоквартирным домом и работ по содержанию общего имущества



С основным докладом выступила директор Направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер.

Она напомнила, что стандартизация работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с внесением соответствующих изменений в законодательство, вошла в перечень президентских поручений по итогам заседания Президиума Госсовета «О развитии инфраструктуры для жизни» 15 апреля 2025 года.

К настоящему времени Фондом «Институт экономики города» подготовлены проекты двух базовых стандартов: по управлению МКД и содержанию общего имущества.

По убеждению Ирины Генцлер, существует высокая объективная востребованность данных документов. Это связано с тем, что все многочисленные действующие в данной сфере нормативные акты, а также ГОСТ Р «Услуги управления многоквартирным домом», не дают определения деятельности по управлению МКД и, хоть и содержат перечень действий (услуг) по управле-

нию МКД, но не определяют характеристики, показатели качества услуг.

В итоге управляющие организации банально не могут сформулировать и донести до собственников, что конкретно они делают, когда управляют МКД, и осуществляют текущее техническое обслуживание дома, а собственники жилья живут в твердом убеждении, что управление и эксплуатация общего имущества — «навязанная» и в целом не особо нужная услуга, за которую «управляшки» норовят «содрачь лишние деньги». Результатом становится всеобщее непонимание сути и содержательной ценности профессиональной деятельности по управлению многоквартирными домами и даже, в части случаев — офисными центрами.

По замыслу разработчиков, новые документы должны объединить и гармонизировать для практического применения требования 87 законодательных и нормативных актов, которыми ныне в России регулируется сфера эксплуата-

ции МКД, став основой для эффективного взаимопонимания и взаимодействия собственников помещений в МКД и профессиональных управляющих. В частности, стандарт услуг управления МКД включает детализированный «классификатор» всех услуг управления МКД и «толковый словарь», позволяющий собственникам разговаривать с профессиональным управляющим на общем языке.

У этих документов могут быть разные статусы — в том числе, например, статус стандартов саморегулируемых организаций или профильных ассоциаций. Но главное, как подчеркнула Ирина Генцлер: данные стандарты призваны дать собственникам помещений понимание нужности и ценности профессиональных услуг по управлению и содержанию общего имущества МКД, которое станет основой для формирования справедливых тарифов, позволяющих обеспечивать управление МКД на нужном уровне.

Окончание на стр. 3



В НОМЕРЕ:

- «СЕГОДНЯ ЭТО ИГРА БЕЗ ПРАВИЛ»
О госрегулировании сферы ИЖС
Стр. 2
- НЕДВИЖИМОСТЬ: ВАШЕ ПРАВО
Как избавиться от «незавершенки»
Стр. 3
- «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ — НА ПОДРЯДЧИКАХ»
Будни капитального ремонта МКД
Стр. 4–5
- ПЕСОК, СОЛЬ И СЛЕЗЫ
Как улучшить антигололедную обработку
Стр. 6–7
- «ТЕРРИТОРИЯ РАДИКАЛЬНОГО ЭГОИЗМА»
Проектировщики устроили какую-то артель
Стр. 9
- СДАВАТЬ — НЕ ПРОДАВАТЬ
Тонкости бизнеса на аренде
Стр. 10



СОЦПРОС

Начало на стр. 1

При этом, с точки зрения Елены Париковой, в целом результаты опроса обнадеживают — ведь более половины студентов (58,3%) точно или вероятно планируют строить карьеру в отрасли. Лишь 12,1% склоняются к отказу от профессии. Да, почти треть (29%) еще не определились, но тут не стоит сразу бояться, ведь это может всего лишь указывать на недостаток информации о реальных возможностях в строительстве или на рассмотрение альтернатив — над всем этим стоит активнее поработать работодателям, чтобы привлечь сомневающуюся молодежь именно в строительную отрасль.

Еще один интересный, хотя и предсказуемый результат опроса: в долгосрочной перспективе молодежь видит себя скорее предпринимателями или самозанятыми (38,3%), чем наемными работниками (24,6%). Работа в госструктурах (8%) или академическая среда (2,2%) привлекают меньшинство.

Погружение в профессию действительно повышает желание остаться в отрасли — 57% студентов отметили положительное влияние производственной практики на желание трудоустройства.

«Это мощный сигнал для отрасли: создание достойных, содержательных практик — не формальность, а ключевой инструмент привлечения молодежи», — отметила Елена Парикова.

Очень важно помочь студенту и выпускнику найти дорогу на стройплощадку. Поиск места для практики — задача, с которой студенты редко справляются в одиночку. Абсолютное большинство (88%) прибегает

КТО БУДЕТ ПРАЗДНОВАТЬ ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ ЗАВТРА?

Что на самом деле думают студенты о карьере в строительной отрасли

ли к помощи. Лидируют здесь образовательные организации (35%), хотя некоторые студенты отмечали отсутствие выбора при распределении и семья (23%). Помощь друзей (11%) и самостоятельный поиск (12%) оказались примерно равнозначны. При трудоустройстве же во время учебы на первое место выходит помощь родственников и представителей вузов/ссузов.

Основным фактором, повышающим интерес студентов к строительному сектору, по-прежнему остается достойный уровень заработных плат на старте, по пятибалльной шкале этот критерий опрошенные оценили на 4,29 балла. Наравне с зарплатами студенты также выделили стажировки, возможность работать во время учебы и проходить реальную практику. Елена Парикова отметила, что почти каждый из этих факторов, округляя, получил оценку не менее 4 баллов, что говорит об их значимости в совокупности. Главным же демотиватором также является низкая зарплата (4,34 балла) наряду с невозможностью найти работу, нежеланием работать по специальности, неочевидностью карьерного роста и недостатком информации о вакансиях.

Руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ также поделилась самыми важными, по мнению студентов, навыками для будущей профессии. Большинство респондентов выделили практические навыки, напрямую относящиеся к профессиональным компетенциям строителя (знание строительных процессов и технологий, чтение и интерпретация строительных чертежей — с оценками 4,47 и 4,39 балла соответственно). Самым мало-значительным относительно других стал для респондентов вариант «Ориентация на охрану труда и безопасность».

«Это говорит о том, что молодежь не осознает важности сохранения здоровья. Между тем, система охраны труда — это стержень безопасности на строительном объекте. И мы идем правильным путем, позиционируя охрану труда, как одно из наиболее приоритетных направлений в работе с персоналом и рабочими кадрами» — резюмировала Елена Парикова.

Оценка взаимодействия между образовательными учреждениями и бизнесом, по мнению студентов, в целом положительна. Подавляющее большинство опрошенных считает уровень этого сотрудничества достаточно высоким.

В завершение своего выступления Елена Парикова озвучила результаты проведения регионального этапа Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» и пригласила всех на финал конкурса, который в этом году пройдет в Северной столице. Победители отборочных этапов «Строймастера» поборются за победу во Всероссийском конкурсе 24–25 сентября 2025 года в Санкт-Петербурге.

Добавим, что презентация опроса НОСТРОЙ состоялась на совместном заседании Комиссии Общественного совета при Минстрое России по вопросам профобразования и кадрового потенциала, Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, Комитета РСС по развитию профобразования и Отраслевого Консорциума СПО, действующего на базе НОСТРОЙ, которое прошло под модераторством председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, руководителя Комиссии по профобразованию ОС при Минстрое России Ефима Басина.

По материалам НОСТРОЙ

СОБЫТИЕ

«СЕГОДНЯ ЭТО ИГРА БЕЗ ПРАВИЛ»

На Open Village обсудили эффективность госрегулирования сферы ИЖС

17 июля в подмосковном коттеджном поселке «Павловы озера» в рамках деловой программы выставки индивидуально-домостроения Open Village-2025 прошло пленарное заседание Комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) по предпринимательству в сфере строительства. В ходе оживленной дискуссии эксперты стройиндустрии и представители отраслевых ведомств обсудили меры господдержки, вызовы и возможности на рынке индивидуального жилья, а также перспективы его развития.

Модератором пленарного заседания выступил председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин, сомодератором — основатель и организатор выставки Open Village Владислав Копица.

В своем вступительном слове Ефим Басин подчеркнул важность развития индивидуального домостроения для улучшения демографической ситуации в стране, повышения рождаемости и улучшения качества жизни. Он отметил, что даже несмотря на экономические проблемы и внешние вызовы строительная отрасль остается локомотивом экономики и продолжает демонстрировать рекордные темпы ввода жилья: «Согласно данным Росстата, в первом полугодии 2025 года доля ИЖС от всего объема введенного жилья составляет 71%. И хотя это на 1,5% меньше, чем за этот же период прошлого года, есть основания полагать, что во втором полугодии ситуация выправится». Председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства отметил, что высокая ключевая ставка серьезно осложнила ситуацию в строительстве в целом, в том числе и в сфере индивидуального жилья. Однако необходимо продолжать работать над эффективностью отрасли, в первую очередь — повышать производительность труда, повышать квалификацию кадров, внедрять инновационные цифровые инструменты и, что особенно важно — обеспечить отрасль собственной производственной базой, реализовав стратегию импортозамещения.

Он отметил, что государство продолжает планомерную работу в плане снижения административных барьеров, упрощения процессов согласования на всех уровнях. В целях повышения эффективности за последнее время значительно изменены условия госконструктов, ускорены сроки ввода незавершенных объектов, совершенствуется механизма КРТ, регулируются и настраиваются условия применения льготной семейной ипотеки. Ефим Басин подчеркнул, что в настоящее время задачей регулятора является адаптированный перевод отрасли ИЖС на принципы долевого строительства и проектное финансирование.

Представитель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, куратор секции «Малоз-



тажное и индивидуальное жилищное строительство» Александр Якубовский рассказал, какие задачи стоят перед законодателями в части регулирования ИЖС. Он отметил, что развитие сферы индивидуального жилья сегодня становится острой социальной задачей — в обществе растет запрос на собственную землю и дом, и господдержка обязана развиваться в этом направлении. «К сожалению, сегодня это игра без правил, в которой зачастую проигрывает гражданин. Нет утвержденных нормативов договора, судебная практика разнородна, работа подрядчиков не контролируется, рынок непрозрачен. Вопросы безопасности остаются вне поля зрения регулятора, а развитие инфраструктуры отстает повсеместно — и все это на фоне роста объемов вводимого индивидуального жилья. Только за период с начала 2025 года ипотеку на ИЖС в Банке ДОМ.РФ оформили 2500 семей, общий объем кредитования составил 15,7 млрд рублей» — рассказал эксперт. Александр Якубовский выделил четыре конкретные направления деятельности законодателей, которые должны отформатировать ИЖС и сделать отрасль более прозрачной: разработку типового юридически утвержденного договора на единой цифровой платформе, создание единого госреестра надежных подрядчиков, внедрение института саморегулирования (СРО) в ИЖС с утвержденными стандартами, а также обеспечение законодательного регулирования управлением территориями ИЖС муниципалитетами (общее имущество, УК, стандарты обслуживания — уборка, безопасность и т.п.). Только при комплексном подходе в регулирова-

нии рынок ИЖС станет более эффективным для участников и безопасным для потребителей, отметил Александр Якубовский.

Основатель и организатор выставки Open Village Владислав Копица отметил, что снижения спроса и дефицит заказов на фоне перехода на проектное финансирование имеет свои преимущества. Охлаждение рынка дает строительным компаниям время обдуманно, не спеша продумать дальнейшую стратегию и правильно выстроить собственную работу с применением механизма эскроу. Он рассказал о дефиците квалифицированных специалистов на рынке ИЖС, и отдельно отметил, что основная часть банкротств застройщиков в ИЖС — это результат не продуманных преступных действий, а недостаточной финансовой грамотности, что в условиях сложных экономических вызовов и перестройки рынка зачастую приводит к кассовым разрывам. «Неправильно было бы просто наказывать таких банкротов, это не решит проблему в целом. В условиях перехода на рельсы проектного финансирования необходимо способствовать повышению финансовой грамотности малых застройщиков, а в дальнейшем давать таким застройщикам возможность работать правильно, чтобы выполнять свои обязательства перед заказчиками и возвращать долги», — уверен эксперт. Владислав Копица также рассказал про тренды и популярные технологии строительства, указав на характерный именно для ИЖС активный рост внедрения инноваций. Кроме этого, он отметил, что за последние четыре года стоимость строительства дома выросла на 100%. При этом,

вопреки прогнозам, средняя площадь возводимых домов прекратила снижаться, и сейчас самым популярным вариантом для собственного проживания остаются дома площадью 130–150 кв. м. Дома площадью 60–80 кв. м строятся инвесторами, как правило, для дальнейшей сдачи в аренду.

Директор развития жилищной сферы АО «ДОМ.РФ» Евгений Квасенков рассказал, что ипотечное кредитование в ИЖС показывает стабильный рост на фоне общего охлаждения рынка — за полгода оно выросло в три раза. Однако взрывного роста в ИЖС ожидать не стоит, сказывается отмена массовой льготной ипотеки. Однако потенциальный спрос на ИЖС остается высоким и составляет примерно 560 тыс. домов в год — это в 1,2 раза больше текущих объемов строительства. По оценкам ДОМ.РФ, построить индивидуальный жилой дом в ближайшие 5 лет планируют почти 5 млн российских семей, приступить к строительству в этот период готовы 2,8 млн семей. Еще 2,1 млн могут рассмотреть этот вариант при более благоприятных экономических условиях.

В дискуссии также приняла участие заместитель руководителя Аппарата Национального объединения изыскателей и проектировщиков Надежда Прокопьева, которая затронула острую тему нехватки квалифицированных специалистов среди компаний-субподрядчиков в сфере ИЖС. В ходе дискуссии эксперты обсудили возможность и эффективность внедрения системы саморегулирования, которая должна обеспечить высокое качество и безопасность возводимого жилья.

Председатель правления Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (Ассоциация МЖС) Валерий Казейкин представил уникальное исследование объектов комплексного развития территорий на рынке ИЖС.

Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете ГД по строительству и ЖКХ Светлана Бачурина указала на слабые места механизма эскроу на рынке ИЖС и предложила варианты совершенствования механизма проектного финансирования.

Спикерами пленарного заседания выступили также представители НИУ «МГСУ», Национального объединения строителей, Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (Ассоциация МЖС), крупнейшего загородного застройщика ФСК Family, АНО ДПО «Технадзор ИЖС» и образовательной организации для детей и юношества «Малоэтажная академия».

По материалам MRC-club

ЖКХ

СОЗДАТЬ ЭСПЕРАНТО ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ И УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Начало на стр. 1

Участники конференции заинтересованно восприняли разработки Института экономики города и высказали свои замечания и мысли по поводу представленных проектов документов.

По мнению Владимира Ермолы, сегодня необходимо повысить ответственность собственников за содержание общего имущества МКД, для чего, среди прочего, потребуются внесение изменений в жилищное законодательство.

Дмитрий Зайков считает, что рядового собственника жилья невозможно научить управлению МКД, поскольку подавляющее большинство граждан в принципе не хочет вникать в эту тему (по его наблюдениям, крайне трудно найти человека, который хотя бы в общих чертах был знаком с договором управления его многоквартирным домом), поэтому даже при введении новых стандартов добиться от жителей утверждения адекватных тарифов на управление и содержание общего имущества будет очень сложно. Дмитрий Зайков видит выход в установлении обоснованных минимальных тарифов на уровне муниципалитета — с тем, чтобы общие собрания собственников были не вправе устанавливать расценки ниже. А улучшить процедуру общих собраний можно полным переводением ее в электронный вид.

В Новосибирске обсудили единые стандарты услуг управления многоквартирным домом и работ по содержанию общего имущества в МКД

Руководители управляющих компаний отчасти поддержали идею «минимально-возможных» муниципальных тарифов, вместе с тем признав, что она не лишена недостатков. Ирина Генцлер указала, что от индивидуальной работы практически с каждым многоквартирным домом при установлении тарифов все равно не уйти, а жесткая их монополярная фиксация, по логике, может привести институт управления и эксплуатации жилья от сегодняшней сети частных УК к крупным малочисленным компаниям, которые будут иметь статус гарантирующих государственных поставщиков всего набора услуг по содержанию общего имущества МКД.

Представители УК отметили объективные трудности, с которыми им приходится сталкиваться при работе с жителями; в частности, ими была упомянута специфическая категория активных, но слабо разбирающихся в технической специфике управления МКД собственников. Достичь разумных компромиссов при обсуждении с ними тарифов и перечня необходимых работ — весьма трудно, «поскольку люди просто находят, чем занять свое свободное время». Общий, массовый негативный тренд: все жители стремятся установить тарифы как можно ниже, порой отвергая даже самые нужные для под-

держания жизнеспособности инженерных систем и конструкций затраты. С другой стороны, некоторые директора УК высказались самокритично, признав недостаток профессионализма части своих сотрудников, что тоже мешает конструктивному диалогу между собственниками и УК.

С точки зрения Натальи Чернышовой, введение новых стандартов не принесет должного эффекта, пока не будут усовершенствованы договоры между собственниками и управляющими компаниями («формы таких договоров — одни из самых сложных»). Юридическую доработку следует вести, опираясь на свежую судебную практику разрешения споров с участием собственников и УК — эту практику регулярно мониторит, обобщает и анализирует Государственная жилищная инспекция Новосибирской области.

Александр Лубенец возлагает большие надежды на цифровизацию; по его оценке, весь комплекс работ по управлению недвижимостью становится намного эффективнее и технически, и экономически, если осуществляется с опорой на действующую актуальную BIM-модель объекта. Кроме того, по его мнению, целесообразно при стандартизации дифференцировать УК по категори-

ям, в зависимости от суммы квадратных метров в управлении («понятно, что у тех, кто управляет миллионом квадратных метров, возможностей больше, чем у тех, у кого «под крылом», например, — 100 тысяч квадратных метров»). Кроме того, убедительные плоды технического прогресса сами по себе способны помочь договориться с собственниками о приемлемых, а не самых низких тарифах. Например, если людям объяснить, что в результате внедрения тех или иных новинок из сферы «умного дома» (от защиты при протечках до автономных газовых систем пожаротушения) они или снизят в дальнейшем текущие платежи, или застрахуются от внеплановых крупных, «аварийных» затрат — они, скорее всего, согласятся на повышение оплаты.

Подводя итог, участники конференции сошлись во мнении, что, в любом случае, стандартизация процессов управления и эксплуатации МКД — полезная и необходимая, и на следующем этапе всем заинтересованным специалистам следует проанализировать проекты документов, поставившись скорректировать и дополнить их с учетом всех реалий региональной практики.

Записал А. Русинов

КОНСУЛЬТАНТ

На актуальные вопросы, связанные с регистрацией, переходом прав на недвижимое имущество, с судебными спорами в этой сфере отвечают специалисты Управления Росреестра по Новосибирской области.

МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ: ИСПОЛЬЗУЙТЕ ПРАВИЛЬНО

Можно ли приобрести на средства материнского капитала земельный участок?

Целевыми средствами можно оплатить только покупку жилого помещения (квартиры, комнаты, дома). Нельзя приобрести землю, гараж, иную нежилую недвижимость.

Можно ли потратить материнский капитал на покупку жилого дома с землей?

Можно. Дом должен быть пригоден для постоянного проживания. В ином случае социальный фонд может отказать в перечислении средств материнского капитала на покупку.

Другой важный момент — границы земельного участка под этим домом должны быть уточнены, площадь такого участка должна являться уточненной. Проверить это можно на портале «Национальная система пространственных данных». Если в графе сведений о площади указано «декларированная», то следует обратиться к кадастровому инженеру для проведения работ по уточнению границ.

Как определить доли в жилом доме и земельном участке, которые приобретались с использованием материнского капитала?

Доли выделяются всем членам семьи по соглашению, пропорционально вложенным в покупку жилого дома средств материнского капитала по формуле: средства материнского капитала делятся на цену дома и делятся на количество членов семьи. Получившаяся доля будет в собственности у каждого члена семьи. Оставшаяся доля регистрируется в общую совместную собственность супругов.

Доли должны быть выделены и на земельный участок под этим домом — пропорционально долям на дом.

Каким документом можно оформить выделение долей в счет материнского капитала?

Следует заключить соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости. Для государственной регистрации прав достаточно предоставить один подлинный экземпляр такого соглашения.

В какой форме составляется такое соглашение?

Так как за средства материнского капитала может быть куплен только жилой дом, доли на земельный участок передаются членам семьи владельца сертификата безвозмездно, то есть дарятся.

В данном случае соглашение будет иметь элементы договора дарения, который, напомню, с 13 января 2025 года подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Можно ли выделить доли в жилом помещении, если ипотека еще не погашена?



Можно. Для этого составляется соглашение об определении долей, в котором указывается наличие обременения на объекте в виде ипотеки. При этом документ, выражающий согласие банка на выделение долей членам семьи владельца сертификата, не требуется. Ранее такой документ нужно было представить на государственную регистрацию вместе с соглашением. Нововведения, позволяющие минимизировать пакет документов для оформления жилья в долевую собственность семьи с детьми, вступили в силу с 7 июля 2025 года.

Как расторгнуть договор купли-продажи, по которому социальный фонд отказал в выплате материнского капитала на покупку жилья?

С целью государственной регистрации расторжения договора купли-продажи необходимо подать заявления всеми сторонами зарегистрированного договора купли-продажи с приложением Соглашения о расторжении указанного договора.

Представить документы для государственной регистрации прав посредством личного обращения можно в любом многофункциональном центре.

ТОТ СУД ХОРОШ, КОТОРЫЙ ЗАКОНЧИЛСЯ МИРОМ

Права на недвижимое имущество нередко являются предметом судебного спора. При этом на любой стадии судебного процесса стороны вправе заключить мировое соглашение.

Мировое соглашение заключается в простой письменной форме и утверждается судом. В таком случае иск не рассматривается по существу, и производство по делу прекращается.

В мировом соглашении указываются сведения об условиях, о размере и сроках исполнения обязательств друг перед другом или одной стороной перед другой. Это могут быть условия об отсрочке, рассрочке исполнения обязательств ответчиком, об уступке прав требования, о полном или частичном прощении либо признании долга, санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, порядок распределения судебных расходов и иные условия, не противоречащие закону.

Мировое соглашение исполняется сторонами добровольно и в сроки, установленные таким соглашением.

Вступившее в законную силу определение суда об утверждении мирового соглашения является одним из оснований для регистрации прав на недвижимость.

Для государственной регистрации прав участникам мирового соглашения необходимо подать заявления в соответствии с условиями такого соглашения (о регистрации перехода права собственности, о регистрации права общей долевой собственности и другие).

К заявлениям о регистрации прав прилагается: заверенная судом копия определения суда об утверждении мирового соглашения; подлинник нотариально удостоверенной доверенности представителя, если заявление подано представителем заявителя.

Лицам, у которых по мировому соглашению возникают права на недвижимость, следует уплатить государственную пошлину в размерах, установленных статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

КАК ЗАСТРОЙЩИКУ ПРЕКРАТИТЬ ПРАВА НА НЕЗАВЕРШЕННЫЙ ОБЪЕКТ

Специалисты новосибирского Росреестра также ответили на актуальные вопросы застройщиков Новосибирской области, которые вовремя не прекратили свои права на такие объекты после завершения строительства многоквартирного дома.

Мы ввели в эксплуатацию многоквартирный дом еще в прошлом году. Почему при осуществлении кадастрового учета автоматически не сняли с учета объект незавершенного строительства, из которого он образован?

Законом предусмотрено два случая, при которых происходит автоматическое прекращение прав застройщика на незавершенный строительством объект с одновременным снятием с государственного кадастрового учета:

- если регистрируется право на само здание;
- при одновременной регистрации прав на все помещения, расположенные в здании.

Поскольку государственная регистрация прав на многоквартирный дом не осуществляется, следовательно, права застройщика автоматически будут прекращены только после оформления права на все помещения в новом доме.

Что необходимо сделать, чтобы прекратить права на незавершенный строительством объект при его достройке?

1. Дождаться, пока все права на помещения будут зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и тогда право будет прекращено регистрирующим органом самостоятельно.

2. Подать заявление о прекращении права собственности на объект незавершенного строительства. Одновременно с прекращением права объект будет снят с государственного кадастрового учета.

Обратите внимание, что с 01.03.2025 такое заявление застройщик вправе представить только в электронном виде.

«ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ» ПРОДОЛЖАЕТСЯ

В ходе недавней «горячей линии» новосибирцы активно интересовались нюансами «гаражной амнистии»: особенностями оформления гаража и земельного участка под ним в упрощенном порядке.

Напомним, под «амнистией» попадают капитальные гаражи, возведенные до 30.12.2004 и не являющиеся самовольной постройкой. Это могут быть как отдельно стоящие объекты, так и блокированные стенами с другими гаражами. Действие «амнистии» распространяется и на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе в связи с прекращением деятельности юридического лица.

Для оформления прав собственности потребуются любые документы, подтверждающие владение или пользование гаражом: решение органа власти о предоставлении земельного участка под гаражом, справка о полной выплате паевого взноса, решение общего собрания гаражного кооператива о распределении гражданину гаража, технический паспорт, договор купли-продажи, документы о подключении гаража к электрическим сетям и др.

Если участок под гаражом не поставлен на кадастровый учет, необходимо обратиться к распорядителю земельного участка, например в Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области, Мэрию, Администрацию Новосибирского района, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, приложив правоустанавливающие документы на гараж и схему расположения земельного участка, подготовленную самостоятельно или кадастровым инженером. Подать документы на кадастровый учет можно в офисе центра «Мои документы» (МФЦ), на портале Госуслуг и на официальном сайте Росреестра.

Если земельный участок поставлен на кадастровый учет, нужно подать заявление о предоставлении земельного участка без проведения торгов с приложением правоустанавливающих документов на гараж.

Задать дополнительные вопросы об оформлении недвижимости можно по телефону 8 (383) 349-95-69 или в группе филиала ППК «Роскадастр» по Новосибирской области в социальной сети «ВКонтакте».

По материалам Управления Росреестра по Новосибирской области

ПРОСТО БИЗНЕС**«ОТВЕТСТВЕННОСТЬ — НА ПОДРЯДЧИКАХ»****Будни капитального ремонта: про плохие проекты, недоступные стояки в квартирах, особенности восстановления кирпичных фасадов и возможность повлиять на цены контрактов**

В НГАСУ (Сибстрин) 25 июня состоялся семинар-совещание для руководителей и специалистов подрядных организаций, занимающихся капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных жилых домов.

На повестку были вынесены общие вопросы реализации региональной программы капитального ремонта, а также вопросы по замене стояков теплоснабжения в квартирах в ходе капитального ремонта инженерных систем МКД, ремонту кирпичных нештукатуренных фасадов, наполнению ФГИС ЦС актуальными ценами на стройматериалы, по возможностям банковского сопровождения программ капремонта, в том числе предоставления банковских гарантий.

С докладами и сообщениями выступили руководители и представители регионального оператора капремонта — Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области, а также Министерства ЖКХ и энергетики НСО, Департамента энергетики и ЖКХ города Новосибирска, Ассоциации строительных организаций Новосибирской области.

Во вступительной части заместитель исполнительного директора Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области Евгений Юрченко поделился некоторыми сведениями об объеме, видах планируемых работ и количестве заключенных с подрядчиками договоров.

«Каждый год мы ремонтируем дома всё большей площади, всё большей этажности», — отметил, среди прочего, Евгений Юрченко. По его словам, Фонд заключает договоры на такое количество работ, которое немного превышает план. Это связано с постоянно присутствующим процентом «переходящих» сезонных работ. В этом году наибольший объем приходится на капитальный ремонт крыш — их обновят в более чем двух сотнях домов. На втором месте по численности — капремонт сетей электроснабжения, на третьем — фасадов и подвалов, на четвертом — инженерных систем тепло- и водоснабжения.

«К настоящему времени все основные контракты подписаны. Теперь вся ответственность за своевременное выполнение краткосрочного регионального плана капитального ремонта-2025 — на подрядчиках», — подчеркнул Евгений Юрченко.

Заместитель исполнительного директора Фонда модернизации ЖКХ НСО призвал подрядные компании не медлить с выходом на объекты, а если выход затягивается по каким-то объективным причинам — оперативно информировать о ситуации кураторов проектов.

Если какой-то из компаний, остро желающих стать подрядчиком капремонта МКД, пока не достало подрядов — следует не унывать и с новыми силами ринуться в следующие конкурсные процедуры, которые будут проходить в июле-августе (с выполнением работ в 2026 году).

**ВНАЧАЛЕ — ТЕХНИЧЕСКОЕ
ОБСЛЕДОВАНИЕ**

Параллельно с кураторством и финансированием реализуемых проектов капитального ремонта МКД, региональный оператор в последнее время взялся за выполнение технического обследования многоквартирных домов.

«До начала выполнения работ по капремонту каждый дом должен пройти техническое обследование», — пояснил Евгений Юрченко. — Цель: точно определить те виды работ, которые нуждаются в первоочередном выполнении, и те, которые можно отложить. Сегодня допускается как перенос сроков на более поздний, так и на более ранний период — по закону, это можно делать без решения общих собраний собственников помещений в МКД, на основании результатов технического обследования. В этом году мы проведем обследования более полутора тысяч домов. Уже более тысячи обследовано к настоящему моменту. Подготовлены предложения по актуализации региональной программы капремонта, основанные на итогах обследований.

К сожалению, пока сохраняется проблема возвратности средств в «общий котел» регионального оператора по отдельным домам, требующим больших объемов капремонта. Реальная возвратность уходит в неопределенно-далекое будущее, и не принято пока принципиальных решений, как быть: сокращать на данных объектах виды работ, или поступать как-то иначе.

Представители подрядных организаций пожаловались на низкое качество проек-



ных работ на объектах капремонта; нередко случается, что запроектированные элементы не учитывают реалий «на земле» (например, когда проектировщики предусматривают распашные окна в подвале, которые невозможно будет нормально открыть из-за проходящих слишком близко инженерных коммуникаций, и т.п.).

Евгений Юрченко в ответ сообщил, что у Фонда нет возможностей постоянно контролировать проектировщиков; эта ситуация должна поменяться в лучшую сторону в будущем году, когда Фонд планирует ввести в действие единую информационную систему по контролю капитального ремонта. А пока Евгений Юрченко посоветовал подрядным строительным компаниям стараться работать в более тесном контакте с архитектурно-проектными фирмами, не позволяя им халтурить на капитальном ремонте.

**СТОЯКИ: ЗА ГРАНЬЮ
ДОПУСТИМОГО**

Начальник управления жилищной политики Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Евгений Колотов остановился на капремонте внутридомовых инженерных систем. Он сделал акцент на порядке замены стояков (разумеется, в случае предоставления всеми жителями доступа по стояку — хотя жители могут такого доступа и не предоставить, более того, на практике чаще всего именно так и получается).

«На практике стояки меняются в полном объеме лишь в 5–7 процентах от всех случаев», — отметил неблагоприятный тренд Евгений Колотов. Именно поэтому в 2023 году МинЖКХ было предложено не включать в состав работ по капремонту замену стояков в квартирах. Это предложение закрепили постановлением Правительства Новосибирской области от 21.11.2023 № 529-п «Об определении услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт».

Однако впоследствии Министерству пришлось столкнуться с волной критики в свой адрес — в связи с принятием такого решения. Компромисс нашли, вернув замену стояков в состав работ, но внеся при этом уточнение о том, что полная замена производится только при условии обеспечения 100-процентного доступа подрядной компании к этим стоякам в квартирах. «В случае, если собственники не приняли соответствующего решения (о доступе к стоякам), — замена стояков (в квартирах) не производится», — разъяснил Евгений Колотов. Сейчас, по его словам, ведется работа над тем, чтобы оптимизировать процедуру, и при оформлении «акта недопуска к стоякам инженерных систем» можно было автоматически исключать замену стояков из видов работ. Также, среди прочего, готовятся методические рекомендации управляющим компаниям — в целях оптимизации организационной работы по обеспечению доступа подрядных компаний к стоякам инженерных систем в квартирах.

**СТОЯКИ ЗА ГРАНЬЮ
ДОПУСТИМОГО-2: ДАВАЙТЕ
СПОРИТЬ!**

Далее последовала оживленная дискуссия вокруг проблемы доступа к стоякам,

«спрятанным» от подрядчиков за крепкими дверями отдельных квартир. Дискуссию открыла юрист ООО «Мастер-Дом-Сервис» Наталья Дрыгант, обратившись к МинЖКХ и руководству регионального оператора с вопросом: почему нельзя создать порядок, при котором акт недопуска к инженерным системам составляют не строительные подрядчики, а проектировщики? В этом случае можно было бы отказаться от работы со стояками еще на этапе проектирования, исключив данный объем из проектной документации. И не тратить средства на проектирование, и не вводить в дисбаланс стройподрядчиков, которые заходят на МКД, рассчитывая на выполнение и оплату определенного объема работ, а в итоге сталкиваясь с таким неожиданным «сквестром».

Однако у МинЖКХ и Фонда иная позиция: хорошо и правильно, когда изначально в проект капремонта закладывается весь комплект необходимых работ, в том числе и замена злополучных стояков. И контакт с собственниками квартир не входит в обязанности проектировщика. (Добавим — и вряд ли проектировщики, со своей стороны, с любовью возьмутся за эту неблагоприятную и бесплатную работу, результатом которой, скорее всего, станет сокращение объема той работы, которая должна быть оплачена заказчиком. — Ред.)

Как выяснилось, позиция парламентариев из Совета депутатов Новосибирска и Законодательного собрания Новосибирской области тоже непримирима: проектировать надо всё, а кто откажется — посмотрим по ходу дела. Еще один аргумент «за» полное изначально проектирование: между проектированием и выходом подрядчика на объект может пройти довольно большое время, в течение которого состав собственников МКД способен существенно измениться — и данный «новый состав» в отличие от старого, может занять иную позицию и большинством высказаться как раз за полную замену стояков, и влупить ремонтников в свои квартиры.

Наталья Дрыгант не согласилась с этим аргументом: отказ от допуска в квартиры основывается на протокольном решении, которое сохраняет свое действие, а ротация собственников квартир — процесс постоянный и непрерывный, поэтому опираться на некий их «постоянный состав» в данном случае — плохая идея.

Также Наталья Дрыгант высказала и другие аргументы за то, чтобы точный набор видов и объемов работ фиксировался всё же на этапе проектирования. Во-первых, в нынешней практике капремонта случаются проблемы с доступом не только в квартиры собственников, но — хотя и намного реже — в места общего пользования, где проходят инженерные сети (чердачные помещения, подвалы). А во-вторых, капремонту должно предшествовать техническое обследование, являющееся предпроектным этапом, без которого невозможно нормально спланировать не только замену стояков отопления и водоснабжения, но и другие важные работы — к примеру, по реконструкции балконных плит, и т.п. Дальше — простая последовательность: жители не пустили специалистов для проведения обследования — подписали акт об отказе — закономерно остались без ремонта, со старыми стояками и изношенными балконами. Такую идею поддержали многие участники семинара — руководители генподрядных компаний, однако представители профильного регионального министерства и Фонд модернизации ЖКХ НСО остались на своем: изначально проектировать надо полный на-

бор работ по капремонту, а «собирать отказы» и по ситуации сокращать его — только на этапе, когда на объект готовится выйти строительный подрядчик. В этом видна объяснимая политическая подоплека, основанная на необходимости сохранения, хотя бы формально, уровня социальной ответственности государства: даже при массовом отказе граждан от каких-то предусмотренных для них (и действительно нужных и полезных им) услуг представители власти не могут себе позволить лишать народ этих услуг на системном уровне, изначально исключая их из плана работ. Генподрядчики высказали еще одно предложение: переадресовать ремонт и (или) полную замену стояков в квартирах управляющим компаниям. Но в этом случае, скорее всего, работа будет вестись по реальной необходимости, по конкретным заявкам жителей, скорее всего — аварийным способом («пока гром не грянет»). Полноценной, одновременной замены всего стояка в целом при таком подходе, скорее всего, обеспечить не получится; поэтому с годами всё равно стояки будут превращаться в лоскутное одеяло из многих кусков труб, сваренных в разное время, разными мастерами, с непредсказуемым общим сроком эксплуатации. В пользу именно такого пессимистичного прогноза говорит и низкий профессионализм значительной части работающих на рынке «управляшек», на который также обратили внимание участники семинара.

По итогам обсуждения организаторы предложили провести отдельное совещание по той же теме, пригласив на него проектировщиков — возможно, это поспособствует прояснению отдельных спорных моментов и достижению определенных конструктивных договоренностей.

**ЧТОБЫ КИРПИЧНЫЙ
ФАСАД НЕ ВВОДИЛ
В ДЕПРЕССИЮ**

Начальник производственно-технического отдела Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области Игорь Киселев выступил с докладом о специфике ремонта кирпичных нештукатуренных фасадов.

Он констатировал, что фасады из красного глиняного или керамического кирпича на старых эксплуатируемых жилых зданиях являются одними из самых неэстетичных в Новосибирске. При их капитальном ремонте, согласно принимаемым в проектно-сметной документации техническим решениям, предусматривается ремонт кладки (при необходимости), расшивка швов в имеющейся кладке, а также нанесение на ее поверхность гидрофобизирующих составов. Пока редко используемыми, но уже опробованными на практике «экспериментальными» решениями является нанесение на подобные фасады гидрофобизирующих составов с колорантом, по цвету близким к цвету существующего кирпича. Сложность данной технологии — в совместимости колоранта с гидрофобизирующими составами. Впрочем, проблема решаема, и Игорь Киселев привел пример решения: успешно отремонтированный фасад МКД на ул. Республиканской в Новосибирске.

Еще один из распространенных в Новосибирске и тоже отнюдь не ласкающих глаз старых фасадов — фасады из силикатного кирпича. Для его настоящего визуального обновления Игорь Киселев рекомендовал не ограничиваться ремонтом кладки, свежей расшивкой швов и бесцветной гидрофобизацией, а шире применять окрашивание специальными фасадными красками.

ПРОСТО БИЗНЕС



Печально выглядят также дома, «одетые» в бетонную силикатную плитку. По оценке эксперта, принять единое унифицированное решение по капремонту таких фасадов нельзя. Исходя из имеющегося опыта: если фасад не имеет повреждений, сильных выветриваний межплиточных швов — следует провести очистку плитки и ее гидрофобизацию. Если есть повреждения плитки — нужно рассматривать вариант фрагментарного ремонта поверхности и ее последующей окраски.

В целом, окраска фасадов в Новосибирске сегодня стала отдельным непростым вопросом, решение которого усложняется, с одной стороны, необходимостью соответствовать принятой в городе цветовой палитре, а с другой стороны — отсутствием паспортов фасадов в большинстве МКД. Согласовывать и определять конкретное колористическое решение следует при участии Фонда модернизации ЖКХ и городской власти. Подробнее на этом вопросе остановился заместитель начальника Департамента энергетики и ЖКХ мэрии Новосибирска Андрей Куранов. Он же, среди прочего, осветил особую социальную ответственность работ по подготовке инженерных систем МКД к отопительному сезону, которая должна завершаться своевременным получением соответствующих паспортов готовности.

ТРЕБОВАНИЯ СРО ИЗМЕНИЛИСЬ

Заместитель руководителя аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Алексей Щербаков отметил давнее и эффективное сотрудничество СРО АСОНО с организациями — генеральными подрядчиками капитального ремонта общего имущества в МКД, подчеркнув, что подавляющее большинство этих компаний работают на высоком профессиональном уровне, качественно выполняя все свои обязательства по контрактам.

Он обратил на унификацию требований к компаниям — членам саморегулируемых организаций, а также напомнил, что если раньше СРО давала допуск компаниям к определенным видам работ, то теперь — в целом предоставляет право работать на рынке, а градация допуска к работам определяется документально зафиксированным уровнем ответственности (объемом договорных обязательств) у каждой конкретной фирмы.

Касаясь недавних нововведений в сфере саморегулирования для фирм, занимающихся капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных домов, Алексей Щербаков оговорился, что для компаний, работающих по договорам на суммы до 90 млн рублей, практически никаких изменений нет. «Однако сейчас Фонд модернизации ЖКХ постепенно укрупняет лоты, и всё чаще в сфере капремонта МКД заключаются подрядные договоры на сумму свыше 90 или 100 млн рублей, а это уже второй уровень ответственности для компаний, и здесь есть изменения», — сообщил Алексей Щербаков. В частности, обновились требования к количеству (инженерно-технических) специалистов по организации строительного производства, включенных в Национальный реестр: для второго уровня ответственности раньше достаточно было 2, теперь надо 3 человека с подтвержденной квалификаци-

ей соответствующего уровня; для третьего уровня ответственности — 4 человека.

Также обязательным стало присутствие в компании (хотя бы по договору ГПХ или по совместительству) специалиста-сметчика. «Причем этот человек должен пройти небольшой проверочный экзамен с последующим включением в Национальный реестр инженеров-сметчиков, который в настоящее время ведет НОСТРОЙ», — уточнил Алексей Щербаков.

Кроме того, добавилось требование от СРО по страхованию рисков финансовых выплат (пока это тоже касается преимущественно тех, кто работает по крупным договорам свыше 90 млн рублей). И еще одно требование — страхование ответственности членов СРО по компенсационному фонду обеспечения выполнения договорных обязательств (ОДО). Размер страхового взноса рассчитывается в процентном отношении от взноса в компенсационный фонд ОДО.

НАПОЛНЯЙТЕ ФГИС ЦС

Исполнительный директор Центра банковского сопровождения контрактов Газпромбанка Юрий Одегов рассказал о возможностях банковского сопровождения и банковских гарантий при реализации проектов капитального ремонта МКД. Он описал процедуру заключения договора о банковском сопровождении и банковской гарантии (его заключает заказчик), разъяснил, в чем отличие института банковского сопровождения от страхования и казначейского сопровождения. Как выяснилось, банковское сопровождение, среди прочего, способно помочь подрядчику получить от заказчика (в данном случае — регионального Фонда модернизации ЖКХ) усиленный аванс на выполняемые работы: 50 процентов общей сметной стоимости и выше.

Заместитель директора ГКУ НСО «Региональный центр мониторинга цен стро-

ительных ресурсов» Андрей Иванов призвал усилить наполнение сегмента Новосибирской области в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве актуальными ценовыми показателями. Он напомнил: стоимость работ по капитальному ремонту МКД определяется проектно-сметным методом с обязательным применением сметных цен строительных ресурсов в текущем уровне цен, размещенных во ФГИС ЦС. В случае отсутствия цен в текущем уровне, для определения сметной стоимости строительных ресурсов применяются индексы по группам однородных строительных ресурсов (ГОСР).

Индексы ГОСР, как и прямые сметные цены подлежат размещению на портале ФГИС ЦС с обязательной актуализацией не реже 1 раза в квартал. «Индексы ГОСР и прямые сметные цены на строительные ресурсы рассчитываются путем агрегирования ценовой информации из нескольких источников на основе отчетов, подаваемых во ФГИС ЦС на ежеквартальной основе», — пояснил Андрей Иванов.

Заместитель директора ГКУ НСО «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» настоятельно рекомендовал подрядчикам включиться в работу по формированию сметных цен на наиболее актуальные и важные для них ресурсы. По его словам, это можно делать путем регулярного заполнения и передачи в Региональный центр соответствующих информационных форм с приложением подтверждающих финансовых документов (счетов, выставленных поставщиками, и т.п.). Как подчеркнул Андрей Иванов, данная работа поможет формированию контрактных цен, наиболее близких к рыночным реалиям.

Записал А. Русинов

КАК УБРАТЬ «ФИНАНСОВУЮ МИНУ» ИЗ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОЕКТОВ

8 июля состоялось совещание руководителей проектно-изыскательских и строительных СРО Сибирского федерального округа с участием президента Национального объединения строителей Антона Глушкова, в ходе которого были проанализированы возможные варианты взаимодействия СРО с заказчиками в случаях занижения цены контракта, а также показаны правильные подходы к работе с выписками из электронных трудовых книжек СТД-СФР.

Модератором совещания выступил координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе, вице-президент Российского Союза строителей Максим Федорченко.

Как отметил Максим Федорченко, сегодня до 80 процентов государственных и муниципальных контрактов подрядчики не успевают выполнить своевременно; в части случаев за «просрочкой» следует расторжение контракта по инициативе заказчика.

Одной из ключевых причин данной проблемы является неправильное формирование начальной максимальной цены контракта (НМЦК), результатом чего становится ее занижение, лишаящее подрядчика возможности нормально выполнить свои обязательства. Нести ответственность приходится не только самому подрядчику, но и той саморегулируемой организации, членом которой он является — а это значит, что возникает риск выплат из компенсационных фондов, возмещать которые придется остальным членам СРО.

Очевидно, что и подрядчики, и СРО, на которых сегодня лежит большая ответственность по контролю исполнения государственных и муниципальных строительных контрактов, заинтересованы в формировании справедливой цены бюджетных объектов.

Чтобы помочь СРО оперативно выявлять случаи занижения НМЦК и способствовать ее коррективке, НОСТРОЙ подготовил специальные «Рекомендации по мониторингу исполнения государственных (муниципальных) контрактов, в части формирования цены контракта». Подробнее об этом методическом документе рассказал заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Павел Малахов.

Он подчеркнул, что неправильный расчет НМЦК приводит к риску срыва исполнения национальных проектов и росту долгостроев.

Определение НМЦК регламентировано приказом Минстроя России от 23.12.2019

Проектно-изыскательские и строительные СРО Сибири обсудили вопрос искусственного занижения цены бюджетных контрактов

№ 841/пр. Оно осуществляется заказчиком на основании сметной документации, входящей в состав проектной документации — в соответствии с частью 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса. Пунктом 8 приказа 841/пр предусмотрено, что если для определения НМЦК используется сметная документация, разработанная на основании применяемой на дату формирования НМЦК сметно-нормативной базы, то для пересчета сметной стоимости в уровень цен на дату определения НМЦК заказчик обязан использовать не индексы фактической инфляции, а индексы изменения сметной стоимости, размещенные Минстроем России в Федеральном реестре сметных нормативов (ФРСН) — те, которые действуют на дату определения НМЦК. Об этом же говорят и разъяснения Минстроя России от 29.08.2024 № 50069-СМ/09.

В то же время, проведенный НОСТРОЙ мониторинг выявил, что фактически заказчики переводят сметную стоимость строительства в уровень цен на дату формирования НМЦК посредством индексов инфляции, что занижает цену контракта уже на стадии определения НМЦК.

Павел Малахов подчеркнул: некорректная стоимость создает риски исполнения контракта и применения к подрядчику различного рода санкций с субсидиарной ответственностью в отношении СРО, в связи с чем СРО важно на начальной стадии проводить работу как с заказчиками, так и с подрядчиками.

Павел Малахов напомнил рекомендованный Национальным объединением алгоритм действий СРО по данному вопросу, который был представлен 1 июля 2025 года на всеобщем российском совещании под руководством Антона Глушкова. Он основан, среди прочего, на анализе сметно-нормативной базы, ставшей основанием для сметной цены объекта в лоте, а также на сопоставлении даты составления сметной документации с датой формирования НМЦК (если разрыв превышает полгода, потенциальный контракт перетекает в зону риска неисполнения по причине заниженной цены).

Максим Федорченко призвал саморегулируемые организации активнее включаться в данную работу: фактически в данном случае СРО помогают национальным проек-

там — ведь превращение бюджетных строек в долгострой срыва реализацию этих национальных проектов. В таком ракурсе очевидна равная заинтересованность в формировании адекватных рынку цен контрактов уже не только СРО и подрядчиков, но и органов исполнительной власти, их профильных подразделений. Максим Федорченко указал на необходимость донести до заказчиков, особенно до региональных министров и руководства субъектов РФ мысль о том, что риски срыва контракта из-за изначально нереалистичной цены фактически превращаются в «мину замедленного действия» и для самих заказчиков. Поэтому саморегулируемым организациям следует предупредить их о данной опасности как можно раньше. Координатор НОСТРОЙ по СФО рекомендовал коллегам «приступить к этой работе немедленно, учитывая что сама процедура проста: надо сопоставить цены, оформить письмо по шаблону и отправить». По его оценке, обобщенная информация по отправленным письмам и, особенно, по обратной связи от представителей государственного и муниципального заказчика позволит объективно оценить масштаб проблемы и деятельность системы саморегулирования на данном направлении, дав в руки СРО реальный шанс повлиять на качественное и своевременное исполнение контрактов.

Генеральный директор ГКУ НСО «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» Ксения Шрайбер отметила, что заказчикам потребуется заранее резервировать средства на повторное проведение экспертизы ПСД в части подтверждения достоверности сметного расчета — в первую очередь это касается «старых» проектов возрастом от полугодия. Сметная база вслед за ценами меняется быстро, и поэтому даже те контракты, НМЦК которых формировалась в РИМ, в ценовом блоке «устаревают» быстро и теряют связь с рыночными реалиями.

Антон Глушков обозначил свою оценку ситуации, связанной с формированием недостоверной НМЦК. Одним из ключевых поводов ее возникновения он назвал стремление субъектов РФ уложиться в обозначенные бюджетом лимиты, следствием чего становится искусственное занижение стоимости объ-

ектов. Такие лимиты закладываются в основу заданий на проектирование «бюджетных» зданий и сооружений вопреки объективным расчетам и необходимости учета множества факторов (таких, как строительство инженерных сетей, благоустройство, технические присоединения), формируя нереалистичную НМЦК. При этом стоимость самого объекта может составлять лишь 70% от общей сметной стоимости, остальное — те самые «сопутствующие», но необходимые затраты, игнорирование которых как раз и «закладывает мину в контракт». С такой порочной практикой, сказал Антон Глушков, нужно бороться не эмоциями, а конкретными цифрами и экспертными расчетами.

Для решения этой задачи Национальным объединением строителей на базе информационно-аналитической платформы строительной отрасли НОСТРОЙ был введен аналитический сервис мониторинга контрактов, обеспечивающий углубленный анализ документации и условий закупочных процедур. Этот инструмент призван помочь участникам инвестиционно-строительного цикла свести к минимуму правовые и финансовые риски при реализации проектов.

Генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, помощник координатора НОСТРОЙ в СФО Мария Бирюкова поделилась опытом работы с выписками из электронных трудовых книжек СТД-СФР. Она отметила, что сегодня единственным инструментом для выявления трудоустройства специалиста в конкретной организации является запрос и получение из Соцфонда РФ справки СТД-СФР, содержащей сведения обо всех местах работы человека с момента перехода на электронный учет. Её используют для подтверждения трудового стажа. Главное ее преимущество в том, что это документ с электронной цифровой подписью, которую можно верифицировать, на 100 процентов убедившись в его достоверности (ЭЦП — второй файл, который обязательно прилагается к файлу PDF). Мария Бирюкова показала, на что обратить внимание в получаемых справках, как происходит процесс верификации.

Подготовил А. Русинов

АКТУАЛЬНО

ЗИМА ВЕРНЕТСЯ, БУДЕТ СКОЛЬЗКО

Максим Федорченко отметил сохраняющуюся остроту проблемы противогололедной обработки в Новосибирской области: несмотря на предпринимаемые усилия, на дорогах региона зимой во многих случаях не только скользко, но и грязно. Грязь оставляет труднотривируемые следы на обуви, налипают на лапы домашних животных и т.п., в виде мельчайшей пыли с ветром поднимается в воздух, делая воздух вредным для дыхания. Эти аспекты в комплексе делают вынесенный на повестку вопрос «кросс-платформенным», требующим совместного обсуждения с Комиссией по экологии и охране окружающей среды. Максим Федорченко напомнил: комиссии Общественной палаты не уполномочены руководить действиями подразделений органов региональной и муниципальной власти — но они должны и могут с участием независимых экспертов всесторонне изучить, проработать вопрос и сформировать для властей соответствующие рекомендации.

«БИОНОРД» И ДРУГИЕ

Ирина Хапко подтвердила насущность рассматриваемой темы, напомнив, что она находится на контроле, в том числе, и Законодательного собрания Новосибирской области, причем на контроле заинтересованном. Как выяснилось в ходе состоявшегося 12 марта 2025 г. заседания Комиссии по экологии Заксобрания НСО, заместитель председателя этой комиссии Ярослав Фролов сам стал жертвой непобедимого новосибирского гололеда, поскользнувшись и сломав ногу на одной из улиц столицы Сибирского федерального округа.

По сведениям Ирины Хапко, на том же заседании в Заксобрании с участием уполномоченных руководителей из мэрии Новосибирска была озвучена информация о текущем положении дел с антигололедной обработкой местных дорог.

Характеризуя реагент «Бионорд», эксперты подчеркнули, что сам по себе данный препарат является безопасным для человека, его применение разрешено и подтверждено необходимыми документами. Проблемой является несоблюдение срока уборки обработанного «Бионордом» снега. По инструкции производителя, он не должен превышать 4 часов — на практике же этот процесс затягивается, что влечет известные негативные последствия, в том числе в виде негативного воздействия на экосистему; данный аспект теперь должно учитывать местное Минприроды, которому общественники рекомендовали обеспечить систематический мониторинг влияния антигололедных реагентов на окружающую среду.

Как отметила Ирина Хапко, с приходом к власти мэра Максима Кудрявцева в Новосибирске стали оперативнее убирать снег с «Бионордом» с улиц, однако обозначилась новая беда: если центральные улицы обрабатывают именно препаратом «Бионорд» (с предсказуемым «поведением»), то второстепенные улицы и дороги посыпают неизвестно чем. «Сейчас нам нужно понять, какие средства используются на данных территориях, как именно они должны использоваться, и как мы можем на это влиять», — указала Ирина Хапко.

Галина Дзюба убеждена: и муниципальная власть, и общественники должны обладать всей полной информацией на этот счет. Она настоятельно рекомендовала усилить общественный контроль данной сферы; среди прочего, на ее взгляд, эффективно могут сработать открытые городские чаты, где горожане с участием экспертов в живом диалоге обсуждают все аспекты текущей ситуации с уборкой города, высказывают критику и предложения.

Максим Федорченко указал, что контроль должен обеспечиваться на трех основных направлениях. Первое — необходимо добиваться, чтобы качество реально поставляемых для обработки дорог реагентов соответствовало заявленным в документах показателям, и в дело не шел более дешевый фальсификат. Второе — необходимо добиваться строго соблюдения технологии использования реагентов. Третье — следует четко определить, какие улицы, какими именно материалами должны обрабатываться.

МНОГО ИЛА, МАЛО СОЛИ

Татьяна Гончарова напомнила, что 3 марта текущего года в Общественную палату Новосибирской области и Общественную палату Российской Федерации поступила жалоба инициативной группы жителей НСО о проблемах применения антигололедных материалов в регионе. Жалоба основывалась на применении специализированными муниципальными службами Новосибирска при обработ-

Проблемы антигололедной обработки дорог рассмотрели на совместном заседании Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса и Комиссии по экологии и охране окружающей среды Общественной палаты Новосибирской области

4 июля в малом зале Правительства Новосибирской области состоялось совместное заседание Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса и Комиссии по экологии и охране окружающей среды Общественной палаты НСО. Заседание, посвященное проблемам применения противогололедных материалов на дорогах региона, провел председатель Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса, вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко. В событии приняли участие председатель Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ Галина Дзюба, эксперт Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ Татьяна Гончарова, председатель Комиссии по экологии и охране окружающей среды Общественной палаты НСО Ирина Хапко, начальник управления дорожного комплекса мэрии Новосибирска Сергей Эпов.

ке зимних дорог, в составе песко-соляной смеси — низкокачественной озерной технической соли, произведенной в Казахстане и по факту не соответствующей тем физико-химическим характеристикам, которые были заявлены в конкурсной документации при организации закупок данного продукта.

Данный факт подтвержден результатами проверки, проведенной Прокуратурой Новосибирской области. Среди прочего, Прокуратура выяснила, что документы о приеме упомянутой технической соли подписывались до получения заключения экспертизы о надлежащем качестве поставляемых партий. Так, массовая доля влаги в солевой массе оказалась существенно выше допустимого предела, а непосредственное содержание соли — наоборот, ниже наполовину. При таких характеристиках соль на дороге становится не сдерживающим, а наоборот, провоцирующим аварийность фактором — поскольку при температурах минус 10 и ниже способствует образованию ледяной пленки, мешающей нормальному сцеплению колес с автодорожным покрытием. Кроме того, в продукте из Казахстана выявлено повышенное содержание неустойчивых частиц (сухого озерного ила) — а это, в свою очередь, приводит к усиленной запыленности городской атмосферы (особенно это проявляется в апреле, когда за короткий срок оттаивают большие массы накопленного за зиму снега).

«Всё это стало возможным из-за отсутствия четких нормативных требований к технической соли», — подчеркнула Татьяна Гончарова. Это позволяет прописывать в конкурсной документации заниженные требования к данному товару — отчего, в частности, становится возможной (пусть и с некоторой «натяжкой») закупка содержащей высокий процент ила и имеющей повышенную влажность озерной соли — вместо каменной рудниковой, у которой такие серьезные недостатки отсутствуют.

УСИЛИТЬ ВХОДНОЙ И ПООПЕРАЦИОННЫЙ КОНТРОЛЬ

Выход Татьяна Гончарова видит в усилении контроля приемки антигололедных реагентов, усилении проверок их качества непосредственно перед применением (поскольку их может сильно испортить неправильное хранение), а также в неуклонном соблюдении технологии применения. «Наше предложение — установить более жесткие требования к техническим параметрам (поставляемой технической соли), для чего создать рабочую группу, в которую должны войти представители Росприроднадзора, Роспотребнадзора, Союза дорожных организаций НСО — для разработки рекомендаций (к техническим параметрам)», — сообщила Татьяна Гончарова. Также является проблемой отсутствие ГОСТа на техническую соль и отсутствие аккредитованных организаций, уполномоченных на проверку соответствия ее необходимым характеристикам. «Здесь уже нужна работа в законодательной сфере», — полагает эксперт Общественной палаты РФ.

Максим Федорченко тоже уверен в необходимости повышать входной и пооперационный контроль в сфере закупок, хранения и применения антигололедных реагентов. Но при этом он сомневается в необходимости создания упомянутой рабочей группы. По мнению председателя Комиссии, проблему вполне можно решить усилиями профильного муниципального департамента, а конкретные требования к материалам и технологиям использования — позимствовать, к примеру, у Москвы, имеющей богатый, позитивный и передовой для нашей страны опыт ухода за улично-дорожной сетью в зимний период.

Максим Федорченко попросил Сергея Эпова уточнить, как в Новосибирске осущест-

вляется контроль качества поступающих противогололедных реагентов, где и какие реагенты фактически применяются, как соблюдается технология и проверяется итоговая эффективность применения.

Сергей Эпов сообщил, что контроль противогололедных материалов предусмотрен соответствующими муниципальными контрактами. По его сведениям, закупкой антигололедных материалов, в т.ч. технической соли (галита) для нужд столицы СФО централизованно занималось МКУ г. Новосибирска «Дорожно-эксплуатационное учреждение № 1». Техническая соль, поставленная выигравшим конкурс поставщиком, складировалась, в частности, на территории Чернышевского спуска на берегу реки Обь. Туда же завозится фрикционный материал — «песок из отсева дробления» (горных пород). По словам Сергея Эпова, к нему на прием также приходил общественник, по инициативе которого проходит, в частности, работа Общественной палаты по проблеме использования антигололедных материалов. Сергей Эпов предложил активисту предоставить документы, на основании которых он делает выводы об отсутствии муниципальной экспертизы поступающих реагентов — и если факты подтвердятся, мэрия проведет проверку и всё устранил. «ДЭУ-1, когда принимало свой реагент (техническую соль) — заказывало испытания, и они проводились, правда, результаты я сейчас не могу сообщить, поскольку не готовился к этому вопросу», — рассказал Сергей Эпов. — На территории Новосибирска преимущественно применяется техническая соль, на отдельных участках центральной части города — препарат с пониженной температурой кристаллизации «Бионорд». Пока его запасы есть, мы планируем продолжить его использование. Вместе с тем, мы пересмотрели технологию распределения реагентов».

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЭКОЛОГИИ...

Возникновению вопросов по поводу несвоевременной уборки обработанного реагентами снега способствовал, по мнению Сергея Эпова, износ техники. Но в последние полтора-два года ситуация в этом плане существенно изменилась в лучшую сторону. «Единственное, я не готов сейчас оценивать экологическую составляющую», — отметил Сергей Эпов, указав, что профильные специалисты мэрии ведут соответствующие исследования. Начальник управления дорожного комплекса мэрии Новосибирска подчеркнул, что, по его информации, увеличения аварийности и травматизма в зимнее время, которое можно было бы связать с некачественными антигололедными реагентами (провоцирующими возникновение ледяных накатов и т.п.) — на территории города не зафиксировано.

Максим Федорченко отметил, что в озвученной Сергеем Эповым информации нет полных ответов на поставленные острые вопросы. Среди прочего, осталось неясным, как становится возможной ситуация, когда дорожные службы рассыпают реагенты по городским дорогам, заведомо зная, что собрать обработанный снег вовремя будет нечем — а значит, реагент превратится в грязь и пыль, и будет «в пролонгированном режиме» отравлять горожанам жизнь (как в переносном, так и в буквальном смысле).

Галина Дзюба сообщила о недавнем (март 2025) опыте поездок по Новосибирску и личном наблюдении за вредным «солевым туманом», который стоит над дорогой, и подержала Максима Федорченко: с такой ситуацией мириться нельзя. Она предложила договориться о проведении системного общественного контроля всех значимых технологических этапов ухода за зимними городскими дорогами: от проведения экспертизы поступающих на склады материалов, провер-

ки сохранения их характеристик непосредственно перед использованием, до соответствия реального применения конкретных препаратов принятому районированию, технологическим картам и графику уборки. Со стороны общественников в работе должны участвовать представители обеих комиссий региональной Общественной палаты: по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса и по экологии и охране окружающей среды; Галина Дзюба пообещала взять вопрос также под контроль Общественной палаты Российской Федерации. Сергей Эпов согласился с этой инициативой.

ДВА РАЙОНА, ГДЕ ЛУЧШЕ

И.о. директора МКУ «Дзержинка» Александр Литвинов рассказал, что зимой 2024–2025 гг. на территории Дзержинского района Новосибирска в качестве противогололедного материала применяли 10-процентную песко-соляную смесь. Смесь наносилась в соответствии с технологическими картами, где четко прописано время нанесения после выпадения снега и все остальные важные детали.

Александр Литвинов отметил значительное улучшение технической оснащенности антигололедной работы, которой удалось добиться Новосибирску в последнее время. Благодаря этому, среди прочего, у дорожных служб появилась возможность дозировать разброс реагентов, ориентируясь на реальную ситуацию с обледенением и заносами, а также быстрее убирать обработанный снег.

«Песко-соляную смесь мы готовим сами, закупает песок и техническую соль», — уточнил Александр Литвинов. Важная деталь: Дзержинский район закупает на зиму каменную рудниковую, а не озерную соль. По оценке Александра Литвинова, получаемая в итоге смесь предпочтительнее отсева горных пород, потому что ее легче убирать с улиц весной посредством новых компактных автопылесосов, которые мэрия закупила недавно. При этом основная часть смеси вывозится с дорог в течение зимы вместе со снегом.

Директор МКУ ДЭУ Советского района Павел Тороков выразил солидарность с Александром Литвиновым: в Советском районе для приготовления песко-соляной смеси также в обязательном порядке используют каменную соль, избегая влажной илистой озерной соли. Часть дорог здесь обрабатывают «Бионордом»; этого препарата не надо бояться, главное — соблюдать технический регламент его использования и убирать вместе со снегом не позднее чем через 4 часа после нанесения.

По наблюдениям Павла Торокова, в зимнее время запыленности на дорогах Советского района не отмечалось. Вместе с тем, с его точки зрения, не стоит во всем пылеобразованием в городе винить исключительно противогололедные материалы. Возникновение пыли провоцируют еще и разрушенные фрагменты дорог и бордюрного камня, неправильно устроенные газоны с избыточным количеством почвогрунта, который во время ливневых вымывается на дороги, а также стройплощадки, не оборудованные мойками для колес.

Сергей Эпов выступил в защиту озерной соли, подчеркнув, что она, в любом случае, используется не в чистом виде, а в составе смеси, основной объем которой составляет не соль, а песок либо отсев горных пород. По словам Сергея Эпова, в последнее время Новосибирск улучшил показатели данной смеси, начав использовать вместо песка отсев альбитофана; это позволило сократить пылеобразование и в несколько раз уменьшить общие объемы смеси,сыпаемой зимой на городские дороги. Также Сергей Эпов счел нужным добавить, что в Новосибирске антигололедная обработка производится на основании технологических карт силами 8 муниципальных учреждений, за каждым из которых закреплены свои районы для уборки (это позволяет оптимизировать логистику при транспортировке снежной массы).

ПРО ГАЗОНЫ И ЛИВНЕВКИ

Ирина Хапко поинтересовалась, в каком состоянии находятся и как обслуживаются ливневки, через которые в городе должна весной уходить талая вода с реагентами.

Сергей Эпов сообщил, что на территории Новосибирска — более 10 тысяч дождеприемных устройств. На зиму они консервируются: под решетки закладывается мешковина, чтобы сливы не забивались фрикционными

АКТУАЛЬНО



ми материалами, весной производится расконсервация. Сергей Эпов признал наличие определенных проблем с ливневками, которыми последние годы занималась компания «МетроМир». Но теперь город взял в ситуацию в свои руки, и ситуация выправляется: уже восстановлена пропускная способность значительной части ливневых коллекторов, ведутся сопутствующие работы в зафиксированных местах подтоплений.

Директор МБУ «Фасад» (Кольцово) Вячеслав Гордеев посетовал на несвоевременную уборку и вывоз снежных масс с обочин автодороги Кольцово-Академгородок, находящейся в ведении ТУАД Новосибирской области. В итоге газоны на обочинах, принадлежащие Кольцово, к настоящему времени практически омертвели: отравляемые реагентами, на них гибнут и трава, и деревья, а усилия по восстановлению зелени дают нулевой результат.

Максим Федорченко поддержал озабоченность Вячеслава Гордеева. Он отметил, что и в других районах области, и в самом Новосибирске газоны после весеннего снеготаяния часто остаются загрязненными остатками противогололедных смесей. Максим Федорченко считает, что на эту проблему следует обратить внимание Общественного совета при Минтрансе Новосибирской области.

СНЕГОПЛАВИЛЬНЫЕ СТАНЦИИ: ВСЕМ НУЖНЫ, НИКТО НЕ ЛЮБИТ

Ирина Хапко подняла вопрос об устройстве снегоотвалов и снегоплавильных станций в Новосибирске — насколько реальное положение дел в этой сфере способствует своевременному вывозу снега?

Сергей Эпов сообщил, что на территории Новосибирска имеется 14 площадок для временного хранения снежных масс. В основном, площадки сосредоточены в центральной части, в левобережье их нет вообще; поэтому Кировский и Ленинский районы вывозят снег на снегоплавильную станцию на улице Широкой, которая не только закрывает потребности в утилизации снега для двух крупных левобережных районов, но и успевает принять часть снега с Железнодорожного района. К площадкам имеются вопросы в части охраны окружающей среды (они требуют дорогостоящего оборудования для системного отвода и очистки талой воды). Есть вариант складирования снега на постоянно теплом мусорном полигоне, но здесь возникают трудности с доставкой — полигонов не так много, как хотелось бы.

Снегоплавильные станции Сергей Эпов назвал «будущим Новосибирска» в сфере

утилизации снега — они позволяют делать это самым технически удобным и экологически приемлемым способом (талая вода после очистки сбрасывается в городскую централизованную канализацию). Он посоветовал, что из-за судебных тяжб город был вынужден остановить снегоплавильную станцию на улице Фрунзе. Когда ее построили, жилая застройка была далеко, но со временем она приблизилась к станции, и ее круглосуточный шум вызвал волну жалоб от жителей новых домов.

Эксперт Общественной палаты Новосибирской области, эколог Владимир Быков описал комплекс проблем, связанный с устройством снегоплавильных станций. Стационарные станции очень шумны, требуют большой санитарно-защитной зоны и подключения к центральной канализации: в тесной центральной части города выполнить одновременно все эти требования крайне сложно. Компактные мобильные станции импортного производства (одну такую в свое время покупал Новосибирск) плохо справляются с имеющимися в Новосибирске загрязнениями снежных масс — засоряются и ломаются.

Но главное — в городе в принципе сокращаются места для объектов, предназначенных для приема и переработки снега с городских магистралей; при генеральном планировании площадки под них не резервируются, а при появлении соответствующих возможностей они попросту застраиваются жильем.

«Давайте внесем в протокол рекомендацию нашему муниципалитету: при проведении мастер-планирования обеспечить резервирование площадок под объекты для складирования и переработки снежных масс», — отвечая на речь Владимира Быкова, предложил **Максим Федорченко**.

ПЕРЕНЯТЬ ПЕРЕДОВОЙ ОПЫТ

Председатель Новосибирского отделения Всероссийского общества охраны природы Дмитрий Шахов предложил перенять опыт Москвы и начать использовать в качестве «антискользющего» материала не смесь соли с песком или отсевом дробления горных пород, а крупную мраморную крошку. Эта крошка в принципе не пылит и, после

оттаивания и просушки на компактных снегоплавильных станциях, может применяться многократно. Касаясь темы защиты атмосферного воздуха, Дмитрий Шахов настоятельно рекомендовал обратить взгляд на Сибирскую генерирующую компанию, которая в качестве топлива на теплоэлектроцентралях использует бурый уголь. По мнению Дмитрия Шахова, вторым этапом (после освоения мраморной крошки) следует перевести новосибирские ТЭЦ и котельные на природный газ — «и у нас будет прекрасный город с чистыми дорогами и воздухом». «Для этого нужна только политическая воля», — убежден Дмитрий Шахов.

Заместитель председателя Комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса Общественной палаты Новосибирской области Александр Лубенец подчеркнул, что проблемы эксплуатации улично-дорожной сети следует решать системно и комплексно. Он напомнил о наличии в НСО больших запасов высококачественных горных пород, из которых можно производить не только беспыльные материалы для обработки гололеда, но и кубовидный щебень с низкой лещадностью (если при строительстве или ремонте дороги использовать в качестве заполнителя такой щебень, срок ее службы увеличится в 3 раза). Также, по убеждению Александра Лубенца, региону нужно смелее применять новые технологии — в частности, устраивая дороги с подогревом, что в принципе исключает необходимость реагентной обработки, вывоза и утилизации снежных масс. Технологии для получения дешевого электричества в этих целях тоже существуют, вопрос в том, чтобы шире использовать научно-прикладной потенциал.

Галина Дзюба в заключительном слове положительно оценила состоявшееся заседание, еще раз подчеркнув высокую важность заявленной темы: ведь она напрямую связана с обеспечением безопасности и поддержанием здоровья наших граждан.

По ее мнению, связанные с антигололедной обработкой проблемы будут решаться эффективнее при более широком межведомственном взаимодействии, в том числе, с участием Общественных советов при Минтрансе, МинЖКХ.

Записал А. Русинов

НОРМЫ И ПРАВО

А ЗЕМЛЮ МОГУТ И ОТНЯТЬ

Утвержден перечень признаков, по которым участки считаются неиспользованными

С 1 сентября текущего года вступит в действие Постановление Правительства РФ от 31.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков».

Документом устанавливаются признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков.

Критерии распространяются на земли населенных пунктов, садовые и огородные участки, а также участки с разрешением на строительство.

- В перечень признаков входят:
- захламливание более чем 50% площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, или загрязнение указанной площади земельного участка отходами производства и потребления, в том числе твердыми коммунальными отходами;
 - отсутствие на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, в течение семи и более лет индивидуального жилого дома, право на который зарегистрировано в соответствии с законом, за исключением случаев, если судом установлено, что правообладатель земельного участка не смог завершить строительство индивидуального жилого дома в связи с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) индивидуальный жилой дом;
 - наличие на земельном участке не являющихся самовольными постройками зданий, сооружений, у которых в совокупности разрушены крыша, стены, отсутствуют окна или стекла на окнах, при условии, что правообладатель земельного участка не при-



ступил к выполнению работ по устранению указанных обстоятельств в течение одного года и более со дня их выявления, за исключением случаев, когда такие объекты капитального строительства признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Собственники обязаны привести участок в состояние, пригодное для использования по назначению, в течение трех лет с момента приобретения или получения участка.

При первом выявлении признаков собственнику выносится предупреждение без наложения штрафа. Если нарушения не устранены в течение полугодия, Росреестр может инициировать процедуру изъятия участка через суд.

Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, утвержденные Постановлением, не применяются в случае, если на основании судебного акта или акта уполномоченного органа наложен арест, запрет на использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, а также в течение времени, когда земельный участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

По материалам мэрии Новосибирска

КОНКУРС

АЛЛО, ИЩЕМ ЛУЧШИХ!

Минстрой Новосибирской области объявил конкурс «Лучшее предприятие» по результатам деятельности в 2024 году

Министерство строительства Новосибирской области объявляет ежегодный конкурс среди предприятий (организаций) строительного комплекса Новосибирской области по результатам деятельности в 2024 году, на основании постановления Правительства от 28.12.2011 № 622-п «О конкурсе среди предприятий (организаций) строительного комплекса Новосибирской области».

Победителям конкурса вручаются дипломы Правительства Новосибирской области по следующим номинациям:

- «Лучшее предприятие по производству строительных материалов в Новосибирской области»;
- «Лучшая строительно-монтажная организация в Новосибирской области»;
- «Лучшая проектная организация в Новосибирской области».

Подробно с условиями конкурса можно ознакомиться на официальном сайте министерства в сети Интернет: www.minstroy.nso.ru в разделе «Строительство», далее подраздел «Конкурс среди предприятий строительного комплекса» и по телефону (383) 228-64-30.

Заявка и приложения к ней материалы, подшиваются в папку каждым предприятием (организацией) самостоятельно, перед подачей в отдел организационно-контрольной и кадровой работы министерства по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 40, каб. № 405.

Телефоны для справок: (383) 228-64-30.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

«С ПЕРВЫМ ЗАКАЗЧИКОМ ИЗ НАЙМА НЕ УХОДЯТ»

Карьера: от проведения инструктажей — к руководству проектами и участию в конкурсах

Карьера специалиста по охране труда может строиться по-разному. Набравшись опыта, одни находят возможности для развития карьеры внутри компании, другие открывают собственный бизнес, связанный с консалтинговыми услугами в сфере охраны труда или обучением. Какие качества необходимы для того, чтобы отправиться в «свободное плавание»? Какие подводные камни встречаются на этом пути, и что необходимо учесть?

Основываясь на личном опыте, на эти вопросы постарался ответить руководитель консалтинговой компании «МЦОиК «ТЭБЭШНИК» из Саратова Сергей Соколов:

«Честно говоря, никогда не думал, что буду работать специалистом в сфере трудовых отношений, но рад, что все сложилось именно таким образом.

Закончив вуз по специальности «Безопасность жизнедеятельности» в 2012 году, я начал работать специалистом по охране труда в логистической компании. Наши работники доставляли колбасные изделия и другую продукцию по магазинам в 33 городах нашей страны.

Примерно через два года работы в сфере меня стали посещать мысли о подработках. К тому времени я уже стал руководителем отдела. На третий год своей трудовой деятельности стал брать работу у сторонних работодателей. Помогал организовать специальную оценку условий труда, разрабатывать инструкции по охране труда и т.д.

ПОЧЕМУ ЗАХОТЕЛОСЬ ПОДРАБОТАТЬ?

Остановлюсь на причинах моей подработки:

1. На основной работе процессы шли своим чередом. Все было отлажено, насколько позволяли компетенции и финансирование. Начались залипания в ВК и прочие отвлечения. Уже тогда закрадывались мысли, что частично я мог бы работать удаленно, как сейчас говорят, по «гибридному графику». Но тогда, в 2015 году, об этом еще не шло речи.

2. Вопрос финансирования мероприятий вставал регулярно. И не всегда и не в полной мере работодатель готов выделять бюджет на дополнительные мероприятия по охране труда. Чаше стало появляться время на чаепитие с коллегами, на просмотр развлекательного контента. И это точно не развивало во мне экспертность.

3. Люблю помогать другим. Что есть, то есть. Это как про стихи: пиши, когда не можешь не писать. Вот и я — не могу не помогать.

4. Деньги. Как раз тогда я не знал, сколько нужно для счастья. Просто понимал, что они нужны, и есть время зарабатывать. И не было рядом своего Остапа Бендера, который бы спросил: «А сколько вам надо, Шура?». Тогда видел, что на моей позиции отсутствует возможность получения премий как таковых.

Сейчас, оглядываясь назад, отмечу возможности, которые получил благодаря подработкам.

Работая в нескольких отраслях и сферах деятельности одновременно, всегда находишься в тренде, на гребне волны всех изменений. Я оказывал услуги по охране труда строительным организациям, аптекам, кондитерским, СТО, школам, университетам, логистам и др.

«ЗНАНИЯ КОПАЮТСЯ ПЛАСТАМИ»

Остановлюсь на сфере строительства подробнее. Здесь имеет место высокий риск получения травмы на производстве работником. И с точки зрения развития в охране труда эта сфера очень привлекательна. Специалист может показать свои компетенции в разработке планов мероприятий по снижению травматизма, поиску опасностей на рабочих местах, созданию мотивационных программ, автоматизации процессов, подготовке визуальных материалов для сотрудников. Строительный объект — это живой организм, который развивается, растет, «болеет». И задача (в том числе и отдела охраны труда) — оберегать его, консультируя руководителей, помогая им принимать проактивные решения, прививая культуру безопасности работникам всех уровней.

В результате такой работы получаешь уникальный опыт. Знания копаются пластами, накапливаются друг на друга, дополняя имеющуюся информацию, что в результате дает экспертность.

Еще одна область, в которой у меня получилось прокачать свои навыки — это сфера информационных технологий. До работы в там думал, что являюсь безответственным



человеком. Постоянно сдвигал сроки, менял приоритеты, да просто иногда не доходили руки до каких-то не очень важных задач. Потом узнал еще про матрицу Эйзенхауэра (Важно/Срочно), Диаграмму Ганта, SWOT-анализ. Эти инструменты помогают определить приоритетность задач (матрица Эйзенхауэра), наглядно отразить этапы проекта на календарном плане (Диаграмма Ганта), а также взвесить все «за» и «против» перед принятием решения (SWOT-анализ).

Например, именно благодаря SWOT-анализу я пришел к тому, что свой бизнес — это новая ступень для меня. Здесь необходимо было учесть не только открывающиеся возможности, но и большинство рисков.

Матрица Эйзенхауэра позволяет мне не распыляться на неважные и несрочные задачи. Их чаще всего делегирую сотрудникам, либо вообще не реализую.

А вот со стартом нового проекта обязательно готовлю календарный план в виде диаграммы Ганта и обязательно согласовываю его с представителем заказчика. Удобно видеть, что запланировано на тот или иной месяц, а также следить за ходом реализации проекта. Благодаря такому подходу можно учесть плановые отпуска исполнителей, а также праздничные дни.

Необходимость постоянного профессионального развития обязывает читать деловую литературу: книги по бережливому производству, тайм-менеджменту, копирайтингу, маркетингу, ораторскому искусству, навыкам презентации, мотивации и другие.

Всё это накапливается, как я уже говорил, подобно большому снежному кому — в хорошем смысле.

Вряд ли получится увеличить сильно доход без роста количества заказчиков, или умудриться не получить ценный профессиональный опыт, работая в различных отраслях экономики.

О МИНУСАХ — ЧЕСТНО И КОНСТРУКТИВНО

Конечно, есть и минусы такой насыщенной профессиональной деятельности:

- Выгорание профессиональное. Иногда возникают мысли об уходе из профессии, ощущение, что все надоело: много задач, по всем фронтам критика из-за переносов сроков сдачи работ, недочетов в документации. Как с этим справиться? Может помочь психолог, хобби, близкие, отдых, смена деятельности, книги.
- Вредные привычки, включая алкоголь для снятия стресса — это ошибка. По своему опыту могу сказать, что действительно помогает только здоровый образ жизни.
- Остается минимум времени на себя и семью. Вначале, когда организовал собственный бизнес, бывало, что приходил на работу к семи утра, а уходил в 12 ночи. Не было возможности даже зайти в магазин, и маркетплейсы с доставкой тоже отсутствовали в моем городе. Когда я взял первого

ассистента в 2020 г., то впервые смог найти время в выходной на выбор и покупку духового шкафа. Это были первые выходные за несколько месяцев, когда я на несколько часов смог погрузиться в задачу, не связанную с работой.

- Несчастные случаи на производстве — не редкость. А когда ведешь несколько компаний одновременно, то вероятность таких случаев увеличивается. Например, у меня были несчастные случаи за три дня до рождения и первого, и второго ребенка, когда нужно было все бросить и заниматься расследованием. А одному из моих коллег сообщили о несчастном случае, когда он вез жену с ребенком из роддома.
- Многозадачность приводит к тому, что возникает стресс, переработки, что, в свою очередь, приводит к переутомлению. Со мной такое было на протяжении шести лет. Часто проводил встречи по видеоконференцсвязи (ВКС) в машине на обочине. А один раз возвращался от заказчика из пригорода, и оставалось четыре минуты до тренинга, который я должен был проводить. Остановился, подключился, сказал: «Ждём пять минут тех, кто задерживается, и начинаем». За пять минут долетел как пуля до дома. Безусловно, это не стоит брать как руководство к действию.
- Если заказов много, начинаешь переносить сроки сдачи работ. Чтобы этого избежать, необходимо четкое планирование и делегирование полномочий.

«КОМПАНИЯ — МОЙ ТРЕТИЙ РЕБЕНОК»

Весной 2023 года у меня родился второй ребенок. Я понял, что хочу проводить с ним больше времени, и принял решение уволиться с основного места работы. Конечно, я все много раз обдумал, взвесил, посчитал финансовую сторону вопроса. Семья мое решение поддержала.

Сейчас моей компании идет второй год. Компания занимается обучением работников по охране труда, разработкой норм выдачи СИЗ, проведением оценки профессиональных рисков, помощью в расследовании несчастных случаев, организацией СОУТ.

Считаю, что компания — мой третий ребенок. Очень успешно для нас с моим бизнес-партнером Е. С. Чердаковым прошел первый год. Мы даже не ожидали такого внимания к охране труда в нашем лице. Наша компания получила необходимые аккредитации. Одно из наших достижений — организация семинара совместно с администрацией Саратова. А первый день рождения компании мы отпраздновали первым Межрегиональным форумом по охране труда для нашего города — «Волжский ветер».

В нем приняли участие коллеги не только из Саратова и области, но и из других городов — Калининграда, Ярославля, Костромы. Спикерами стали мои коллеги С.Е. Карандашев и М.В. Шобохонова из Москвы, М. С. Бодня из Астрахани и Д.К. Нгуен из Череповца. В форуме приняли участие руководители отделов охраны труда и специалисты по охране труда, в том числе из числа застройщиков нашего региона, представители Минтруда Саратовской области, профсоюзов, комитета по труду администрации нашего города и представители научных центров.

О ПОЛЬЗЕ КОНКУРСОВ

В момент написания данной статьи я прохожу занятия с наставником. Он помогает мне постигать азы маркетинга и финансовых моделей планирования бизнеса. Также мне стало интересно участвовать во Всероссийском конкурсе Тренерского мастерства от «Бюро акцент». Там соревновался в номинации «Функциональный тренер». На конкурсе защищал проект по корпоративному тренингу «Защитное вождение автомобиля». Это актуальная тема для строительной отрасли. От навыков управления специальной техникой часто зависит жизнь и здоровье работников на площадке. А конкурс подобного рода — это новый вызов себе.

Еще мне очень приятно, что мою заявку на участие в качестве спикера одобрили в проекте Learning Elements. Это конференция, где участвуют эксперты в области корпоративного обучения. Я успешно выступил и привлек интерес коллег своим опытом.

Сейчас принимаю участие во Всероссийском конкурсе управленцев «Лидеры строительной отрасли» — это открытый конкурс среди представителей строительной отрасли, имеющих опыт работы в государственной или коммерческой организации строительной сферы на руководящих позициях различного уровня. Конкурс призван содействовать выявлению перспективных управленцев и получению ими новых знаний, навыков и практического опыта.

По результатам двух отборочных этапов из общего количества зарегистрированных участников (23547 человек) в полуфинал конкурса «Лидеры строительной отрасли-2025» прошли 300 конкурсантов из 54 регионов Российской Федерации. Кроме того, в полуфинал прошли представители Сербии, Турции и Египта.

В число полуфиналистов удалось войти и мне. Это стало приятной неожиданностью. Ставлю для себя целью победить в конкурсе. А следующий шаг — пройти в финал. Для этого мне необходимо подготовить проект, реализация которого в будущем будет полезна отрасли.



ПРЯМАЯ РЕЧЬ

«ТЕРРИТОРИЯ РАДИКАЛЬНОГО ЭГОИЗМА» Как проектировщики сгрудились в артель и почему не пожалели

Как вы лодку назовете — так она и поплывет. Но, помимо названия, для коммерческой организации еще важнее выбрать правильную организационно-правовую форму. Если, например, вместо привычного общества с ограниченной ответственностью проектировщики объединились в артель — это как, нормально?
Основатели новосибирской проектной артели «2ПБ» Олег Беляев и Евгений Кочетов считают, что не только нормально, но и справедливо, интересно и эффективно. Аргументы «за артель» они изложили в ходе недавней лекции, организованной Новосибирским отделением Союза архитекторов России.

Олег Беляев: «Ранее мы трудились в обычной проектной компании, и нам там было некомфортно. Мы хотели для себя более комфортных условий — с учетом того, что основное свое время проводим на работе. И когда искали, как идеальную для нас модель рабочего процесса облачить в организационно-правовую форму, поняли, что общество с ограниченной ответственностью, сеть индивидуальных предпринимателей, акционерное общество — нам не подходят. Мы не хотели заниматься оптимизацией налогов и прочим, хотели максимальной свободы, настолько, насколько это позволяет законодательство. И обратили внимание на артель (*производственно-хозяйственный кооператив*. — *Ред.*). Оказалось, что до сих пор существует такая организационно-правовая форма. Есть закон об артелях (*ФЗ от 08.05.1996 № 41-ФЗ «О производственных кооперативах*. — *Ред.*).

«ОПЫТ ВОЛЧЬЕЙ СТАИ»

Евгений Кочетов: «Артель — удобная форма для организации в тех случаях, когда материальные (ресурсные) затраты относительно невысоки, а результат труда — преимущественно интеллектуальный. В артели практически не действует «традиционное» трудовое законодательство, а при выставлении взаимодействия между участниками на первый план выходит качество межличностного общения.

Можно сказать, что первый опыт «артельного» взаимодействия я получил в детстве, в подростковых группировках в Алма-Ате. Это своеобразный опыт «волчьей стаи». Нет никаких учредительных документов, нет устава, нет штатного расписания. Но есть общая цель и задача: совершить коллективную охоту, после чего справедливо разделить добычу. По букве закона, артель — это добровольное объединение граждан для совместного ведения производственной или хозяйственной деятельности — с участием в общих доходах и общей групповой солидарной ответственностью (круговой порукой, когда вся группа отвечает по нарушенным обязательствам).

Я сам — потомственный кооператор. Мой дедушка был сварщиком высокой квалификации — и при советской власти он тоже работал в артели. Денег у него было достаточно, он их просто не считал. Но и ответственность за результат работы была серьезная, закрепленная личным клеймом сварщика на каждом шве магистральных трубопроводов — такое клеймо было у каждого участника артели.

ГЛАВНЫМИ СТАНОВЯТСЯ ИСПОЛНИТЕЛИ

В артели, в сравнении с привычными сегодня организационными схемами, власть как бы перевернута наоборот; главными людьми здесь становятся исполнители, в нашем конкретном случае — рядовые проектировщики, потому что они делают основную работу, которую мы как организация продаем на рынке.

Если не будет этих рядовых проектировщиков, управленцам нечего будет делать. Их ценность очень легко ощутить, — как и ценность множества других работников. Если те, кто метет полы, водит троллейбусы и автобусы, готовит еду, съест одежду и так далее — если они вдруг нас покинут, редкий человек окажется способным выполнить все эти работы, обслужить себя полностью сам.

Это не означает, что доходы в организации делаются исключительно в пользу исполнителей. Конечно, есть иерархия. Но под иерархией в артели не теряется справедливость».

Олег Беляев: «Наша компания выглядит как проектный институт. На рынке — 13 лет. В форме артели действует последние 8 лет. По проектам артели построено около 500 тыс. кв. метров недвижимости, артель принимала участие в проектировании 40 ЖК Новосибирска».

Евгений Кочетов: «Распределение доходов, если укрупненно, происходит так: 20 процентов уходит на налоги, 15 процентов получают основатели артели, 25% получают 8 ключевых сотрудников, 40 процентов — остальные 30 человек.

Вместе с тем, зафиксированной, одинаковой «зарплатной суммы» у работников нет. У каждой рабочей функции, каждой за-

дачи есть цена в виде процентов, которые человек, эти функции выполняющий, получает с суммы каждого заключенного договора. Человек может по договоренности с коллегами брать больше функций, выполнять больше работы — и это, безусловно, повлияет на сумму, которую он заработает. По закону, мы все базовые решения внутри артели принимаем на общем собрании. Роль генерального директора играет председатель артели. В то же время, все главные договоры подписываются всеми членами артели; председатель единолично управляет только мелкими договорами стоимостью до полутора миллионов рублей.

«ГОСУДАРСТВО В ГОСУДАРСТВЕ»

Артель — государство в государстве. Мы не пользуемся большими листами, например. И не получаем от государственных фондов социальную компенсацию за больничный. Потому что считаем это ниже нашего достоинства. Как и государственную пенсию в 150–200 денежных единиц в долларовом эквиваленте, за право на которую надо работать до 65 лет (кстати, не уверен, что вообще доживу до этого возраста).

Поэтому всё это социальное обеспечение мы создали у себя внутри артели — и сделали так, как нам это нравится, удобно для всех. Предусмотрены пенсия, декретные и т.п. Мы не пользуемся кредитами, работаем и живем за счет собственных заработанных средств. Накопившийся денежный резерв размещаем под проценты в банке — и получаемый доход делим между участниками артели. При необходимости артель кредитует своих участников. Процент по нашим внутренним кредитам ниже, чем в банке (раньше было 12 процентов годовых, с момента повышения ключевой ставки ЦБ РФ до 21% — стали выдавать под 18 процентов, но без комиссий).

В артели два уровня управления. На нижнем — пять подразделений: инженерное, конструкторское, архитектурное, дизайнерское, договорно-юридическое. По два человека из подразделения представлены в Среднем совете. Раз в неделю проходит планерка — собрание этого совета. Все основные вопросы решаются этим советом.

Вместе с тем, на верхнем уровне управления основатели артели обладают правом «последнего голоса». Это означает, что, если всем не удалось единогласно договориться по какому-то важному вопросу на планерке (совете), тогда договариваемся мы вдвоем, и принятое нами решение становится обязательным для исполнения.

...Люди в артели должны быть в постоянном контакте с результатами своего труда. Мы создали группу в ТГ, где наглядно фиксируются все поступления — участники сразу их видят. Открытость информации важна: любой участник знает, кто сколько получает, сколько у артели в целом денег, и т.д. И с заказчиками принято общаться в общем чате, чтобы все всё видели; личные отдельные переговоры «один на один» не приветствуются, поскольку никто не хочет нести солидарную ответственность за обещания, данные втихую одним из участников артели.

«НАС ТОЖЕ МОГУТ УВОЛИТЬ»

Почему форма артели так редко встречается сегодня? Потому что далеко не всех устраивает та равноправная форма отношений, которую задает артель, где нет неоспоримого, закрепленного учредительными документами права на власть у руководящего меньшинства. Можете заглянуть в ЕГРЮЛ: у нас все участники — учредители; несколько десятков учредителей.

И не только мы — основатели и руководители артели, можем увольнять сотрудников, но и сотрудники через общее собрание вправе уволить нас — основателей и руководителей. Причем уволить очень просто: достаточно обеспечить кворум (не менее 2/3 участников артели) и добиться простого большинства голосов за такое решение. Да, скорее всего, этого не произойдет, потому что мы — авторитетные профессионалы, пользуемся уважением коллег, у нас много учеников и т.п., но возможность такая у людей есть всегда! И это задает совсем другой драйв отношениям в коллективе.

...Сейчас в стране наблюдается дефицит специалистов. Мы такой проблемы никогда не знали. За все годы работы нашу компанию покинуло всего лишь 10 человек. Из них 5 ушло из-за вопросов, никак не связанных с производственной деятельностью. Выстроенные взаимоотношения позволяют работать свободно и эффективно, без проявлений саботажа, случающегося в авторитарных фирмах.

Есть даже пример возвращения к нам специалиста, который на два года уезжал в Германию — заниматься «оцифровкой» и переводом на BIM-эксплуатацию старых, давно действующих зданий и сооружений (это сейчас довольно распространенная в Европе работа). Так вот, он поработал там пару лет, и вернулся к нам в артель.

РАБОТА ПО НАЙМУ — ЭТО ИНФАНТИЛИЗМ

Артель во многом отвечает глубинному российскому социальному укладу, в котором преобладает община — в отличие от Запада, где доминирует индивидуальность. В то же время, в итоге как раз индивидуальность и процветает в артели. Есть даже такое определение: артель — это территория радикального эгоизма (если понимать здоровый эгоизм как проявление «взрослости» людей, четкого понимания ими того, чего они хотят, понимания своих реальных возможностей и осознания ответственности).

Артель существует прежде всего между людьми, основана на их межличностных связях, длительности и прочности этих связей, на пройденных вместе событиях и испытаниях, на богатстве накопленного совместного опыта. В артели любой может стать любым — в рамках ее деятельности. Включая первых лиц.

Артель решает главную проблему вечного «классового» противостояния собственников (владельцев) бизнеса и наемных работников. Потому что владелец всегда будет стремиться побольше выжать из работника и поменьше заплатить ему, а работник — стараться поменьше истратить своего личного ресурса, получая фиксированную оплату.

Работа по найму, на мой взгляд, в психологическом смысле — инфантилизм. Человек, устраивающийся по найму, лишает себя самого главного: права на результаты своей трудовой, творческой деятельности.

ПРЕСТУПНИКИ ТОЖЕ ЛЮБЯТ АРТЕЛЬ

...Артели существовали издавна. Еще древним людям приходилось объединяться в артели, чтобы добыть мамонта. Кибуца в Израиле, масоны — «вольные каменщики» — тоже фактически разновидности артелей. Форму артели любит преступное сообщество. Сицилийская мафия, Якудза (форма организованной преступности в Японии) и другие преступные объединения тоже организованы на артельных принципах.

Артельные сообщества создавались чаще в тяжелые для государств времена, когда требовался некий прорыв. Это не случайно: артель меньше зарегламентирована в сравнении с другими организационно-правовыми формами, и оттого более адаптивна; она способна легче, быстрее и результативнее реагировать на меняющиеся внешние вызовы.

ПРО БЮДЖЕТНЫЙ ЗАКАЗ И ГОСУДАРСТВО — «ОСТРОЕ» И «КРУГЛОЕ»

Три базовых ценности артели — справедливость, свобода, ответственность. Справедливость — открытый общественный договор, заключенный единогласно. Общий знаменатель, к которому мы приводим свои усилия — человеческая жизнь. Время, отпущенное человеку на Земле. Это и есть главная валюта. Через нее и надо всё мерить.

...Когда мы создавали артель, первое, что записали — никаких государственных денег! Никакой работы с государственным заказчиком, с бюджетом.

...Мы живем в авторитарном государстве. И многочисленные ООО — это маленькие модели авторитарного государства с оторванным от народа властью. В этой структуре государство становится своеобразной острокопечной пирамидой, объединяющей множество маленьких острокопечных пирамид. Становится «острым». А можно строить государство иначе, как сферу, образуемую множеством развивающихся горизонтально мелких ячеек — свободных артелей. Это будет «круглое» государство...».

Записал А. Русинов

ДЕНЬГИ И НЕДВИЖИМОСТЬ**ОБРУШЕНИЯ ЦЕН НЕ СЛУЧИЛОСЬ****Стоимость новостроек выросла за полгода на 4,3%**

Предсказания об обрушении цен на новостройки после отмены льготной ипотеки, которые часто раздавались в прошлом году, не сбылись. Об этом свидетельствует динамика цен по итогам II квартала и I полугодия текущего года, отмечают аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР». Цены продолжают ползти вверх — сокращение вывода на рынок новых проектов поддерживает этот процесс.

ДИНАМИКА ЦЕН ЗА II КВАРТАЛ

С апреля по июнь в 56 городах из исследованных 70 цена квадратного метра новостроек выросла, в 12 упала, в двух не изменилась. Наибольший прирост был замечен в Нижнем Тагиле (+17,9%), Череповце (+15,2%), Грозном (+8,8%), Владикавказе (+8%) и Севастополе (+5,1%). Наибольшее падение — в Махачкале (–6%), Улан-Удэ (–2,4%), Саранске (–1,4%), Орле (–1,4%) и Краснодаре (–1,2%).

В Москве рост цены «квадрата» составил 1,4% и, теперь он стоит 416 112 рублей, в Московской области — 0,4% (198 761 рублей), в Санкт-Петербурге — 2,5% (264 150 рублей).

В среднем по России стоимость квадратного метра поднялась на 1,8%, до 147 618 рублей.

Средняя цена квартиры за квартал выросла в 48 городах из 70, в 21 упала, в одном осталась неизменной. Больше всего лот поднялся в цене в Нижнем Тагиле (+15,2%), Магнитогорске (+9,6%), Курске (+6,5%), Севастополе (+5,4%) и Кемерово (+5,1%). Больше всего подешевел в Рязани (–4%), Мурманске (–4%), Волгограде (–2,9%), Туле (–2,2%) и Краснодаре (–1,9%).

Московская квартира увеличилась в цене на 0,2%, до 23 535 101 рубля, подмосковная осталась той же, что и в марте — 10 208 363 рублей, в Петербурге подорожала на 1,1%, до 13 548 337 рублей.

Средняя по всем городам цена объекта в продаже подросла на 1,1%, до 7 586 205 рублей.

ДИНАМИКА ЦЕН ЗА I ПОЛУГОДИЕ

За полгода в 66 городах из 70 произошел рост цены «квадрата» на первичном

рынке, в 4 — падение. Самыми подорожавшими городами по этому показателю стали Нижний Тагил (+28,9%), Череповец (+21,8%), Грозный (+20,2%), Магнитогорск (+11,1%) и Мурманск (+10,3%). Подешевели Улан-Удэ (–2,9%), Махачкала (–2,4%), Орел (–0,9%) и Иркутск (–0,1%).

Стоимость «квадрата» в Москве выросла в цене на 6,6%, в Подмоскovie — на 3,7%, в Петербурге — на 2,8%.

В среднем по РФ квадратный метр новостроек за I полугодие стал оцениваться на 4,3% дороже.

Средний лот подорожал в 58 городах, в 12 подешевел. Самым заметным рост цен оказался в Нижнем Тагиле (+32,8%), Магнитогорске (+21,1%), Курске (+14,1%), Грозном (+14,1%) и Челябинске (+11,7%). Дешевели активнее всего квартиры в Рязани (–4,2%), Улан-Удэ (–3,9%), Краснодаре (–3,8%), Сургуте (–2,7%) и Омске (–2,6%).

Московская квартира стала стоить больше на 5,7%, подмосковная — на 1,2%, питерская — на 0,9%.

В целом по российским городам средний лот поднялся в цене на 3,3%.

«Мы видим, что рост цен сейчас слабее, чем в I полугодии прошлого года, когда еще действовала широкая программа льготной ипотеки. Тогда квадратный метр вырос на 6,1%, а средний лот — на 5,3%. Тем не менее, замедление подорожания недвижимости даже в текущих условиях оказалось не таким уж критичным, — делает вывод Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — Однако здесь нужно еще учитывать инфляцию, которая выросла. Сегодня лишь в нескольких городах рост цен ее опережает. В основном это те города, где новостроек сильно не хватает, и даже небольшие новые объемы строительства, выходящие на рынок, заметно поднимают ценовую планку. Между тем, предложение на первичном рынке сокращается везде по стране — во II квартале оно упало на 10%, а за все полугодие — на 24%».

Источник — «Мир Квартир»

ГОРИЗОНТЫ ОКУПАЕМОСТИ**О доходности арендных квартир на «вторичке»**

Насколько выгодно приобретать квартиру, чтобы сдавать ее в аренду? И как меняется эта выгода от года к году? Аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР» провели исследование, чтобы выяснить это. Оказалось, что доходность от такого рода деятельности даже и близко не дотягивает до действующих банковских процентов по депозитам. Впрочем, она немного увеличилась с прошлого года.

При расчетах не учитывались налоги, которые должен платить арендодатель, а также расходы, связанные с поиском арендатора, ремонтом и пр. Показатели же стоимости квартир на вторичном рынке и ставки аренды были взяты из собственной аналитики портала.

Самыми выгодными для собственников оказались квартиры в Астрахани, где доходность составила 9% годовых, а окупаемость — 11,2 года. Также хорошие показатели выявлены в Нижнем Тагиле (8,6% и 11,7 года), Грозном (8,4% и 11,9 года), Череповце (8,2% и 12,3 года), Хабаровске (8,1% и 12,3 года), Кургане (7,7% и 13,1% года), Магнитогорске (7,6% и 13,2 года), Мурманске (7,6% и 13,2 года), Якутске (7,5% и 13,3 года) и Туле (7,3% и 13,8 года).

Менее всего выгодно покупать для сдачи квартиры в Москве — из-за их высокой

стоимости, которую арендой окупить очень трудно. Их доходность в среднем составляет 3,8% годовых, а окупаемость — 26,4 лет. Также низкую доходность имеют Белгород (4,3% и 23 года), Санкт-Петербург (4,9% и 20,4 года), Севастополь (5% и 19,8 года), Владивосток (5,3% и 18,8 года), Киров (5,5% и 18,2 года), Симферополь (5,5% и 18,2 года), Брянск (5,5% и 18,1 года), Пенза (5,6% и 17,8 года) и Иваново (5,7% и 17,6 года).

В среднем по стране, при стоимости квартиры на вторичном рынке 6 426 299 рублей и при ставке аренды 33 515 руб./мес., доходность жилья составляет 6,3%, а срок окупаемости — 16 лет. «Такое же исследование мы проводили и в прошлом году. Тогда доходность квартир была ниже — на уровне 5,6% годовых, а окупаемость дольше — 17,9 лет. Выгода покупки жилья для аренды увеличилась из-за резкого роста цен на съемное жилье — за год он составил 23%, тогда как цена покупки квартиры выросла всего на 9%, — объясняет Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — Кстати, в Москве изменений по доходности и окупаемости за год почти не произошло».

Источник — «МИР КВАРТИР»

Любой владелец коммерческой недвижимости или тот, кто сегодня ее строит в расчете остаться собственником и сдавать в аренду, заинтересован в формировании стабильного дохода от аренды. Как грамотно и оптимально выстроить взаимодействие с арендаторами? Предлагаем ряд рекомендаций от специалистов IDEM-консалтинг.

ИГРАЕМ «В ДОЛГУЮ»

Заключение долгосрочных договоров аренды с надежными арендаторами — ключевой фактор для обеспечения стабильной доходности и снижения риска вакансий в любом объекте, будь то стрит-ритейл, торговый или бизнес-центр.

Качественный, современный объект в хорошей локации всегда выигрывает. Однако привлечь — иногда легче, чем удержать. Как обеспечить выгодное и долгосрочное сотрудничество? Важно постоянно отслеживать рыночные тенденции и учитывать потребности арендаторов.

ИНДЕКСАЦИЯ

Инфляция в России набирает обороты. Растут и издержки собственников помещений. Поэтому вопрос индексации арендных ставок ежегодно и ожидаемо встает перед собственником и арендаторами. Поэтому при заключении договора важно предусмотреть пункт об индексации. Можно сделать фиксированную величину, например 10%, но на такие условия крайне редко могут согласиться профессиональные сетевые игроки рынка, а можно закрепить в договоре уровень индексации с привязкой к данным Росстата по уровню инфляции.

Иногда индексацию прописывают договоре как соглашение сторон. В этом случае важно зафиксировать право арендодателя индексировать арендную ставку в определенных договором пределах без согласования с арендатором.

На сколько поднимать плату и как прописать в договорах условия индексации — с отве-

СДАВАТЬ — НЕ ПРОДАВАТЬ
О специфике «бизнеса на аренде»

том может помочь опытный консультант и брокер. Долгосрочные договоры практически всегда предусматривают процент индексации, поэтому важно эти условия обсуждать в различных сценариях и прописывать заранее.

ФОКУС НА ТОВАРООБОРОТ

Арендная плата может начисляться в виде чистого процента от оборота арендатора, либо в виде комбинированной (минимальной фиксированной части плюс процент). Всё чаще арендная плата принимается сторонами как состоящая из нескольких частей: постоянной и расчетной части (плату с товарооборота).

Когда в небольшие объекты заходят крупные федеральные арендаторы, они часто стараются предложить минимальную фиксированную ставку и дополнительно — процент от товарооборота. Это может быть выгодно арендодателю в долгосрочной перспективе. Например, при традиционно высоком товарообороте декабря он получит сверхприбыль. Договор аренды с прописанным процентом от товарооборота арендодателю также выгоден и в локациях, где высокий трафик посетителей и, соответственно, высокая выручка. Подходит такой вид аренды также для городов и локаций, где резко выражена сезонность.

Арендодателю не стоит сразу отвергать подобные предложения, но важно получить корректный процент от товарооборота, который может предложить арендатор, так как обычно у компаний есть определенный люфт по этому проценту, в рамках которого можно вести переговоры. Фактически заключение договоров с процентом от товарооборота предполагает разделение рисков между арендатором и арендодателем и заставляет последнего лучше следить за своим объектом и своевременно реагировать на рыноч-

ные изменения, поддерживая общую его конкурентоспособность и привлекательность. Такой вид арендной платы в какой-то степени защищает арендодателя от инфляции.

ОРИЕНТИР НА КОНЦЕПЦИЮ

Для успешной сдачи в аренду коммерческой недвижимости важно ориентироваться на концепцию объекта. В первую очередь, учитывать состав арендаторов в зависимости от вида недвижимости, площади объекта, его расположения и целевой аудитории посетителей (если речь о торговом центре). Например, для успешного функционирования небольших ТЦ площадью в пределах 3000 квадратных метров важно избегать пересечения форматов операторов. Операторы должны работать на эксклюзивной основе, чтобы не конкурировать между собой и обеспечивать стабильный доход. Так, появление двух магазинов с разными мелочами для дома в одном небольшом ТЦ районного масштаба может привести к тому, что один из них может не выдержать конкуренции и вынужден будет прекратить свою деятельность, например, если речь идет о конкуренции между ИП и сетевым ритейлером. Это запустит процесс смены операторов и появления свободных площадей. Важно грамотно планировать состав арендаторов в ТЦ как районного, так и любого другого значения, чтобы обеспечить сбалансированный и интересный для целевой аудитории состав ассортимента и не создавать внутри самого объекта конкуренцию.

И даже объекты в стрит-ритейле, например в новом ЖК, сдаются в аренду по разработанной ранее концепции, с учетом технических возможностей помещений, возможностей по разгрузке техники, юридических ограничений (например, нельзя размещать некоторые

магазины рядом со школами или с медицинскими учреждениями). Зная все эти нюансы и принципы, можно рассчитывать на долгосрочную аренду и стабильность арендаторов.

КРУПНАЯ РЫБА

Наиболее перспективные и стабильные арендаторы — сетевые и онлайн ритейлеры. Поэтому важно обращать внимание на крупных операторов федерального уровня, сильных местных игроков. При этом преимущество мелких игроков в том, что обычно они идут на уступки легче и готовы платить больше. Поэтому договоры с местными предпринимателями на небольшие площади выгодны. Федеральные операторы в большей степени формируют покупательские потоки и наиболее интересны владельцам ТЦ, а также тем, кто настроен на длительные отношения без вовлеченности во все аспекты управления. Небольшие и малоизвестные компании, которые хотят войти в привлекательные объекты, должны представить свою бизнес-стратегию и доказать собственнику стабильность проекта.

Меняется баланс на рынке. Если в годы пандемии и кризисов для арендодателей были сложные времена, когда арендаторы диктовали условия и могли выбирать, то сейчас спрос на квадратные метры в бизнес- и торговых центрах растет, повышаются арендные ставки. Арендодатели вновь становятся в выгодное положение. На фоне сокращения количества доступных площадей в привлекательных локациях, арендодатели устанавливают свои условия, проявляя меньшую гибкость, чем ранее.

Из-за меняющейся рыночной конъюнктуры привлечение в качестве арендатора устойчивой компании, заключение долгосрочного договора становится задачей с тремя звездочками, владельцу нужно быть и переговорщиком, и иметь опыт разных сделок и выхода из договоров, разбираться в бизнесе арендатора и всегда иметь запасные варианты. В этом случае привлечение профессиональных консультантов-брокеров вполне оправдано.

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

Заказ от 29.07.2025.
Сдано в печать 29.07.2025
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии:
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

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

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

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

Дата выхода
из печати 31.07.2025.

БЛАГОУСТРОЙСТВО

Отвечая растущему спросу на экологичное жилье, застройщики всё больше жилых комплексов стараются разместить рядом с лесами и парками, а дворы жилых комплексов даже в оживленных районах стали превращаться в настоящие растительные оазисы. Озеленение в том или ином проекте может играть разную роль и меняться в зависимости от разных факторов.

Зеленые насаждения на территории жилых комплексов не только создают тень, гасят шум и улучшают качество воздуха, но и повышают настроение у жителей.

Не случайно формат «жизни в саду» вышел за рамки модной тенденции и стал полноценной практической частью концепции благоустройства в жилых комплексах, считает коммерческий директор «Балчуг Девелопмент» Ирина Соболева. Пространства с продуманным ландшафтом, небольшими скверами и аллеями не только повышают визуальную и эмоциональную привлекательность объекта, но и напрямую влияют на его капитализацию. Грамотно реализованный «зеленый сценарий» жизни — будь то хвойный лес во дворе, фруктовый сад или декоративные водные объекты — может повысить рыночную стоимость квартир на 10 и более процентов.

«Застройщики уже не ограничиваются стандартными ландшафтными решениями. Например, в проекте клубного квартала «Садовническая 69» мы реализуем концепцию водного сада — с ивами, прогулочными тропинками и архитектурными элементами. В структуру сада визуально будет интегрирована и детская площадка, которая станет логичным продолжением общего ландшафтного ансамбля», — рассказала Ирина Соболева.

Для девелопера и управляющей компании зеленые деревья и подстриженные газоны служат визитной карточкой жилого комплекса.

КАКОЙ КЛАСС —
ТАКОЕ И ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Во многом качество благоустройства зависит от класса жилья, ведь за содержание зеленых насаждений жильцам придется платить. Поэтому в эконом-сегменте застройщики обычно ограничиваются минимумом, установленным законодательством. В силу ограниченного бюджета озеленение в комплексах эконом-класса часто представлено обычными кустарниками, поскольку они дешевле и за ними легко ухаживать.

Проекты комфорт-класса, как правило, предполагают наличие просторного двора с зелеными зонами. Но иногда здесь можно встретить необычные решения. Например, в Воронеже федеральный застройщик ГК «Развитие» возводит жилой комплекс с собственным вишневым садом из 30 деревьев на придомовой территории.

«Высадка саженцев запланирована на осень 2025 года, ей будет предшествовать тщательная подготовительная работа с участием специалистов и профессиональных садовников. Технология высадки с закрытой корневой системой поможет деревьям быстро прижиться. Согласно нашему замыслу, будущий вишневый сад станет местом для прогулок, встреч, отдыха и уединения жильцов, а в период цветения — еще и локацией

ВИШНЕВЫЙ САД ТОЖЕ ВАШ
Как озеленение повышает капитализацию квартир

для ярких фотографий и селфи», — рассказала коммерческий директор ГК «Развитие» Виктория Анохина.

В бизнес-классе и выше благоустройство выходит на новый уровень — покупатели квартир в таких домах готовы платить за комфорт. Нередко двор в комплексах подобного уровня представляет собой полноценный частный парк. Отдельные проекты включают такие решения, как озеленение стен, фасадов, кровли и стилобата, а также «умные» системы полива растений.

По мнению экспертов, для зеленых насаждений лучше всего подходит малоэтажная квартальная застройка, где растения получают достаточно солнечного света. Вне зависимости от класса жилья большинство девелоперов сходятся на том, что озеленять территорию лучше местными растениями. Экзотические деревья и кустарники в рекламных буклетах выглядят привлекательно, но их содержание часто требует больших затрат, а следовательно, высокой платы от жильцов. И даже в этом случае нет гарантий, что растение приживется в чужом для него климате. Кроме того, многие иностранные поставщики редких деревьев сегодня недоступны российским девелоперам из-за санкций.

лоперов сходятся на том, что озеленять территорию лучше местными растениями. Экзотические деревья и кустарники в рекламных буклетах выглядят привлекательно, но их содержание часто требует больших затрат, а следовательно, высокой платы от жильцов. И даже в этом случае нет гарантий, что растение приживется в чужом для него климате. Кроме того, многие иностранные поставщики редких деревьев сегодня недоступны российским девелоперам из-за санкций.

РАЗВЕЛИ ОГОРОД
ПОД ОКНАМИ

В теории, любой житель может даже устроить под окнами многоквартирного дома

собственный садик и выращивать овощи или фрукты. Для этого необходимо, чтобы земельный участок имел вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Кроме того, потребуется провести общее собрание собственников, которое должно одобрить инициативу. В любом другом случае «самовольное» садоводство будет нарушать земельное законодательство и права других жильцов.

Впрочем, бывают интересные исключения — например, застройщик «Страна Девелопмент» два года назад запустил проект общественных огородов в тюменском микрорайоне «Европейский берег». Опыт оказался удачным и востребованным, и компания стала создавать бесплатные огороды на придомовой территории и в других проектах.

«Это замечательная возможность возделывать свой маленький сад для тех, у кого нет дачи или домика в деревне. Более половины покупателей квартир в этих ЖК признались, что именно эта особенность комплекса сыграла свою роль при выборе жилья среди прочих новостроек в городе. Такие огороды позволяют необычно провести время с семьей и сформировать комьюнити среди жителей. Среди самых популярных саженцев у жителей — зелень, овощи и даже авокадо», — рассказал Александр Гуторов, вице-президент, руководитель блока продаж и маркетинга ГК «Страна Девелопмент».

Сегодня озеленение перестает быть уникальной особенностью, превращаясь в обязательную часть практически любого девелоперского проекта. Можно ожидать, что спрос на зеленые дворы будет сохраняться даже в эконом-классе, а застройщики будут находить новые и необычные способы благоустройства и озеленения придомовых территорий.

По материалам Be Tone Agency

НОВОСТИ

На сколько хватит
«финансовой подушки»

8 из 10 россиян ведут учет личных финансов, столько же планируют свои расходы на будущее. Это показали результаты опроса сервиса по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob, в котором приняли участие экономически активные граждане из всех округов страны.

78% россиян следят за личными финансами: 59% приблизительно учитывают доходы и расходы, а 19% ведут детальный учет. 22% не следят за своим бюджетом. 80% россиян планируют свои доходы и расходы: 45% рассчитывают свои финансы на срок до полугодия, 23% — на полгода-год, 12% — долгосрочно. В случае потери всех источников дохода средний запас финансовой прочности, по оценкам россиян, составляет в среднем чуть более 4 месяцев. При этом 13% россиян смогут продержаться только 1 месяц, 24% — от 1 до 2 месяцев, 12% — от 3 до 6 месяцев, 7% имеют подушку безопасности на 6–12 месяцев, 6% обеспечены более чем на год. 38% россиян не имеют сбережений. Уровень своей финансовой грамотности россияне чаще всего оценивают как средний (49%).

Те, кто зарабатывает от 100 тысяч рублей в месяц, чаще россиян с меньшей зарплатой ведут личный бюджет, чаще имеют возмож-

ность планировать доходы и траты на долгий срок, чаще имеют сбережения.

Место проведения опроса: Россия, все округа. Населенных пунктов: 372. Время проведения: 30 июня — 8 июля 2025 года. Размер выборки: 1600 респондентов. SuperJob

Школа на Кубовой
откроется 1 сентября

Школу № 222 на ул. Кубовой, 100 в Завельцовском районе Новосибирска готовят к открытию. Завершено строительство двух зданий — учебного корпуса и здания спортивного блока. Объект уже начала проверять инспекция Государственного строительного надзора Новосибирской области.

«Строительство школы на улице Кубовой вышло на финишную прямую. Этот район быстро развивается и потребность в новой школе высокая. При реализации проекта пришлось решать несколько задач — не только возводить здание в сложившейся жилой застройке и вписываться в действующую инфраструктуру, но и строить ливневую канализацию для дальнейшей безопасной эксплуатации здания. Главная цель достигнута — 1 сентября новая современная школа откроет свои двери для учеников», — отметил мэр Максим Кудрявцев.

Здание школы четырехэтажное, рассчитано на 825 мест при занятиях в одну

смену. Его строительная готовность по состоянию на 23 июля — 99%. Завершается монтаж оборудования, пусконаладка систем пожарной сигнализации. В школе предусмотрены: актовый зал на 250 мест, библиотечно-информационный центр, включающий конференц-зал, компьютерную зону, студию звуко- и видеозаписи, музей, кабинет детских инициатив, мастерские для уроков труда (столярная и слесарная мастерские, кабинеты обработки ткани и обработки пищи), кабинеты дополнительного образования, обеденный зал на 450 мест, пищеблок. Отдельно стоящее здание спортивного блока двухэтажное. Здесь будут дополнительные спортзалы: игровой с трибунами, зал бокса, мини-футбола, а также гардероб, медпункт, комнаты для отдыха и служебные помещения. С 1 сентября школа будет готова принять детей с 1 по 11 класс. Уже поступило 1200 предварительных заявлений. Пресс-центр мэрии Новосибирска

Пострадавших в сфере
ИЖС внесут в реестр

Минстроем Новосибирской области издан приказ от 07.07.2025 № 338 о формировании Реестра граждан, заключивших договоры подряда на строительство индивидуальных жилых домов на территории Новосибирской области с использованием средств ипо-

течного кредитования, и перед которыми обязательства по строительству и передаче индивидуального жилого дома не исполнены.

Приказом утверждены форма Реестра, который будет вестись в электронном виде, а также форма заявления, которое нужно подать для включения в Реестр. В реестре будет аккумулироваться информация по следующим пунктам: адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка со строящимся индивидуальным домом; наименование организации или ИП, с которыми заключен договор на строительство объекта ИЖС; реквизиты подрядного договора; сумма ипотечного обязательства (наименование выдавшего кредит банка, дата и номер кредитного договора, срок его действия, процентная ставка); сумма, перечисленная подрядчику в счет оплаты по договору подряда, сведения о наличии (либо отсутствии) вступившего в силу судебного акта о взыскании с подрядчика в пользу гражданина денежной суммы за неисполнение обязательств по договору подряда либо о расторжении договора).

Приказ размещен на сайте министерства, где также содержится редактируемая форма заявления. Прием заявлений и формирование Реестра поручено вести управлению контроля в области долевого строительства и инженерного обеспечения. Прием заявлений и документов будет осуществляться по вторникам, в течение рабочего дня. Минстрой НСО

КАДРЫ

«КАЖДЫЙ ИЗ ЭТИХ РЕБЯТ — БУДУЩЕЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ»

2 июля 2025 года в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете (Сибстрине) состоялась торжественная церемония вручения дипломов выпускникам, завершившим обучение по образовательным программам бакалавриата, специалитета и магистратуры.

Открыл торжественную церемонию ректор ведущего строительного вуза Сибири Юрий Сколубович: «Дорогие выпускники 2025 года! Диплом Сибстрина — это знак качества, и я уверен, что вы достойно будете представлять нас на протяжении своего профессионального пути. Те годы, что вы провели в этих стенах, останутся с вами на всю жизнь, и я предлагаю помнить только хорошее. Я хочу поблагодарить всех наших преподавателей за все, что они вложили в вас, ваших родителей и близких, за то, что были рядом. Помните, двери Сибстрина всегда открыты для вас. Это ваш родной дом! Мы ждем вас на переподготовке и повышении квалификации, мы ждем вас на встречах выпускников, ждем в рядах студентов ваших будущих детей. В добрый путь!»

Министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов отметил, что сегодня в строительной отрасли очень остро стоит кадровый вопрос: дефицит профессионалов ощущается на всех этапах строительства. Поэтому подготовке специалистов и повышению квалификации уделяется особое внимание.

«В решении кадрового вопроса нам, безусловно, помогает основной отраслевой вуз региона — НГАСУ (Сибстрин). Сегодня дипломы вручены более чем 500 выпускникам, из которых свыше 100 человек получили дипломы с отличием. Каждый из этих ребят — будущее строительной отрасли региона, и мы надеемся, что они выберут идти дальше и осваивать профессию строителя, превратив теоретические знания вуза в практические навыки профессиональных строителей. В этом году Сибстрин вошел в ТОП-40 вузов по стране по востребованности выпускников работодателями, и я уверен, что каждый сегодняшний выпускник найдет свою дорогу в профессию. Желаю удачи каждому и всех ждем в нашу непростую, но интересную профессию», — сказал Дмитрий Богомолов, поздравляя выпускников.

К поздравлениям присоединились и участвовали в церемонии вручения дипломов заместитель председателя Союза Архитекторов Новосибирска Анатолий Чеботарев, заместить главы администрации Октябрьского района города Новосибирска по социальной сфере Наталья Нечунаева, генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Мария Бирюкова, проректор по учебно-воспитательной работе и молодежной политике Марина Шумкова, директор института строительства Владимир Гвоздев, директор института архитектуры и градостроительства Алексей Гудков, директор института цифровых и инженерных технологий Лилия Ильина, директор института инженерных и экологических систем Ирина Косолапова, директор института безотрывных форм обучения Александр Сколубович, директор института международной деятельности Наталья Синеева. Они поблагодарили выпускников за ответственный подход к учебе и внеучебной деятельности, пожелали успеха на профессиональном поприще.

Генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Мария Бирюкова в своем обращении к выпускникам отметила, что АСОНО, в которой сегодня состоит более 1600 строительных организаций, гордится сотрудничеством с НГАСУ (Сибстрин). «Мы ждем новые кадры, готовые активно работать, развивать строительную отрасль, помогать делать ее одной из самых современных. Я очень рада, что среди выпускников много прекрасных девушек. НГАСУ (Сибстрин) является действительно престижным вузом, и те инженерные знания, которые вы здесь получили, будут помогать вам на протяжении всего профессионального пути. Желаю вам продолжать строить вашу жизнь и успешно реализовывать ваши цели!»

По доброй традиции, свои дипломы на церемонии получили и выпускники-иностранцы, приехавшие на учебу из стран дальнего зарубежья — Эквадора и Сирии.

В своем ответном слове выпускники поблагодарили преподавательский состав и администрацию университета, которые сфор-

В Сибстрине вручили дипломы выпускникам



мировали новое поколение высококвалифицированных молодых специалистов в строительной отрасли.

После завершения торжественной церемонии прошли вручения дипломов по инсти-

тутам, после чего счастливые дипломники фотографировались на память с преподавателями, друзьями и близкими, а музыкальное сопровождение поддерживало праздничное настроение этого дня.

Поздравляем выпускников с завершением обучения! Желаем новых достижений, профессиональных и личных успехов!

По материалам НГАСУ (Сибстрин)