



**АСОНО**  
Развивая строительство

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

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

# А ТАМ ЕЩЕ НЕМНОГО — И ИРАН

## Рынок недвижимости стал плохо поддаваться прогнозам

Что окажет решающее влияние на состояние рынка недвижимости в 2022 году? Какие прогнозы по его трансформации можно сделать сегодня, какую тактику поведения выбирать профессиональному сообществу? Эти и сопутствующие вопросы обсуждали застройщики и риелторы на конференции в ИД «Коммерсант» в Новосибирске.

Начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по НСО Любовь Ястребова сообщила, что сегодня, несмотря на рост хакерских атак на интернет-сайты центральных государственных информационных ресурсов, гражданам не стоит беспокоиться о сохранности содержащихся в Росреестре сведений об их недвижимости. «Все документы сканируются и хранятся у нас на сервере в защищенном режиме; кроме того, отдельно хранятся также резервные копии», — рассказала Любовь Ястребова. Данный порядок был отработан до кризиса, и его введению способствовал постоянно увеличивавшийся вал бумажной документации, для которого стало невозможно подобрать адекватное место хранения. Электронный способ хранения на централизованных серверах, несмотря на то, что сервер требует отдельного помещения, энергопитания, определенных атмосферных условий и пр. — все равно намного компактнее и экономичнее в сравнении с бумажными носителями.

### БЛЕСК И ТРЕСК ИПОТЕКИ

Управляющий партнер DSO Consulting Сергей Дьячков предложил свое видение перспектив



рынка жилья в складывающейся социально-экономической ситуации, основанное на российском и мировом опыте. Оценивая продолжающуюся господдержку ипотечного кредитования, он напомнил, что «накачка» потребителей США новыми кредитами в начале 2000-х годов привела сначала к ажиотажному буму новых строительства, а затем к лавинообразному падению рынка. «В итоге даже сегодня в США строится вдвое меньше домов, чем в конце 1950-

х», — констатировал Сергей Дьячков. Аналогичная ситуация сложилась и в Японии 1990-х годов, когда там были введены очень низкие ставки по ипотеке.

Кроме того, чрезмерное увлечение ипотекой может спровоцировать массовое неисполнение заемщиками своих обязательств, в результате чего банки будут отбирать у заемщиков предмет залога — приобретенные за кредитные средства квартиры. «И в России начнет расти число вот таких людей, оставших-

ся без ипотечного жилья. Это уже было в 2008–2009 годах. И сейчас есть такая опасность. Да, наверное, риски граждан, которые покупают у вас квартиры по ипотеке — это не ваши риски. Но большой вопрос: как будут себя чувствовать эти люди, и что они будут делать. Так или иначе, мы с вами живем в одной экономике, в одной стране», — предупредил застройщиков Сергей Дьячков.

Окончание на стр. 2

## ПРЕИМУЩЕСТВЕННОСТЬ

С 5 по 8 апреля в НГАСУ (Сибстрин) при поддержке Союза строителей Новосибирской области прошел цикл лекций ветеранов строительной отрасли для студентов строительных и архитектурных направлений подготовки.

Об особенностях устройства оснований и фундаментов в условиях вечной мерзлоты будущим молодым специалистам рассказал выпускник Сибстрина 1962 года, в 1970–1997 годах — начальник инспекции Госархстройнадзора НСО, член Союза писателей России Альберт Кайков.

Проблемы мотивации труда рабочих и перспективы развития социального партнерства в ситуации, когда наблюдается деградация коллективных форм организации труда, в своей лекции раскрыл инженер-строитель, главный инженер объединения «Новосибирскагропромстрой» в 1983–1992 годах, выпускник Сибстрина 1967 года, член Совета Российского Союза строителей, член Союза журналистов России Виктор Брацун.

Новым технологиям прокладки и ремонта инженерных сетей посвятил свое выступление инженер-строитель ПГС, главный инженер Новосибирского треста «Дорспецстрой» в 1983–2001 годах, зам-

# ПРОВЕРЕННОЙ КОЛЕЕЙ

## Ветераны поделились опытом со студентами



директора «МУП Горводоканал» в 2001–2012 годах, выпускник Сибстрина 1970 года, заслуженный строитель России Михаил Выжитович. О градостроительных проблемах Новосибирска, связанных, в частности, с недостаточной планировочной проработкой многих современных жилищных и социальных объектов, с распространённостью «точной» застройки, студентам поведала доктор архитектуры, профессор, заслуженный архитектор России, советник РААСН, выпускник Сибстрина 1965 года Марина Колпакова.



Историей создания в городе Белого Тверской области мемориального комплекса воинам-сибирякам, погибшим на фронтах Великой Отечественной войны, поделился доктор архитектуры, профессор, член-корреспондент РААСН, заслуженный архитектор России, профессор кафедры Градостроительства и ландшафтной архитектуры НГУАДИ Геннадий Туманик.

Большой интерес вызвала лекция «Из истории развития железобетона в Новосибирске», с которой выступил инженер-строитель, кандидат технических наук, доцент,

член-корреспондент Петровской академии наук и искусства, основатель Общества железобетонщиков Сибири и Урала Валерий Габрусенко.

Остро и актуально накануне очередной годовщины самой крупномасштабной в мире аварии на ядерном объекте, случившейся 26 апреля 1986 года в небольшом украинском городе, прозвучала лекция «Возведение объекта «Укрытие» при ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС». Задача, которая стояла перед создателями чернобыль-

ского «саркофага», по своей сложности и опасности не имела аналогов на Земле. Как советским инженерам и строителям удалось справиться с ней, рассказали начальник отдела испытаний строительных материалов и конструкций, ветеран атомной энергетики Иван Себелев, заместитель начальника Управления строительства-605 по производству (в 1986 г.), почетный строитель, ветеран атомной энергетики Сергей Корчагин, заместитель главного механика УС-605 (в 1986 г.), председатель Союза «Чернобыль» по Советскому району Новосибирска Александр Торопов, а также прораб 11 района (бетононасоса, в 1986 г.), зампреда Сибирского регионального Союза «Чернобыль» Валерий Гришкин.

Огромный опыт ветеранов, их преданность делу и своему долгу послужили ценным примером и прекрасным ориентиром для молодежи, только начинающей свой большой путь в строительной профессии. Студенты живо интересовались изложенным в ходе занятий материалом, задавали дополнительные вопросы и задерживались после лекций, чтобы уточнить важные детали. Практика проведения подобных занятий будет продолжена.

Сибстройинформ



@STROYVEDOMOSTY

## В НОМЕРЕ:

► **«НАДО НЕ ЗАДАНИЯ ДАВАТЬ, А СОЗДАВАТЬ УСЛОВИЯ»**  
Совету Федерации разъяснили основы промышленной политики

Стр. 3

► **ВВЕСТИ МОРАТОРИЙ НА ШТРАФЫ**  
Подрядчики ждут поддержки от государства

Стр. 4

► **«ЕСЛИ НЕ ВСЕМИРНЫЙ ПОТОП — ПРОРВЕМСЯ»**  
Минстрой НСО охарактеризовал текущий момент

Стр. 5

► **БЕРЕГИТЕ ЛЮДЕЙ**  
Строителям напомнили требования безопасности

Стр. 6

► **КОГДА ВЫШЛИ ЗА РАМКИ ДОГОВОРА**  
Правильно оформляйте дополнительные работы

Стр. 8

► **СРЕДИ ВЕРШИН И МЫСЛЬ ОСТРЕЕ**  
«АРХИГЕШ-2022»: подробности

Стр. 10–11



**МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА**

Начало на стр.1

**ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ ПОД  
САНКЦИЯМИ**

Говоря о влиянии крупных вооруженных конфликтов на динамику жилищного строительства, управляющий партнер DSO Consulting для иллюстрации обратился к историческому багажу «даже не воевавших европейских стран», Швейцарии и Швеции: и в них в 1939–1944 годах ввод жилых домов существенно сократился.

Вряд ли можно назвать полезным для рынка жилья и воздействие внешнеэкономических санкций. По наблюдениям эксперта, до какой-то степени жилищное строительство способно сохранять «иммунитет» к санкционному давлению, но запас прочности не бесконечен.

«Сейчас Россия — мировой лидер по внешнеэкономическим санкциям, намного опередившая в этом плане бывшего рекордсмена, Иран, существующего в подобных

этом даже в борьбе с ростом цен больших успехов нет: такие правительственные документы, позволяющие увеличивать фиксированную цену контрактов по ФЗ-44 и ФЗ-223, приняты, но об их эффективной работе пока говорить не приходится.

А как преодолеть новые проблемы, связанные с санкциями, пока в принципе неясно. Сергей Болотников напомнил, что значимые импортные составляющие присутствуют в большинстве технологических цепочек производства строительной продукции. Даже щепень нельзя изготовить и перевезти без импортной техники, без многочисленных импортных запчастей и комплектующих, которые сегодня становятся практически недоступны российским предпринимателям.

«Есть виды техники и оборудования, которые мы пока заместить отечественными аналогами никак не можем, и это большой вопрос», — констатировал Сергей Болотников.

По его оценке, в сложившейся ситуации возрастают риски невыполнения и последующего расторжения значительной ча-

ности». По наблюдениям Владимира Голованова, вскоре после начала «спецоперации» в соседней стране у новосибирцев преобладали панические покупки, теперь акцент покупательского поведения смещается к выжидательной позиции, но тревожность у людей остается на очень высоком уровне.

«Сегодня покупатель нуждается в спокойной, обстоятельной, обнадеживающей беседе, помогающей ему принять решение о покупке», — отметил Владимир Голованов. — А еще очень важно выстраивать крепкие и долгие отношения с клиентами. Да, понятно, что для риелтора самый вкусный клиент — это готовый, «горячий» клиент, который уже все решил, и с которым остается только быстро провести сделку и «снять комиссию». Но в новой реальности такими короткими отношениями с клиентами мы уже не обойдемся, этого будет недостаточно.

«Нашим клиентам сейчас действительно нужна настоящая морально-психологическая поддержка», — дополнил коллегу директор АН «Все Новые дома» Олег Губарьков. — Люди

помнил о реально складывающейся структуре финансирования строительства. «Сейчас застройщик вложил 15 процентов собственных средств и ведет строительство. При этом в Новосибирске есть много строек, где квартир продано на 70–80%, а готовность — 40%. При сроках строительства 1,5–2 года и нынешнем уровне инфляции эти застройщики — фактически банкроты, — жестко заявил Сергей Николаев. — Пока федеральная власть декларирует, что новых «проблемных домов у нас не будет», посмотрите, что делает строительное лобби. Оно добивается продления выданных разрешений на строительство на два года и введения моратория на внесение застройщиков в список банкротов. Если сейчас какая-то строительная компания сработает в убыток — то есть станет на путь банкротства — можете считать, что она исчезает с рынка, а ее деньги уходят банку».

По мнению Сергея Николаева, возврат денег с эскроу-счетов людям, квартиры которых не удалось построить даже под контролем

**А ТАМ ЕЩЕ НЕМНОГО — И ИРАН**

условиях уже более 40 лет. И есть ощущение, что мы это лидерство сохраним надолго. Также можно предположить, что Россия во многом повторит иранский путь», — указал Сергей Дьячков. В таком контексте имеет смысл понаблюдать за динамикой жилищного строительства в этой стране. Как показывает статистика, фиксируемая Центральным банком ИРИ, с момента победы «исламской революции», с 1979 до 1998 года, объем ввода частного жилья в городах Ирана колебался в пределах примерно от 15 тыс. до 30 тыс. квадратных метров в год. А с 1999 года он уверенно пошел вверх, достигнув пика (120 тыс. кв. метров в год) в 2014 году.

«А в 2015 году Иран сказал: мы не будем продавать нефть Евросоюзу и США. И вот результат», — сказал Сергей Дьячков, показывая на последующий большой провал ввода жилья в городах Ирана — до 60 тыс. кв. метров к 2017 году.

Но и после этого удара отрасли удалось оправиться: уже с 2019 года жилищное строительство в ИРИ вновь понемногу начало расти. По мнению Сергея Дьяčkова, все это стало возможным при наличии государственной поддержки стройки в Иране. Она оказалась достаточно эффективной, несмотря на санкции, несмотря на 20-процентную среднегодовую инфляцию в этом государстве (а за 2021 год она превысила 30 процентов).

«Экономика Ирана, за исключением нескольких лет основных мировых кризисов, в целом справилась с санкциями, — подчеркнул Сергей Дьячков. — По-видимому, строительная отрасль при помощи государства способна продолжать расти даже в условиях значительного количества санкций мирового сообщества».

**С ОСТОРОЖНОСТЬЮ  
ОЦЕНИВАЕМ ПЕРСПЕКТИВЫ**

«Думаю, в ближайшее время при поддержке «строительного лобби» вероятно принятие новых программ поддержки строительства жилья в России, включая специальные программы сравнительно дешевой ипотеки, — предположил Сергей Дьячков. — Вместе с тем, я продолжал утверждать, что недавние льготные ставки ипотеки были заниженными, и уже упоминал, к каким последствиям способен привести чрезмерное увлечение льготной ипотекой».

При этом ежегодная инфляция (в том числе в строительстве), скорее всего, будет превышать 40%. И, конечно, это скажется на объемах ввода и продаж. Так, например, можно ожидать спада объемов ввода в 2022–2023 годах. Вместе с тем, можно предполагать, что в силу специфики рынка, в силу объективного ограничения платежеспособного спроса инфляция в секторе продаж первичного жилья будет поменьше».

На взгляд Сергея Дьяčkова, преодоление эффекта текущих антироссийских санкций может занять примерно четыре года. «И это будут сложные годы, готовьте себя к этому, — предупредил эксперт. — Кроме того, при прочих равных мы прекрасно понимаем, что ситуация, в которой мы сейчас оказались, не очень поддается рыночным прогнозам: очень многое зависит от итогов и времени окончания «спецоперации» на Украине».

**ВОЗРАСТАЕТ РИСК СРЫВА  
КОНТРАКТОВ**

Член Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Сергей Болотников отметил, что мощные внешнеэкономические санкции последнего времени усугубили негативное воздействие роста цен на материалы, с которым строительная отрасль сражается уже больше года. При

**Рынок недвижимости стал плохо поддаваться прогнозам**

сти подрядных контрактов на строительство объектов государственного и муниципального заказа.

Не видит Сергей Болотников и радужных перспектив в строительстве «долевого» жилья, которое сегодня можно вести, главным образом, только при участии банков. Кредитные комитеты банков продолжают «тормозить» предоставление проектного финансирования в силу нестабильности экономической ситуации, а в тех случаях, когда положительное решение все же принимается, условия кредитования оказываются поистине кабальными для застройщиков. В такой ситуации большинство строительных компаний вряд ли будут стремиться начинать новые проекты; сейчас главное — закончить старые, полагает эксперт. «Понижения стоимости жилья точно ждать не приходится», — уверен Сергей Болотников. При этом он не согласился с тезисом Сергея Дьяčkова о том, что в последнее время ставки по ипотеке за счет господдержки были излишне снижены.

«Надо понимать, что за период ипотечных платежей человек переплачивает за квартиру в два и даже в три раза, фактически многие годы работая на банк», — напомнил Сергей Болотников, дав понять: снижение ипотечных ставок для населения — это вопрос не только повышения доступности жилья, но и базовой социальной справедливости.

Вместе с тем, Сергей Болотников высказал осторожный оптимизм относительно перспектив отрасли: «выкрутимся, что-то придумаем, и не такое бывало».

**СУМЕЙТЕ УСПОКОИТЬ  
И ОБНАДЕЖИТЬ  
ПОКУПАТЕЛЯ**

По мнению генерального директора АН «Квадротека» Владимира Голованова, сейчас вообще нет смысла прислушиваться к аналитическим прогнозам на перспективу, потому что никто не знает, что будет завтра.

«Тем не менее, как говорят — сохнет древо теории, но вечно зеленеет древо жизни. Чего мы боимся сейчас в контексте перспектив рынка недвижимости? — задался вопросом Владимир Голованов. — Основные страхи: рынок остановится, цены сильно вырастут или упадут, ипотека перестанет работать, государственные субсидии отменяют, дома не будут достроены, инфляция будет огромной, коммерческая недвижимость обесценится. Такие страхи, такие опасения есть. Но, думаю, большинство из них не реализуется. Давайте вспомним основные типы поведения клиента на кризисном рынке: «панические покупки и продажи»; «выжидательная позиция»; «смена предпочтений»; «продать дорого, купить дешево»; «опасная бездеятель-

ность», что делать, какие принимать решения по покупке или продаже недвижимости; пик этой проблемы пришелся, по понятным причинам, на конец февраля — начало марта, но и сейчас она продолжает оставаться довольно острой».

**ПРИГОТОВЬТЕСЬ  
ПОРАБОТАТЬ В УБЫТОК**

Застройщикам Владимир Голованов посоветовал, по возможности, подготовиться ближайшим год-два поработать в убыток. «Я понимаю, что вам приходится вкладываться в землю, материалы и другое, но такой вариант нужно постараться предусмотреть», — рекомендовал риелтор. Он привел в пример крупные мировые компании, которым удалось завоевать новые рынки именно за счет осмысленного демпинга, и предположил, что крупным застройщикам с хорошим финансовым «запасом» подобная тактика тоже должна быть доступна.

«Коллеги, нужно понимать, что при таком подходе убыточный год вы должны оценивать не как свое «поражение» как бизнесменов, а подготовку к новому, более мощному старту, к работе с изменившейся структурой спроса, — резюмировал Владимир Голованов. — Думаю, в целом мы этот кризис пройдем достойно. Как показывает практика, даже в самые глубокие и страшные кризисы, когда все начинают говорить о том, что рынок недвижимости «рухнул», его реальное падение не превышает 15–20 процентов. В масштабах нашей Новосибирской области это означает, что при среднегодовом количестве фиксируемых сделок с недвижимостью в нашем регионе на уровне 93–95 тысяч мы не упадем ниже 75 тысяч сделок в год. То есть рынок недвижимости все равно будет действовать, никакуда он не исчезнет».

Представители застройщиков скептически оценили предложение Владимира Голованова «поработать в убыток». По их оценке, в отличие от риелторов, которые не производят в ходе своей деятельности никакого продукта, а только оказывают определенную услугу, и, по сути, ни за что отвечают, застройщики имеют дело с дорогостоящим, ответственным материальным производством. И риски, возникающие в ходе их работы, куда больше, в том числе и риск «внести пополнение» в ряды обманутых дольщиков.

**«И БАНК ТУТ НИЧЕМ  
НЕ ПОМОЖЕТ»**

Независимый аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев, комментируя тот же вопрос о финансовых резервах застройщиков и их возможности «потерпеть» и поработать год-другой себе в убыток, на-

банка, выглядит не очень «весело», поскольку людям вернуть ту сумму, которую они вложили, без всяких процентов, обесцененную, и аналогичное жилье на нее уже не купить. И банк тут ничем не поможет, у него свои проблемы — ведь он в этой схеме становится «счастливым» обладателем громоздкого недостроя, с которым непонятно, что делать.

Участники заседания сошлись на том, что в нынешнее трудное время особенно остро необходима консолидация всех участников рынка: насущнее становится не конкуренция, а выработка совместных решений, единой позиции по общим для всех проблемам.

**ТРЕНДЫ ШЕПЧУТ:  
«ВПЕРЕД, К ОБРАТНОЙ  
ИНДУСТРИАЛИЗАЦИИ»**

*Спад в российской экономике превзойдет по масштабу и продолжительности «коронакризисный» провал 2020 года, отмечает РБК со ссылкой на свежий выпуск бюллетеня ЦБ РФ «О чем говорят тренды».*

*«Структурная трансформация» экономики в условиях санкций будет сопровождаться технологическим регрессом в ряде отраслей; сектора, использующие наиболее современные иностранные технологии или достигшие высокого уровня цифровизации, рискуют пострадать сильнее. Аналитики ЦБ поднимают вопрос о производстве высокотехнологичной продукции, встроением в глобальные производственные цепочки. «Даже высокая степень локализации производства может не помочь, если недостающие компоненты уникальны и не могут быть заменены на продукцию другого производителя», — констатируют в ЦБ, указывая, что в зоне риска находятся машиностроение и электронная промышленность. Макроэкономический департамент ЦБ РФ предполагает, что трансформация экономики пройдет через следующие этапы.*

*Адаптация: поиск альтернативных поставщиков, использование запасов, нарастание проблем из-за нехватки запчастей и сервисного обслуживания. На этом этапе государство должно принять на себя часть финансовых рисков, эффективной мерой послужат снижение налогов и дерегулирование, считают в ЦБ.*

*Первичная подстройка к новым условиям: на этом этапе (до конца 2022 года) могут проявиться вторичные негативные эффекты спада — через спрос, рынок труда и т.д. Резкого роста производства замещающей продукции ждать не стоит. Импульс к росту получат ремонтные и сервисные предприятия. «В части налаживания поставок от альтернативных поставщиков возрастает роль небольших посреднических внешнеторговых компаний и «челночного» малого бизнеса», — считают авторы обзора.*

*«Обратная индустриализация»: индустриализация на основе менее передовых технологий. Производство увеличится, но на более низком технологическом уровне.*

*Завершение структурной перестройки: на этом этапе возможны локальные технологические прорывы, однако в целом новое равновесие будет достигнуто на менее совершенной технологической базе.*

Подготовил А. Русинюв

На фото: Елена Ермолаева (модератор конференции), Сергей Дьячков, Сергей Болотников

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

И 90 ПРОЦЕНТОВ — АВАНСОМ. КАЖДОМУ, КТО В ГОСЗАКУПКАХ

Компании, участвующие в государственных закупках, в 2022 году смогут получать в качестве аванса до 90% от цены контракта. Такая возможность появляется с принятием постановления Правительства РФ от 29 марта № 505.

Новые правила распространяются на контракты, финансируемые из федерального бюджета. Регионам рекомендовано применять аналогичные положения для контрактов, финансируемых из их бюджетов.

Ранее размер аванса по госконтрактам в основном ограничивался планкой в 30%

Касается тех, кто работает на федеральных заказах

от цены, зафиксированной в договоре. По замыслу Правительства, повышение размера авансирования даст предпринимателям доступ к дополнительным ресурсам, поможет им быстрее преодолеть экономические сложности.

Постановление также уточняет условия применения казначейского сопровождения при уплате авансовых платежей по госконтрактам. Такая процедура применяется, когда необходим дополнительный контроль

за бюджетными средствами. По новым правилам, выплаты авансовых платежей в размере от 50 до 90% будут проводиться с казначейским сопровождением, а авансовые платежи до 50% будут от него освобождены, то есть деньги будут сразу поступать на банковские счета организаций. Это ускорит проведение платежей по заключаемым контрактам, позволит бизнесу отказаться от промежуточных кредитов и не отвлекать из оборота собственные средства.

«Рассчитываем, что все принятые меры помогут поддержать спрос и дадут бизнесу возможность быстрее адаптироваться к новым условиям работы», — отметил премьер-министр Михаил Мишустин. Подписанным документом внесены изменения в постановление Правительства от 30 сентября 2014 года № 999.

<https://asonsk.ru>

ПОЧТИ КАК В СТАРЫЕ, ДОБРЫЕ ВРЕМЕНА

В России продолжают действовать все льготные ипотечные программы, несмотря на внешнее санкционное давление на экономику. Постановлением Правительства от 29 марта 2022 г. № 508 скорректированы параметры этих программ.

В первую очередь, с 1 апреля максимальный размер кредита в рамках программы «Льготная ипотека» увеличен с 3 млн до 12 млн рублей на покупку новостроек в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях. Для остальных регионов предельный размер кредита вырастает с 3 млн до 6 млн рублей.

Льготная ставка по договорам, заключенным с 1 апреля, составляет до 12% го-

В России продолжают действовать льготные ипотечные программы

довых. Для граждан, которые взяли кредит до 1 апреля, ставка останется прежней — до 7% годовых. Срок действия программы не изменился — получить ипотеку на льготных условиях можно до 1 июля 2022 года. Общая сумма кредитов, которая может быть выдана по этой программе, увеличится с 2,4 трлн до 2,55 трлн рублей.

Аналогичный показатель увеличен и для семейной ипотеки — с 1,7 трлн до 2,75 трлн рублей. Это позволит полностью сохранить условия программы для заемщиков. Напомним, в рамках семейной ипотеки кредиты

по льготной ставке до 6% годовых можно получить на покупку жилья или строительство частного дома. Взять такой кредит могут семьи с ребенком, рожденным после 1 января 2018 года. Максимальная сумма кредита по этой программе зависит от региона. Для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей она составляет 12 млн рублей, для других территорий — 6 млн рублей.

По сельской и дальневосточной ипотечным программам ставки также останут-

ся на прежнем уровне — 3% и 2% соответственно.

«Это позволит поддержать как наших граждан, которые хотят улучшить свои жилищные условия, так и строительный бизнес. Он сейчас динамично развивается, и важно сохранить такой вектор», — отметил Михаил Мишустин на заседании президиума Правительственной комиссии по повышению устойчивости российской экономики в условиях санкций.

<https://asonsk.ru>

АЛЮМИНИЕВЫЕ СЭНДВИЧИ: ТЕПЕРЬ МОЖНО

С 1 апреля вводится в действие ГОСТ 32603-2021 «Панели трехслойные с металлическими облицовками и сердечником из минеральной ваты. Технические условия». Новый стандарт впервые позволяет производителям использовать алюминий в качестве облицовочного материала трехслойных сэндвич-панелей, а также устанавливает требования к применяемому металлу.

В разработке стандарта наряду с ЗАО «ЦНИИПСК им. Мельникова», Ассоциацией производителей панелей из ППУ (Ассоциация «НАППАН») приняли участие эксперты Аллюминиевой Ассоциации.

Стандарт разработан взамен ГОСТ 32603-2012 и распространяется на трехслойные стеновые и кровельные панели (сэндвич-панели) с металлическими облицовками и сердечником из минеральной ваты. Такие сэндвич-панели изготавливаются на производственных линиях всех типов и предназначены для ограждающих конструкций объектов гражданского и промышленного строительства, холодильных и морозильных камер.

С 1 апреля введен новый ГОСТ по трехслойным панелям

Утвержденные в проекте стандарта требования к изделиям позволяют обеспечить соблюдение механических и теплотехнических характеристик, необходимых для нормальной эксплуатации объектов. В частности, в новый документ введены дополнительные требования, повышающие качество изделий, что напрямую влияет на безопасность промышленных и общественных зданий и сооружений.

Использование алюминиевых элементов в сэндвич-панелях с сердечником из минеральной ваты — это шаг вперед в строительной сфере. Благодаря высокой пластичности алюминия такая облицовка легко обрабатывается, окрашивается и выглядит эстетически привлекательно. Алюминий даже в сильноагрессивной среде может прослужить в два раза дольше традиционных материалов, применяемых для ограждающих конструкций. Еще одно преимущество — сопоставимая сто-

имость сэндвич-панелей с алюминиевой облицовкой по сравнению с аналогичной продукцией из других материалов.

Продукция успешно прошла испытания на огнестойкость и пожарную безопасность. По итогам испытаний были выданы подтверждающие сертификаты и протоколы в соответствии с ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» для применения в промышленном и гражданском строительстве.

«Новый вид сэндвич-панелей с алюминиевыми облицовками является востребованным и перспективным решением при возведении объектов промышленного и гражданского строительства со специальными требованиями по условиям эксплуатации и агрессивным средам. Речь идет о зданиях для химических и фармацевтических производств, а также сооружениях, эксплуатируемых в зонах повышенной влажности или морского



климата», — отмечает руководитель сектора «Строительство» Аллюминиевой Ассоциации Ольга Огородникова.

[www.aluminas.ru](http://www.aluminas.ru)

СНИЗИТЬ РИСК ДЕФИЦИТА

Правительство облегчило вывод стройматериалов на рынок

Правительство намерено обеспечить ускоренный вывод строительных материалов, изделий и конструкций на рынок за счет упрощения процедуры подтверждения пригодности их использования. Постановление об этом от 19 апреля 2022 года № 701 подписал Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин. Решение позволит снизить риск дефицита стройматериалов из-за внешних ограничений.

Срок подтверждения пригодности отечественных стройматериалов сокращен с 90 до 10 рабочих дней. Это стало возможным благодаря отказу от разделения процедуры на «министерскую» и «подведомственную» части и созданию механизма подтверждения пригодности по системе «одного окна» — под ключ. Что касается стройматериалов, которые ввозятся в Россию из-за границы, то для подтверждения их характеристик российские органы строительного надзора будут учитывать результаты испытаний, проведенных в зарубежных лабораториях.

Еще одна новация касается сроков действия уже выданных технических свидетельств о пригодности материалов, конструкций и технологий. Они будут автоматически продлены на два года.

Принятые решения — часть комплекса мер Правительства по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления.

Подписанным документом вносятся изменения в постановление Правительства от 12 марта 2022 года № 353.

НОСТРОЙ

НЕ ВРЕМЯ ПРИДИРАТЬСЯ

В России упростили экспертизу проектной документации

Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2022 г. № 579 установлен упрощенный порядок проведения государственной экспертизы проектной документации в строительстве. По замыслу федеральной власти, новый порядок, который будет действовать до 31 декабря текущего года, позволит как минимум на три месяца сократить сроки реализации проектов.

Согласно постановлению, в случае, если застройщик заменил указанные в проекте стройматериалы на не уступающие по качеству аналоги, повторная экспертиза будет проведена бесплатно, а сроки ее проведения практически во всех случаях уменьшатся вдвое и составят 14 рабочих дней.

Если же замена стройматериалов на аналоги не привела к увеличению стоимости строительства более чем на 30%, повторная экспертиза проекта проводиться не будет. Кроме того, для объектов, имеющих приоритетное значение, проверка соблюдения экологических требований и требований в области сохранения объектов культурного наследия будет обеспечена в рамках государственной экспертизы проектной документации. Фактически речь идет о слиянии рабочих процессов, которые ранее велись отдельно и занимали много времени. Это нововведение коснется строительства объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры, строек в Арктической зоне, а также сооружений, возводимых в рамках национальных проектов.

Сибстройинформ

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

ЭТО НАЗЫВАЕТСЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ПОЛИТИКА

«Надо не задания давать бизнесу, а создавать для него условия»

Недавний заочный диалог между спикером Совета Федерации Валентиной Матвиенко и Уполномоченным при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борисом Титовым о дефиците российских гвоздей достаточно ярко высветил дефицит взаимопонимания между бизнесом и властью.

Напомним, ранее спикер Совета Федерации Валентина Матвиенко выразила удивление, что Россия импортирует гвозди, являясь крупным производителем металлов. Надо дать задание бизнесу, чтобы соответствующее производство было налажено, предложила Валентина Матвиенко. В то же время в Минпромторге РФ прокомментировали, что отечественные компании производят гвозди в достаточном количестве. В министерстве отмечали, что спрос на гвозди падает примерно на 5% ежегодно, эта часть рынка замещается саморезами. Кроме того, 20% гвоздей экспортируются в страны СНГ.

«Тут надо не задания давать бизнесу, а создавать для него условия. Это называется промышленная политика: налоги, административное бремя, тарифы инфраструктурных монополий. Баланс издержек и выгод должен быть таким, чтобы производить гвозди было выгоднее здесь, а не везти из Китая (где их клепают из нашего же металла). Пока что невыгодно», — выразил свою позицию Борис Титов.

Он напомнил, что его аппарат поднял тему производства гвоздей еще пару лет назад. Бизнес-омбудсмен привел статистику, по которой с 2015 по 2019 годы импорт гвоздей в Россию вырос на 3,64% и достиг \$43,83 млн. Глав-



ные поставщики — Беларусь, Китай и Финляндия (23,58%, 21,67% и 16,81% соответственно). А экспорт гвоздей из России за тот же период сократился на 43,31% (с \$25,5 до \$14,46 млн). «То есть ввозим мы гвоздей втрое больше, чем вывозим. Вот и решайте сами, удовлетворяет ли их внутреннее производство объем внутреннего спроса. А лучше не решайте, а сходите в ближайший гипермаркет стройматериалов, в отдел крепежа, и изучите страны происхождения тех товаров, которые там продаются», — сказал Титов.

По его словам, производственных компаний в секторе малого и среднего бизнеса не больше 7%. Титов призвал «не сводить масштабнейшие задачи реиндустриализации (то есть возрождения внутреннего производства) к одному лишь госзаказу, хотя и его роль недооценивать никак нельзя». «Повторюсь, нужна осмысленная промышленная политика», — заключил он, комментируя ситуацию для ТАСС.

ТАСС

**ИНИЦИАТИВЫ**

**Круглый стол о мерах поддержки строительной отрасли стал завершающим мероприятием первого дня деловой программы XXI Всероссийского Съезда СРО 11 апреля.**

Модератором мероприятия выступил президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Он напомнил, что к началу марта НОСТРОЙ возобновил работу оперативного штаба, который действовал в период пандемии и действия ограничительных мер в 2020 году. Сегодня ресурс сформирован как информационный портал, где содержится вся информация о принятых Правительством России решениях и соответствующих нормативных актах. По информации Антона Глушкова, на сайте нацобъединения в разделе «Оперативный штаб» можно заполнить опросные формы для отражения реальной ситуации по направлениям госзаказа и изменения цены контракта, импортозамещения, кадровой обеспеченности, финансирования застройщиков. Президент НОСТРОЙ также напомнил о возобновлении меры поддержки в форме предоставления льготных займов для подконтрольных организациям своим членам.

- временное освобождение от уплаты таможенных пошлин на импортные материалы, машины и оборудование;
- введение моратория на применение региональных норм градостроительного проектирования;
- оптимизация регулирования всех ЗОУИТ, в особенности приаэродромных территорий.

**Руководитель экспертного совета НОСТРОЙ Алексей Белоусов** также озвучил ряд предложений по мерам поддержки строительной отрасли на примере Санкт-Петербурга. Среди предложенных мер — предоставление отсрочки по уплате налогов для компаний, реализующих жилищное строительство. Речь шла о земельном налоге, налоге на прибыль и налогах на доходы физических лиц — работников строительных компаний. Основываясь на опыте Санкт-Петербурга, Алексей Белоусов заключил, что такая мера позволит оставить в обороте строительных компаний около 30 млрд руб.

Также в ходе выступления было предложено усилить контроль за сроками исполнения обязательств организациями, предостав-

териалов не всегда обусловлено логистическими издержками и другими объективными причинами. Иногда это результат договора производителей, и здесь требуются более решительные действия со стороны государства по контролю за ростом цен.

Что касается действующих мер, которые предусматривают снижение штрафных санкций, возможность увеличения цены контракта, расширение оснований для проведения торгов с единственным поставщиком, Максим Федорченко отметил: они, безусловно, полезны, но их эффективность можно значительно повысить, если вместо права заказчика на применение установить право подрядчиков на получение таких мер поддержки.

Далее Максим Федорченко остановился на проблемах, связанных с ценообразованием: к ним относятся нестабильная работа программного обеспечения, которая мешает наполнению ФГИС ЦС, непрозрачность формирования цен, медленная смена индексов — сейчас они отстают на 2 квартала. Он предложил передать регионам возможность самостоятельного утверждения индек-

та от 70%, возможность платы за подключение, технологическое присоединение сети после раскрытия эскроу-счетов.

Докладчик подробно остановился на мероприятиях, предлагаемых в целях сокращения сроков строительства, к которым относятся оптимизация и сокращение административных процедур при строительстве инженерной и транспортной инфраструктуры, передача вопросов, касающихся допусков к энергоустановкам, эксплуатирующим организациям.

Максим Федорченко озвучил предложение по оптимизации норм, избыточно защищающих потребителя, введению моратория на ЗОУИТы, отмене требований по установке застройщиками индивидуальных приборов учёта.

В целом, по его мнению, принимаемые сегодня меры поддержки направлены преимущественно на заказчиков, а подрядчикам пока не отменили ни пени, ни штрафы. На штрафы в 10—15% от неисполненного контракта, по мнению Максима Федорченко, на 2022 год вообще нужно ввести мораторий.

**«ВВЕСТИ МОРАТОРИЙ НА ШТРАФЫ»**

Президент НОСТРОЙ сообщил, что в настоящее время три пакета мер поддержки строительной отрасли уже приняты, четвертый в процессе согласования, пятый в стадии формулировки и проработки. Антон Глушков сделал обзор действующих мер поддержки и особое внимание уделил механизму предоставления льготных займов для подрядных организаций-членов СРО, который, по его словам, имеет высокую степень эффективности. При этом необходимо учитывать — речь идёт не о долгосрочном кредитовании, должна быть обеспечена неоднократная оборачиваемость выданных средств.

Также Антон Глушков подробно остановился на предложениях НОСТРОЙ в рамках подготовки 4 пакета мер поддержки, к которым относятся:

- формирование каталога строительных материалов;
- временный упрощающий порядок ввода объектов строительства в эксплуатацию в 2022 году под гарантийные обязательства заказчика или подрядчика в случае нехватки оборудования, которое не влияет существенным образом на функциональное исполнение объекта;
- взаимодействие с высшими должностными лицами субъектов РФ и руководителями ГРБС по контролю реализации Постановления Правительства РФ № 1315 от 09.08.2021 г;

**Подрядчики ждут поддержки от государства**

ляющими услуги по тепло-, энерго- и водоснабжению и сократить до 3 месяцев сроки внесения ресурсоснабжающими организациями изменений в проектную документацию в случаях замены техоборудования на аналоги.

**Координатор НОСТРОЙ по СФО, вице-президент Российского Союза строителей по работе в СФО Максим Федорченко** озвучил видение роли саморегулируемых организаций в разработке и реализации мер поддержки строительной отрасли. По его мнению, она заключается в аккумулировании предложений и проблем, которые возникают у подрядчиков и застройщиков регионе.

Среди наиболее актуальных проблем, с которыми сталкивается строительный комплекс, спикер назвал волатильность и непредсказуемость рынка, нестабильность учетной ставки, санкционное давление, приводящее к значительному удорожанию строительных материалов. Все это особенно остро сказывается на строительных компаниях в регионах, у которых нет такого запаса финансово-экономической прочности, как у их коллег из столицы.

Говоря о росте цен, Максим Федорченко уточнил, что удорожание строительных ма-

сов по строительно-монтажным и ремонтно-строительным работам (без согласования с федеральным Минстроем).

Максим Федорченко поддержал предложение о предоставлении отсрочек и введению льгот по налогам на прибыль в части затрат на строительство, льгот по налогам на имущество в отношении инженерной и транспортной инфраструктуры.

Говоря о льготной ставке проектного финансирования в 15%, Максим Федорченко выразил мнение: для регионов она является достаточно высокой. Необходимо расширить программу субсидирования проектного финансирования для низкомаржинальных проектов на все регионы и субсидировать при этом не банки, а застройщиков, чтобы снизить ставку проектного финансирования хотя бы до 13%.

Кроме того, необходимы рекомендации со стороны ДОМ.РФ по расчёту спецставки, это же касается типовых условий договоров проектного финансирования в случае возникновения необходимости пересчёта себестоимости, привлечения дополнительных средств.

В качестве мер поддержки Максим Федорченко также назвал — возможность раскрытия эскроу-счетов при готовности объек-

«Строителям, на самом деле, не нужна сегодня какая-то сверхприбыль. Они хотят сохранить коллективы, сохранить бизнес и хотят строить дальше. Но нужна гибкость, потому что пока месяцами выбиваешь какую-то бумажку, теряешь время. Мы готовы работать, и, если в конце концов, эти меры приведут к тому, что строители смогут чуть больше заработать, это только пойдет на сохранение бизнеса и коллективов в текущих экономических условиях», — заявил он.

Круглый стол завершился дискуссией участников, в ходе которой прозвучали дополнения к предложениям по мерам поддержки, президент НОСТРОЙ Антон Глушков ответил на вопросы и прокомментировал озвученные предложения с точки зрения целесообразности и возможности их реализации.

По итогам дискуссии и обсуждения предложенных мероприятий Национальный объединение строителей сформирует соответствующий перечень и передаст в Минстрой России в качестве консолидированной позиции профессионального строительного сообщества.

*По материалам АСОНО, НОСТРОЙ*

**НОВОСТИ****Под Красноярском появится культурный центр**

**Документацию на строительство объекта в селе Маринино Курагинского района после нового рассмотрения одобрили в Краевом государственном автономном учреждении «Красноярская краевая государственная экспертиза». Экспертная организация подключена к Единой цифровой платформе экспертизы.**

История села Маринино берет начало с 1933 года, — тогда это был поселок центральной усадьбы Курагинского молсовхоза. Переименовали населенный пункт в 1976 году Указом Президиума ВС РСФСР. Сегодня здесь проживает меньше двух тысяч человек, тем не менее в селе есть своя пекарня, школа и детский сад, ежегодно проводится турнир по волейболу на призы героя Советского Союза Бочкарева, работает множество спортивных и культурных секций.

В рамках проекта, по которому получено новое положительное заключение региональной государственной экспертизы, в селе строят культурно-спортивный центр. Объект входит в муниципальный комплексный проект развития территории Марининского сельсовета и включает в себя развитие предприятия инвестора ЗАО «Марининское». Предыдущее положительное заключение было выдано в июне 2020 года.

Застройщик — Краевое государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства». Проектировщик — АО «Территориальный градостроительный институт «Красноярскгражданпроект». [www.gge.ru](http://www.gge.ru)

**Зарплаты в Сибири: статистика и правда**

**По предварительным данным, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (включая налоги и другие удержания в соответствии с законодательством Российской Федерации) в Сибирском федеральном округе в январе 2022 года составила 49076 рублей.**

Среди регионов, входящих в состав округа, более высокий уровень заработной платы зарегистрирован в Красноярском крае, Иркутской, Кемеровской — Кузбассе и Томской областях, что во многом объясняется особенностями отраслевой структуры экономики этих регионов и величиной применяемого районного коэффициента.

Средняя «официальная» зарплата в строительной отрасли по состоянию на январь 2022 составила: в Республике Алтай — 25152 руб., в Тыве 35779 руб., в Хакасии 45282 руб., в Алтайском крае 20478 руб., в Красноярском крае 64715 руб., в Иркутской области 59767 руб., в Кемеровской области 47069 руб., в Новосибирской области 33934 руб., в Омской области 41827 руб., в Томской области 39915 руб.

«Белые» зарплаты, фиксируемые статистикой, и реальные зарплаты чаще всего существенно различаются. Так, сервис по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob в марте 2022 года изучил предложения работодателей и ожидания претендентов на позицию «Начальник участка дорожного строительства» в Новосибирске. Как выяснилось, зарплатный максимум для начальника участка дорожного строительства в компаниях Москвы составляет 300 тыс. руб., в Санкт-Петербурге — 260 тыс. руб., а в Новосибирске — 200 тыс. руб.

Средняя зарплата такого специалиста составляет 85 тыс. руб. *SuperJob, Новосибирскстат*

**Аборигены не хотят замещать мигрантов**

**31% новосибирцев готовы занять освободившиеся рабочие места мигрантов, но только при улучшении условий труда. Служба исследований hh.ru провела опрос среди жителей Новосибирской области и выяснила, на каких условиях местные жители готовы занять рабочие места трудовых мигрантов, которые пустуют вот уже второй год.**

На вопрос «по каким причинам в регионе используется труд мигрантов?», 71% респондентов из Новосибирской области ответили,

что они берут за работу меньше, чем местные жители, еще 56% считают, что условия, на которые соглашаются мигранты, не подходят для местных (в том числе, проживание, питание и т.п.), 46% уверены, что приезжих нанимать выгоднее, поскольку им сложнее защитить свои права, 33% полагают, что трудовые мигранты нанимают на такие виды работ, на которые местные жители не соглашаются, еще один популярный ответ — мигрантов нанимают «свои», то есть предприниматели, которые сами были или являются мигрантами. Наименее популярный вариант ответа — мигранты работают лучше, его дали лишь 2% опрошенных.

По мнению 35% новосибирцев, мигрантов наиболее целесообразно нанимать на любые рабочие места, где есть дефицит кадров. Еще 31% считают, что разумнее всего предлагать таким соискателям рабочие места, не требующие квалификации (например, дворники, грузчики и т.п.), а каждый пятый уверен, что приехавшим на заработки в Россию вообще не нужно предлагать никакую работу (23%). Одна из причин подобного отношения в том, что 46% жителей Новосибирской области считают, что трудовые мигранты претендуют на рабочие места, которые могли бы занять местные жители, чаще всего такого мнения придерживаются сотрудники из сферы продаж и производства.

При этом 29% жителей области (среди них преобладают топ-менеджеры) предполагают, что приезжие работники приносят пользу или больше пользы, чем вреда.

На вопрос, готовы ли местные жители занять рабочие места трудовых мигрантов, 31% ответили положительно. Чаще всего такое желание выражали респонденты, имеющие рабочие специальности (61%), представители ресторанно-гостиничного бизнеса (53%), транспортники (51%), производственники (50%). Однако большинство жителей региона не очень готовы к такому (46%).

Между тем, претендовать на пустующие рабочие места новосибирцы готовы не просто так, а при выполнении со стороны компаний-работодателей определенных условий. Так,

большинство местных жителей (52%) ожидают, что будут улучшены рабочие места (организовано питание, охрана труда, выдача спецодежды, «белая» зарплата, индексация и т.п.), 48% рассчитывают, что работа будет соответствовать их специальности. Для 31% критическим моментом стало то, что большинство традиционно мигрантских профессий не престижны, и это необходимо изменить, чтобы у людей появилось желание трудоустроиться по данным специальностям. Еще 31% могут перейти на освободившиеся места, если работодатели организуют для будущих сотрудников ДМС. [www.hh.ru](http://www.hh.ru)

**Мост через Томь отремонтирует «Пик»**

**Иркутское ООО «Пик» за 1,2 млрд руб. проведет капитальный ремонт коммунального моста через реку Томь, сообщила пресс-служба администрации Томска.**

Конкурсные процедуры по выбору подрядчика завершены. Общая стоимость работ составит около 1,2 млрд руб. Подрядчик за два года должен будет отремонтировать опоры моста, заменить покрытие на дороге и тротуарах, исправить дефектные участки железобетонных плит, заменить барьерные и перильные ограждения, переустроить опоры освещения и инженерные коммуникации. В горадминистрации отметили, что движение по мосту на период выполнения работ останавливаться не будет. Согласно информации на портале госзакупок, 1 апреля закончился прием заявок для участия в конкурсе, провести аукцион и определить победителя комиссия должна была 5 апреля. Досрочное закрытие закупки может быть связано с тем, что на конкурс была подана только одна заявка.

Как сообщалось, ранее мэрия Томска еще дважды объявляла аукционы на капремонт коммунального моста, но они не состоялись из-за отсутствия участников.

ООО «Пик» (Иркутск), по данным «СПАРК-Интерфакс», зарегистрировано в 2013 году и специализируется на строительстве мостов и тоннелей. <https://www.kommersant.ru>

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ

## «МЫ ПРОРВЕМСЯ ИЗ ЛЮБОЙ СИТУАЦИИ — ЕСЛИ ЭТО НЕ ВСЕМИРНЫЙ ПОТОП»

## Министром Новосибирской области охарактеризовал текущий момент

«Мы живем в непростое время, но мы и раньше переживали немало кризисов, и строительная отрасль всегда с ними успешно справлялась. Ведущие строительные компании говорят то же самое; они уверены: мы прорвемся из любой ситуации — если это не Всемирный потоп». С этих слов начал свое выступление на пресс-конференции в ТАСС 22 апреля исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков.

Он рассказал об объеме введенного за январь-март 2022 года в регионе жилья и актуальном плане сдачи по итогам года, о текущей обстановке с вводом в эксплуатацию долгостроев, о строительстве объектов социально-бытовой инфраструктуры, а также о мерах поддержки застройщиков в текущем году.

«Отрасль функционирует; правда, сейчас возникла некоторая пауза в проектом финансировании, но и это обязательно пройдет. Правительство России уже выпустило два пакета поддержки строительной отрасли, на выходе — третий пакет, — ободрил журналистов Алексей Колмаков. — Важно отметить, что федеральный центр при проработке мер поддержки опирается на предложения из регионов, в том числе на наши предложения; мы находимся в постоянном контакте, во взаимодействии».

Планы по вводу жилья сохранились без изменений. По сведениям и.о. министра, за 2022 год в Новосибирской области должно быть введено 1 млн 760 тыс. квадратных метров. За первый квартал 2022 уже сдали 799 тысяч квадратных метров, а за последние апрельские дни объем ввода нарастающим итогом достиг 844 тыс. квадратных метров. «Все начатые проекты жилищного строительства планомерно реализуются и обязательно будут достроены на 100 процентов, — заверил Алексей Колмаков. — Так, вчера, 21 апреля, состоялась встреча руководства банковских структур и ведущих застройщиков Новосибирской области. Диалог

получился конструктивным. Единичные случаи проблем во взаимодействии банков с застройщиками, которые возникли недавно, решили преодолевать в ручном режиме, с участием Центробанка. Дополнительное финансирование по «старым» проектам, необходимое в связи с повышением цен на ресурсы, предложили либо предоставлять на старых условиях, по прежним процентным ставкам, либо решать вопрос в индивидуальном порядке. С предоставлением нового проектного финансирования, повторюсь, возникла пауза. Но это ненадолго. Нет весомых оснований для прекращения строительства, поэтому оно будет продолжаться».

Одной из действенных мер поддержки строительной отрасли, по оценке и.о. министра, стало сохранение программ льготной ипотеки. Большой объем средств федерального бюджета аккумулируется именно для поддержания низких ипотечных ставок путем субсидирования банков. (Как ранее сообщила начальник управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова, роль ипотеки в финансировании жилищного строительства стала основополагающей: по итогам первого квартала 2022 года, более 96



процентов зафиксированных сделок на рынке жилой недвижимости прошли с использованием ипотечных кредитов).

Касаясь темы обманутых дольщиков, и.о. министра сообщил, что на текущий момент в регионе зарегистрировано 72 долгостроя (многоквартирные дома). К концу 2023 года все эти дома должны быть введены в эксплуатацию. Из общего числа проблемы 40 домов будут решаться с участием ППК «Фонд»: 8 зданий предполагается достроить, по остальным людям выплатят компенсации за неполученные квартиры. Компенсации выплатит Банк ДОМ.РФ. «Учитывая, что выплаты носят заявительный характер, хотел бы обратиться ко всем обманутым дольщикам с просьбой не затягивать с направлением соответствующих заявлений в Банк ДОМ.РФ (без заявлений компенсаций не получить)», — сказал Алексей Колмаков.

Часть долгостроев планируется завершить с использованием МИПов, а также посредством бюджетного целевого субсидирования на установку лифтов, технологическое присоединение к сетям, благоустройство при-

домовых территорий. «Эти механизмы у нас уже отработаны, мы продолжим их использовать» — отметил и.о. министра строительства Новосибирской области.

Как проинформировал Алексей Колмаков, в 2022 году на территории региона предполагается ввести в эксплуатацию 71 объект бюджетного заказа. Из них 45 — фельдшерско-акушерские пункты, 9 — поликлиники. Также до конца 2022 года должно быть введено в эксплуатацию 4 школы; одну уже ввели. «Это очень большой объем, но мы стараемся с ним справиться, — указал Алексей Колмаков. — Финансирование предусмотрено в полном объеме, единственное, нас «подрезает» существенное удорожание строительных материалов. Приходится спешить, стараюсь оперативно пересчитывать сметы в сторону увеличения. Полномочия для пересчета смет у нас есть, кроме того, стройку активно поддерживает и лично наш губернатор, поэтому все решения принимаются почти мгновенно».

Заявленное ранее строительство инфекционной больницы пока не разворачивается — есть нерешенные вопросы на уровне разработки проектно-сметной документации.

Все 7 поликлиник, запланированных к строительству в рамках концессионных соглашений, запроектированы, и проекты получили положительные заключения Госэкспертизы. «Сметная стоимость, естественно, получилась выше, чем мы рассчитывали — примерно в полтора раза. Три поликлиники уже начали строить. По четырем вопрос открыт».

Записал А. Русинов  
Фото: vseon.com

## НОВОСТИ

## В Приангарье помогут 600 обманутым дольщикам

Власти Иркутской области планируют в 2023 году восстановить права 600 семей — участников долевого строительства, которые пострадали от действий недобросовестных застройщиков. Об этом сообщается на официальном сайте правительства региона.

«В 2023 году запланировано восстановить права более 600 семей, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, на 11 объектах. Это объекты застройщика ООО «МолдРосс» в Иркутске на углу улиц Дыбовского и Байкальской и на улице Сибирской, объекты ООО «БазисСтройИнвест» в Иркутске на Сергеева во взаимодействии с Фондом развития территорий, а также иными способами — объекты застройщика ООО «Северный» в Иркутске на улице Радищева и компании ЗАО ЖСК «Инвест» на улице Седова», — говорится в сообщении.

В единый реестр в Иркутской области включили 14 недостроенных дома. С начала года четыре долгостроя исключили из этого перечня. Эту работу продолжат. «Всего во втором квартале 2022 года из Единого реестра проблемных объектов планируется исключить три объекта: два — на улице Донской в Иркутске и в поселке Изумрудном Иркутского района — путем завершения строительства и ввода в эксплуатацию. Еще один дом в Ангарске продан с торгов, граждане — участники долевого строительства получат компенсационные выплаты», — приводятся в сообщении слова первого замгубернатора региона Романа Колесова. <https://tass.ru>

## «Спортивная»: готовность — 75 процентов

Строительство станции метро «Спортивная» в Новосибирске выполнено на три четверти. В сентябре планируется приступить к испытаниям. 19 апреля мэр Анатолий Локоть посетил объект и оценил ход работ.

«Внутри станции идут отделочные работы — гранитной плиткой облицовываются стены и колонны. В специальном цеху собирают панно, которое украсит вестибюль. На одной из двух посадочных платформ установлена перегородка, отделяющая пассажиров от путей, монтируются раздвижные двери. Приступают к установке аналогичной перегородки на второй платформе. Это делается для сохранения температурного режима внутри станции. Закончена подготовка к отделке фасада, он будет собран из стальных треугольных элементов. Строительство станции выпол-

нено на 75%, проблем с финансированием нет, с поставкой материалов тоже, — подчеркнул мэр Анатолий Локоть. — Важно завершить работы и сдать станцию в срок. По этому объекту будут судить, сможем ли мы справиться с дальнейшим развитием метрополитена, от этого будет зависеть финансовая поддержка федерального центра».

На станции «Спортивная» ведутся работы по внутренней отделке. Внутри входные группы будут оформлены стеклянными витражами, их цветовая гамма будет перекликаться с отделкой фасадов ледовой арены. В специальном цеху изготавливается гранитное панно: каждый элемент был вырезан и отшлифован вручную. Элементы соберут в единую композицию и привезут для установки на станцию. Панно будут располагаться слева и справа от эскалаторов.

Окончание строительных и отделочных работ намечено на конец лета. В сентябре планируется приступить к испытаниям объекта перед сдачей в эксплуатацию. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

## Поможет ли Москва восстановить томские памятники

Мэрия Томска намерена добиться привлечения федеральных средств на восстановление объектов деревянного зодчества, сообщил и.о. мэра Томска Михаил Ратнер в ходе ежегодного отчета перед депутатами.

«Мы обратились к депутату Госдумы РФ с предложением инициировать на федеральном уровне создание государственных программ по поддержке исторических поселений федерального значения. Это позволит привлечь федеральные средства на регенерацию исторической среды не только малых городов, но и таких, как наш», — сказал Ратнер.

Он также сообщил, что для поддержки инвесторов городской программы «Аренда за рубль» в 2021 году мэрия договорилась с ресурсоснабжающими организациями о применении нулевой ставки за подключение к сетям при отсутствии увеличения нагрузки на сети. Кроме того, городская администрация рассматривает возможность продления сроков восстановления исторических зданий при форс-мажорных обстоятельствах и намерена компенсировать из бюджета затраты на археологические экспертизы.

Также в мэрии планируют сузить возможности для расторжения договора аренды. В настоящее время договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае незначительной задержки оплаты аренды.

Программа «Аренда за рубль» предлагает инвесторам взять в долгосрочную аренду дома-памятники, отремонтировать под собственные нужды и получить льготу по арендной плате на 49 лет. На время ремонта в течение двух лет стоимость аренды будет снижена в 10 раз и составит от 70 до 120 тыс. рублей в год, а после ремонта и до окончания долгосрочной аренды — плата составит 1 рубль в год.

За шесть лет действия программы в Томске были восстановлены семь домов, еще 24 в настоящее время находятся в работе, а 20 зданий подготовлены к торгам для последующей передачи инвесторам. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

## Бюджетный кредит на теплотрассу

Бюджетный кредит в 8,6 млрд рублей получит Прибайкалье на строительство, в том числе, новой теплотрассы в Иркутске, сообщила пресс-служба правительства региона со ссылкой на губернатора Игоря Кобзева.

«5,1 млрд рублей будут направлены на строительство теплового луча по улице Баррикад и реконструкцию двух объектов водоотведения», — говорится в сообщении.

Глава региона уточнил, что в этом году область получит 4,2 млрд рублей, в следующем — еще 4,4 млрд.

В свою очередь, пресс-служба администрации Иркутска сообщила, что начать строительство новой теплотрассы в городе планируется в текущем году.

«В этом году планируем провести все необходимые экспертизы и уже непосредственно приступить к реализации», — приводятся в сообщении слова мэра Руслана Болотова.

Со ссылкой на гендиректора ООО «Байкальская энергетическая компания» Олега Причко сообщается, что проектирование строительства теплового луча предполагается завершить осенью. По возможности процесс подготовки проекта будет ускорен. Параллельно ведется выбор подрядчиков и поставщиков материалов.

Ранее сообщалось, что прокладка новой теплотрассы в Иркутске позволит подключить центральной тепловой магистрали потребителей трех микрорайонов, вывести из работы 14 котельных, создать кольцевую схему теплоснабжения. Ожидается, что после ее строительства можно будет расселить аварийные дома и построить около 1 млн кв. м жилья.

В сентябре 2021 года правительство РФ одобрило заявку Иркутской области на получение бюджетного кредита в размере 8,65 млрд рублей на пять инфраструктурных проектов: проектирование теплотрассы от ТЭЦ-10

в Ангарске до Иркутска и реконструкция канализационных очистных сооружений в областном центре, строительство теплотрассы и реконструкция трубопроводов в предместье Рабочем Иркутска, реконструкция тепловой магистрали в Ангарске, возведение школы на 1 тыс. 275 мест в Тайшете, строительство котельной на биотопливе и очистных сооружений в Усть-Куте. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

## Сбербанк снизил ставки по большинству ипотечных программ

В банке отметили, что клиентам, которые подали ранее заявки на прежних условиях и получили одобрение банка, ставки будут пересмотрены автоматически при выходе на сделку.

Сбербанк с 11 апреля снизил ставки по большинству ипотечных программ на 2,1 п.п., до 16,9%, сообщила пресс-служба кредитной организации.

«С 11 апреля Сбербанк снизил ставки по большинству ипотечных программ сразу на 2,1 процентных пункта — до 16,9%. Ставки снизились для самых популярных ипотечных кредитов: на покупку вторичной недвижимости и новостроек», — отметили в банке.

Отмечается, что клиентам, которые подали ранее заявки на прежних условиях и получили одобрение банка, ставки будут пересмотрены автоматически при выходе на сделку.

При этом, как отметили в банке, ставки по программам льготной ипотеки не изменились. По программам семейной ипотеки, Дальневосточной ипотеки и программе «Господдержка 2020» ставки находятся на уровне ниже ориентиров, установленных постановлением правительства РФ.

«8 апреля Банк России принял решение снизить ключевую ставку и установить ее на уровне 17%. Такой шаг регулятора дал нам возможность быстро проработать вопрос снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, чтобы наши клиенты могли взять кредиты по сниженным ставкам. За первый квартал 2022 года Сбербанк выдал ипотечных кредитов на общую сумму 800 млрд руб. И мы заинтересованы в дальнейшем улучшении условий по нашим продуктам, в том числе по программам с господдержкой и субсидированием от застройщиков, где ставки начинаются от 0,1% в первый год кредита», — отметил вице-президент Сбербанка, директор дивизиона «Домклик» Сбербанка Николай Давыд.

Накануне банк понизил на 2 п.п. ставки по потребительским кредитам и на 3 п.п. по вкладам для населения. <https://tass.ru>

## СЕМИНАР

**РАБОТАТЬ БЕЗОПАСНО, КАЧЕСТВЕННО**

**Ассоциация строительных организаций Новосибирской области провела семинар «Обязательные требования к обеспечению безопасности строительных работ. Охрана труда и культура строительного производства»**

Помимо основной темы, в ходе семинара были затронуты аспекты формирования цен подрядных контрактов на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Мероприятие прошло в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете. Выступили с докладами и ответили на вопросы слушателей: первый заместитель исполнительного директора Регионального оператора капремонта МКД Новосибирской области — Фонда модернизации ЖКХ — Дмитрий Кулешов, начальник отдела надзора и контроля по охране труда в организациях строительства и производства строительных материалов Государственной инспекции труда в Новосибирской области Евгений Пискарев, начальник отдела строительного контроля Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Валерий Гноевой, заместитель начальника юридического отдела Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Николай Погодин.

**«РАБОТАТЬ ПРИХОДИТСЯ НА ЗАСЕЛЁННОМ ДОМЕ»**

Дмитрий Кулешов обратил внимание на ключевую особенность капремонта МКД, отличающую его от любой другой стройки: он проводится на заселённом доме, и поэтому при производстве крайне важно не только обеспечить безопасность работников-исполнителей, но и гарантировать комфортные условия жителям дома на весь период осуществления работ. «Все проекты производства работ (ППР), все инструктажи, все применяемые подрядчиками в ходе капитального ремонта нормативные документы связаны с этой особенностью», — подчеркнул Дмитрий Кулешов.

Он привел примеры последствий несоблюдения нормативов охраны труда и безопасности работ, «которых за годы деятельности Фонда накопилось изрядно».

Так, при ремонте многоквартирного дома на улице Советской, 15 случилось возгорание кровли, почти 30 процентов кровельного покрытия уничтожил огонь, а в ходе тушения этого крупного пожара верхние этажи здания были залиты водой. «Сумма ущерба превысила три миллиона рублей, подрядная организация сейчас судится со страховой компанией, и велика вероятность, что суд вынесет решение в пользу страховщиков», — обрисовал невеселый итог представитель Фонда модернизации ЖКХ. В этом же перечне — два случая обрушений чердачных перекрытий, из которых один — со смертельным исходом (погиб собственник квартиры, находившийся в момент обрушения у себя дома). «Происходят также падения работников с кровель и строительных лесов при выполнении работ», — рассказал Дмитрий Кулешов. — Поэтому, уважаемые руководители подрядных организаций, обязательно проводите инструктаж по ТБ и следите за тщательным соблюдением норм охраны труда, чтобы избежать печальных ситуаций при проведении работ».

**УВЕЛИЧИТЬ ЦЕНУ КОНТРАКТА — МОЖНО**

Касаясь животрепещущего вопроса о возможности пересмотра цен контрактов на капремонт МКД по причине роста стоимости материалов, ресурсов, Дмитрий Кулешов, во-первых, рекомендовал представителям подрядных компаний документально фиксировать факты существенного роста цен в период действия контракта, после чего отправлять эту информацию в Фонд модернизации ЖКХ. Дальше, по его словам, информация уйдет в Правительство Новосибирской области и ФАС, и к поставщикам, допустившим необоснованный рост цен, будут применены «меры воздействия».

«Кроме того, у нас есть теперь возможность увеличения цены контракта», — сообщил Дмитрий Кулешов. — Причем если раньше мы рассматривали варианты увеличения на 15 процентов, то теперь — до 25 процентов. Насколько я знаю, Постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 г. № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...» сейчас пересматривается, и должна появиться возможность пересчета цены контракта в сторону дополнительного увеличения до 30 процентов».

**НАПЛЕВАТЕЛЬСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПОРОЖДАЕТ ТАКОЕ ЖЕ ИХ КАЧЕСТВО**

Валерий Гноевой поделился опытом контроля капремонта многоквартирных домов. «С августа минувшего года отдел строительного контроля АСОНО проверил около сотни таких объектов. И естественно, в ходе проверок, помимо основного направления — то есть непосредственно контроля качества работ — мы обращали внимание и на ситуацию с охраной труда», — рассказал Валерий Гноевой.

А ситуация, как выяснилось, удручающая, и она намного хуже, чем на объектах капитального строительства. «Вместо нормальных щитов строительные леса перекрыты какими-то тонкими непрочными дощечками, отсутствуют ограждения, отсутствуют страховочные пояса, сварщики работают практически без средств индивидуальной защиты и без противопожарных средств, материалы после демонтажа (доски с опасно торчащими гвоздями и прочие) складываются как попало, прямо во дворе, рядом с ними играют дети, — привел примеры очевидных провалов в сфере обеспечения безопасности проведения работ Валерий Гноевой. — Уже не говорю о том, что довольно большие, до 10 человек, бригады на капремонте МКД работают без бытовок, без биотуалетов. Такого не должно быть, особенно если учесть, что помимо опасности травматизма и материальных потерь, подобный халатный подход к организации труда формирует и соответствующее отношение работников к качеству выполняемых работ. Думаю, руководителям следует ясно осознать свою ответственность за происходящее».

**ПЕЧАЛЬНАЯ СТАТИСТИКА**

Тему продолжил Евгений Пискарев. Он вкратце рассказал о несчастных случаях, произошедших на производствах в Новосибирской области за 2021 год. «Наша инспекция в целом за минувший год расследовала 92 несчастных случая, — сообщил Евгений Пискарев. — Из них со смертельным исходом — 22 случая, тяжелых — 70».

По видам производств эти несчастные случаи распределились так: обрабатывающие производства — 24 тяжелых случая, 5 — со смертельным исходом; в строительных организациях 10 тяжелых случаев, 3 — смертельных».

С 1 января по 15 марта 2022 года печальная статистика пополнилась: добавилось еще 33 несчастных случая на производстве в целом (без выделения строительства).

Причины подавляющего большинства несчастных случаев — нарушения действующих с 1 января 2021 года Правил охраны труда при строительстве, реконструкции и ремонте, утвержденных приказом Министерства труда и социальной защиты от 11 декабря 2020 года № 883н. «Тогда, в начале 2021 года, на самом деле в действие вступил целый пакет правил, 40 штук, включая правила охраны труда при строительстве мостов, при проведении погрузочно-разгрузочных работ и так далее, многие из них тоже, хотя бы отчасти, относятся к строительным и ремонтным работам», — уточнил эксперт.

**КОВАРСТВО ВЫСОТЫ**

Отдельно Евгений Пискарев отметил чрезвычайно распространенный и в плохом смысле «продуктивный» тип наруше-

ний — нарушения Правил охраны труда при работе на высоте, утвержденных приказом Министерства труда и социальной защиты от 16 ноября 2020 года № 782н. По его словам, именно «высотные» нарушения легли в основу большинства тяжелых несчастных случаев. Люди работают без страховочных приспособлений, ограждения на некоторых высотных точках строящихся объектов оказываются плохо закрепленными, либо отсутствуют вовсе, на объектах недостает освещенности в темное время. Все это в разной мере провоцирует травмирующие падения работников с фасадных лесов, с перекрытий, с опор мостовых сооружений, срывы в шахты лифтов, и т.п.

**ПРО АЛКОГОЛЬ И СРЕДСТВА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ**

Усугубляет ситуацию пьянство на рабочих местах. При прочих равных условиях резкое повышение рисков получить травму при наличии алкогольного опьянения — очевидно. «Хватит попускать пьянку на работе», — жестко предупредил Евгений Пискарев, напомнив о неминуемой ответственности руководителей, позволяющих нетрезвому работнику выйти на производство. Решение в подобных случаях должно быть одно: к работе не допускать; и оправдания вроде «А кроме него, кто же будет работать?» — при возникновении проблем никакой юридической силы не имеют. Еще хуже — выявление наличия в крови работника иных наркотических веществ (не алкоголя). Здесь и отслеживать ситуацию труднее, и ответственность тяжелее: если наличие определенного, небольшого количества промилле алкоголя в крови все-таки допускается «без последствий», то других наркотических веществ, например, морфия — не должно быть вовсе, и любое, самое малозначительное его присутствие влечет наказание для допустившего такое работодателя.

Евгений Пискарев указал на такое распространенное нарушение, как невыдача сотрудникам средств индивидуальной защиты и на его подвид — отсутствие заполнения карточек о выдаче СИЗ. Представитель Государственной инспекции труда подчеркнул: при прокурорской проверке незаполненные карточки о выдаче СИЗ будут засчитаны как полноценное нарушение, даже если фактически сотрудники СИЗ получили.

**ОТСУТСТВИЕ ОБУЧЕНИЯ ДАЕТ ДВА НАРУШЕНИЯ**

Тревожат нарушения постановления Минтруда России, Минобразования России от 13.01.2003 № 1/29 (в ред. от 30.11.2016) «Об утверждении Порядка обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда работников организаций». Ведь именно отсутствие реального обучения основам безопасного для жизни и здоровья проведения работ провоцируют возникновение несчастных случаев с тяжелым и летальным исходом.

Правда, здесь уместно напомнить, что данный документ утрачивает силу с 1 сентября 2022 года в соответствии с Приказом Минтруда России от 29.10.2021 № 769н, и с этой даты начинают действовать новые «Правила обучения по охране труда и проверки знания требований охраны труда», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.12.2021 № 2464.

«Но пока постановление 1/29 в силе, от исполнения его требований организации

никто не освобождал, даже несмотря на вступление в силу с 1 марта текущего года новой редакции Трудового кодекса РФ», — подчеркнул Евгений Пискарев. Он отметил, что отсутствие должного обучения работников охране труда чревато для работодателя санкциями сразу за два нарушения: одно нарушение — собственно отсутствие проведения обучающих мероприятий, второе — допуск к работам сотрудников, не аттестованных должным образом по результатам указанного обучения. К слову, в связи с введением в действие упомянутой новой редакции Трудового кодекса после 1 марта требуется внеочередная аттестация работников по охране труда.

**ПРОВЕРКА НЕ БУДЕТ. ЖДИТЕ «ПРОФИЛАКТИЧЕСКОГО ВИЗИТА»**

Еще одна тема — ведение работ по договорам гражданско-правового характера. Евгений Пискарев посоветовал не злоупотреблять такой формой закрепления трудовых отношений, поскольку, несмотря на определенную внешнюю «легкость» и необременительность, при проведении проверки по несчастным случаям договор ГПХ может привести к негативным последствиям и для работника, и для работодателя. «Если произошел несчастный случай с работником, который трудился у вас по договору ГПХ, то, например, Фонд социального страхования не выплатит такому работнику ни рубля, ни копейки», — предупредил Евгений Пискарев.

Коснувшись представителя Государственной трудовой инспекции и отмены проверок юридических лиц в 2022 году, зафиксированной в недавнем постановлении федерального правительства и имеющей целью облегчить работу предпринимателей в условиях повышенного внешнего санкционного давления. «После 10 марта все плановые проверки, в том числе запланированные совместно с Прокуратурой (до конца 2022 года) отменяются», — сообщил Евгений Пискарев. — Однако это не означает, что мы вообще не будем вас проверять. Проверки все-таки будут, но в иной форме — профилактического визита. Профилактический визит может пройти без выдачи предостережения и с выдачей предостережения. Подробно все это расписано в федеральном законе «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 № 248-ФЗ. Этот закон вам следует прочесть внимательно, и не один раз, чтобы потом не выдергивать ошибочно отдельные его фразы из контекста».

Вместе с тем, в 2022 году остаются в силе внеплановые проверки — они возможны, но теперь Государственная трудовая инспекция должна согласовать их с Прокуратурой. «Конечно, такие проверки будут, — пообещал Евгений Пискарев. Особенно это касается проверок по травматизму; в этих проверках Прокуратура нам точно не откажет. Мне лично еще ни разу не отказывала».

**ЗА ЧТО ОТВЕТИТ ГЕНПОДРЯДЧИК**

Евгений Пискарев напомнил, что генподрядчик должен, разрабатывая график совмещенных работ с субподрядчиками, учитывать вопросы охраны труда на всех уровнях. Самоустраиваться от этих вопросов, мотивируя тем, что это «вопросы» субподрядчиков, нельзя. «Генподрядчик обязан обеспечить условия безопасного труда для всех, — под-

СЕМИНАР

# И ЗА НОРМАЛЬНЫЕ ДЕНЬГИ



черкнул Евгений Пискарев. — Это не означает, что вы должны за субподрядчика проводить инструктажи с его сотрудниками, снабжать их средствами индивидуальной защиты, выдавать им допуски и прочее. Но это означает, что если ваш субподрядчик не выполняет требования безопасности и охраны труда, вы обязаны отследить данный момент и не допустить его к работе».

Яркий и жесткий пример из недавней практики — рухнувшая с высоты монтажная люлька на одном из строящихся жилых комплексов Новосибирска (погибло 3 человека). Должен ли генподрядчик нести ответственность за происшествие, если входной документальный контроль при выдаче допуска на работы в тот злополучный день показал, что всё в порядке: люлька исправна и технически освидетельствована, работники тоже имеют необходимые документы, и пр.? По мнению Евгения Пискарева, ответственность здесь разделяется. Так, часть ответственности несет компания, которой принадлежит люлька. Генподрядчик же будет отвечать в той мере, в какой будет выявлено, что бригада на люльке была допущена к работам на фасаде в условиях, не обеспечивающих должной безопасности людей в люльке (на фасаде или на крыше, скажем, велась параллельно другие работы, потенциально угрожающие тем, кто в люльке). То есть если выявятся угрожающие безопасности нарушения в со- вмещенном графике работ. Эффективностью

и необходимость трехступенчатого контроля охраны труда — актуальны и сохраняются, подчеркнул Евгений Пискарев и привел несколько примеров, как этот механизм действует на конкретных предприятиях.

## КАК СБЕРЕЧЬ «НЕСПЕЦИАЛИСТОВ»

Обсудили в ходе семинара и такую тему, как вопросы допуска неспециалистов в опасные зоны проведения работ. Речь идет о случаях, когда, например, ход капремонта кровли многоквартирного дома желает проверить старшая по дому — пожилая женщина без строительной подготовки, или когда потенциальные покупатели квартир должны пройти в зону демонстрационных «эталонных» квартир через не завершенные строительством помещения.

После оживленного обсуждения пришли к выводу, что, как минимум, все должны пройти вводный инструктаж и получить необходимые индивидуальные средства защиты (каска и пр.). Второй вариант, касающийся прохода к демонстрационным квартирам — огородить, отделить проход «для гражданских» от основного объема строящегося здания, обеспечив его максимальную безопасность (чтобы некуда было свернуть, упасть и т.п.). Дополнительным фактором безопасности здесь может стать выделение для ознакомительных экскурсий по образцовым помещениям определенных промежутков времени

в течение дня, когда работы в зоне прохода гостей будут приостанавливаться.

## НОВЫЙ СТАНДАРТ: ОТКУДА И ЗАЧЕМ

Отдельным пунктом повестки стал стандарт СРО «АСОНО» на выполнение работ членами Ассоциации, осуществляющими капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

«Идея разработки данного документа родилась по мере накопления опыта участия нашей СРО в проверках работы наших членов — подрядных организаций, осуществляющих капитальный ремонт МКД», — рассказал Валерий Гноевой. По его словам, Ассоциация не хватало действенных инструментов воздействия на компании, ведущие работы по капремонту МКД с теми или иными нарушениями, между тем ответственность (средствами компенсационного фонда) за качественное и своевременное выполнение этих подрядных работ с саморегулируемой организацией никто не снимал.

В основу стандарта была положена форма подрядного договора Фонда модернизации ЖКХ. «Далее в работу включился наш юридический отдел, документ был дополнен и доработан, после чего разослан на обсуждение в остальные строительные саморегулируемые организации, действующие в Новосибирской области. В результате был окончательно сформирован общий стандарт, которым в настоящее время пользуются все 4 СРО строительного профиля, работающие в нашем регионе», — осветил этапы становления нового норматива Валерий Гноевой.

## В ОСНОВЕ — ПОДРЯДНЫЙ ДОГОВОР С ФОНДОМ МОДЕРНИЗАЦИИ ЖКХ

«По сути, почти ничего нового по сравнению со стандартным подрядным договором Фонда модернизации ЖКХ при подготовке указанного стандарта мы не изобретали», — дополнил заместитель начальника юридического отдела СРО «АСОНО» Николай Погодин. — В частности, согласно стандарту, осуществляющая работы по капре-

монту МКД компания (член АСОНО) должна информировать о прохождении этапов производства работ не только Фонд, но и свою саморегулируемую организацию».

Николай Погодин напомнил: СРО, на основании положений Градостроительного кодекса, имеет право разрабатывать такие стандарты. Стандарт был принят Советом СРО «АСОНО» исключительно в целях повышения качества выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, повышения эффективности строительного контроля в данной сфере.

Новым стандартом и для подрядчика, и для строительного контроля установлено, что при снижении начальной максимальной цены контракта более чем на 10 процентов член СРО обязан предоставить в саморегулируемую организацию договор страхования финансовых рисков, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договоров.

Согласно стандарту, как подрядчик, так и строительный контроль не должны допускать приемку работ с недостатками и недоделками. Также зафиксировано обязательное требование предоставлять саморегулируемой организации графики выполнения работ, извещения о датах приемки, а также документы, подтверждающие выполнение услуг по строительному контролю. Четко прописан запрет заключать подрядные договоры на капремонт для организаций, членство которых в СРО приостановлено. Кроме того, в соответствии со стандартом, при заключении договора член СРО должен соответствовать уровню ответственности исходя из размеров взносов, внесенных им в компенсационные фонды.

*Участники семинара позитивно отозвались об уровне проведения мероприятия и глубине проработки вопросов повестки.*

*«Наибольший интерес у меня вызвал тот блок вопросов, который касался обеспечения безопасности и охраны труда. Я бы поставил семинару оценку «удовлетворительно» — поделился Станислав Мамеев (компания «Система «Стройконтроль»).*

*«Я получила всю необходимую информацию. Прекрасный семинар в целом, и в частности, приятный спикер по охране труда — он живо, подробно и ясно всё разъяснил», — оценила событие Наталья Дрыгант (компания «Мастер-Дом-Сервис»).*

Записал А. Руснов

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

# ЗАСТРОЙЩИК И ДОЛЬЩИК В НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ

25 марта 2022 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

Установленные постановлением особенности передачи объекта долевого строительства (ОДС) участнику долевого строительства действуют до 31 декабря 2022 года.

Устанавливается возможность изменения срока передачи ОДС в отдельности от других ОДС, входящих в состав того же многоквартирного дома (МКД) и (или) иного объекта недвижимости. Такое возможно только после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при условии, что между застройщиком и участником долевого строительства достигнуто соглашение изменить данный срок. Изменение сроков передачи объекта при соблюдении указанных условий не требует внесения изменений в проектную документацию.

В случае если в договоре долевого участия в строительстве (ДДУ) указан адрес электронной почты дольщика, застройщик вправе направить на данный адрес:

- сообщение о завершении строительства (создания) МКД в соответствии с ДДУ и о готовности ОДС к передаче;
- предложение о внесении изменений в ДДУ в части сведений о сроке передачи застройщиком ОДС и его принятия участником долевого строительства.

Указанные сообщения застройщик вправе направить в форме электронной документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. При этом не уточняется, что будет являться подтверждением, что застройщик отправил данное сообщение.

Передача ОДС застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче ОДС, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком.

При обнаружении существенных нарушений требований к качеству ОДС участник долевого строительства и застройщик до подписания передаточного акта или иного до-

## Как передавать квартиры дольщикам в 2022 году

кумента о передаче объекта долевого строительства обеспечивают составление акта осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (специалист).

Акт осмотра составляется на основании технического обследования ОДС, при котором применяются методы визуального и инструментального обследования. Осмотр осуществляется в следующем порядке:

- специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению с участником долевого строительства;
- дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается участником долевого строительства и застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков объекта долевого строительства, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования;
- участник долевого строительства и застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения ОДС в согласованное время для участия в проведении осмотра;
- не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра специалистом участник долевого строительства направляет застройщику акт осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству ОДС.

Застройщик возмещает участнику долевого строительства расходы по оплате услуг специалиста в случае, если специалист согласно акту осмотра, подтвердил наличие нарушений установленных требований к качеству ОДС.

В случае если в акте осмотра с участием специалиста зафиксированы существенные

нарушения требований к качеству ОДС, участник долевого строительства вправе:

- отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков. В этом случае застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра.

Такой же срок дается застройщику на безвозмездное устранение выявленных недостатков при выявлении отступлений от условий договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

Если застройщик отказывается удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков или устраняет их с нарушением указанного выше срока, участник долевого строительства вправе:

- предъявить иск в суд;
- либо обратиться к застройщику с требованием о соразмерном уменьшении цены ДДУ или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков. Данное требование подлежит удовлетворению застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня их предъявления. В случае отказа застройщика в удовлетворении заявленного требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае их неудовлетворения в срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.
- отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9214-ФЗ;

В случае если дольщик будет препятствовать застройщику (его работникам, подрядчикам) доступу на ОДС для устранения вы-

явленных недостатков или для составления акта осмотра, дольщик лишается права обращаться в судебном порядке с требованием:

- о безвозмездном устранении выявленных недостатков;
- о соразмерном уменьшении цены ДДУ;
- о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

В случае уклонения участника долевого строительства от осмотра до подписания передаточного акта или иного документа о передаче ОДС застройщик вправе по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи ОДС участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Кроме того, Постановление № 442 устанавливает требования, которым должен соответствовать специалист, участвующий в проведении осмотра. В частности, такой специалист должен соответствовать одновременно следующим требованиям:

- он должен иметь квалификацию специалиста по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства;
- его квалификация должна быть подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства;
- он должен состоять в трудовых отношениях с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации.

Остальные правоотношения, связанные с передачей объекта долевого строительства дольщику, регулируются исключительно 214-ФЗ.

Источник — <https://erzrf.ru>

## СЕМИНАР

**КОГДА ВЫШЛИ ЗА РАМКИ ДОГОВОРА**

Как действовать подрядчику, столкнувшемуся с необходимостью проведения не предусмотренных договором подрядом дополнительных работ? Как правильно согласовывать и оформлять эти работы, избегая возможных злоупотреблений со стороны заказчика и получая за них справедливую плату?

На эти важные практические вопросы постарались подробно ответить заместитель начальника юридического отдела Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Николай Погодин и юрист Максим Жилин на семинаре «Выполнение дополнительных работ в рамках исполнения договора подряда», организованном 31 марта для членов АСОНО.

В ходе семинара юристы АСОНО дали определение понятию «дополнительные работы», рассказали о его правовых аспектах и разъяснили правильный порядок согласования дополнительных работ с заказчиком. Также были озвучены последствия выполнения дополнительных работ без согласования с заказчиком.

Максим Жилин напомнил: согласно части 1 статьи 743 Гражданского кодекса РФ, подрядчик обязан осуществлять свои работы в соответствии с технической документацией, сметой и договором подряда. Договор подряда должен определять состав и содержание технической документации. При этом формально, «по букве закона» предполагается, что утвержденная сметная и техническая документация содержат исчерпывающую информацию о предстоящих работах и их стоимости. Практика, как хорошо известно строителям, складывается иначе, и, как правило, в ходе реализации проекта «всплывают» дополнительные работы, договором не предусмотренные.

**ЧЕТЫРЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ КРИТЕРИЯ**

По закону, дополнительными могут считаться только работы, во-первых, не предусмотренные ни технической документацией, ни сметой, полученными от заказчика; во-вторых, в целом относящиеся к предмету договора строительного подряда, но при этом не являющиеся самостоятельными по отношению к работам, включенным в договор. «Это важно, поскольку, если работы, которые вы оцениваете как дополнительные, являются самостоятельными, на их выполнение нужно заключать отдельный договор», — пояснил Максим Жилин. Он привел пример, когда подрядчик, выполнив в ходе реконструкции объекта монтаж пожарной сигнализации, не смог доказать в суде, что данная работа является «дополнительной» — именно в силу ее объективной «самостоятельности», отсутствия связанности и зависимости от основной части работ, прописанных в подрядном договоре.

Третий и четвертый критерии «дополнительных работ»: необходимость их проведения обнаруживается в ходе исполнения подрядчиком (не заказчиком), и без проведения таких дополнительных работ продолжение (завершение) строительства, реконструкции, капитального ремонта оказывается невозможным. «Только работы, соответствующие одновременно всем четырем критериям, могут считаться дополнительными», — подчеркнул юрист АСОНО.

В соответствии с частью 3 той же статьи 743 Гражданского кодекса, подрядчик, обнаруживший в ходе строительства необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, должен сообщить об этом заказчику.

**Юристы АСОНО рассказали о нюансах оформления дополнительных работ**

При получении от заказчика ответа на свое сообщение в установленный срок (10 дней) подрядчик обязан приостановить дополнительные работы; убытки, возникшие в связи с приостановкой работ, должен будет возместить заказчик.

**МАСТЕРСТВО НАСТОЯЩЕГО УВЕДОМЛЕНИЯ**

В то же время следует учитывать: согласно Арбитражному процессуальному кодексу, бремя доказывания необходимости дополнительных работ лежит на подрядчике, поэтому действовать здесь надо очень аккуратно, тщательно соблюдая процедуру.

«Уведомлять заказчика о дополнительных работах следует только письменно и, обязательно, способом, позволяющим подтвердить факт получения уведомления, — предупредил Максим Жилин. — Прежде чем отправлять письмо, конечно, нужно еще раз изучить договор. Возможно, там прописан способ уведомлений, извещений и пр. Как минимум, это должно быть заказное письмо с уведомлением о вручении, или письмо, передаваемое с нарочным. При отсутствии условий в договоре (а также для минимизации рисков, в случае последующего рассмотрения спора в суде) следует продублировать уведомление бумажным письмом по адресу, зафиксированному в ЕГРЮЛ».

В дальнейшем приступать к дополнительным работам следует не ранее, чем в техническую документацию и смету будут внесены соответствующие изменения, а действующий подрядный договор пополнится подписанным заказчиком допсоглашением. Вносить изменения и писать дополнительное соглашение придется самому подрядчику.

Непосредственно к уведомлению тоже есть минимально необходимые требования. «В уведомлении о проведении дополнительных работ нужно, как минимум, указать адрес объекта, реквизиты договора и подписавших его сторон, перечень таких работ, их объем и цену, в противном случае уведомление становится беспредметным и юридически ничтожным, — заметил Максим Жилин. — Кроме того, целесообразно здесь же обосновать невозможность завершения основных работ,

и предложить заключить дополнительное соглашение к договору».

**СОГЛАСИЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ЧЕТКИМ И ОДНОЗНАЧНЫМ**

При получении от заказчика согласия на выполнение дополнительных работ нужно внимательно изучить документ: согласие должно быть изложено однозначно, четко и исчерпывающе. При невнятности и уклончивости формулировок возникает риск, что заказчик в итоге дополнительные работы не оплатит. «При согласовании и выполнении дополнительных работ следует избегать устных договоренностей, — посоветовал юрист АСОНО. — Все обсуждение и принятые решения фиксируйте в письменном виде в виде протоколов, актов совместных осмотров и пр. Помните: при нарушении процедур уведомления и согласования дополнительных работ заказчик вправе не оплачивать эти работы. Исключения составляют случаи, когда имеется объективная необходимость немедленных действий в интересах заказчика — в частности, в связи с тем, что приостановка работ может привести к повреждению или гибели объекта строительства (например, вследствие смены сезона).

Основную часть вопросов вызывает отказ заказчика платить за дополнительные работы. С другой стороны, подрядчику не следует отказываться от выполнения дополнительных работ, за исключением случаев, когда они не входят в сферу профессиональных компетенций подрядчика, либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Отвечая на вопрос, как поступить подрядчику, если заказчик отказывается подписывать дополнительное соглашение по вновь выявленным работам, Николай Погодин порекомендовал стимулировать заказчика выразить свое нежелание в мотивированной письменной форме — это поможет разобраться в ситуации глубже и объективнее. В каких-то особо трудных случаях, возможно, имеет смысл инициировать расторжение договора в одностороннем порядке.

Николай Погодин подчеркнул: учет в работе приведенных выше рекомендаций помо-

жет подрядным компаниям либо в принципе избежать спорных ситуаций, либо все же получить с заказчика средства за дополнительные работы в спорных случаях, когда по доброй воле заказчик платить отказывается. «Особенно это касается выполнения подрядных работ по государственным контрактам. Здесь вдвойне важно всё тщательно фиксировать, подкреплять все свои действия документально», — указал заместитель начальника юридического отдела АСОНО.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО ВПРАВЕ МЕНЯТЬ ГОСКОНТРАКТЫ И СПИСЫВАТЬ ШТРАФЫ**

Во второй части семинара Николай Погодин сделал краткий обзор мер поддержки бизнеса в целом и строительной отрасли в частности, принятых в связи с осложнившейся из-за внешнего санкционного давления экономической ситуации в стране.

Так, Федеральным законом от 8 марта 2022 г. № 46-ФЗ внесены изменения в ФЗ-44, в соответствии с которыми по соглашению сторон допускается изменение существующих условий контрактов, заключенных до 1 января 2023 года — если при исполнении таких контрактов возникли не зависящие от сторон обстоятельства, влекущие невозможность их исполнения.

Упомянутые изменения осуществляются на основании решений Правительства РФ или высшего органа исполнительной власти субъекта РФ, либо органа местного самоуправления.

Кроме того, до 31 декабря 2022 года Правительство РФ наделено правом устанавливать дополнительные случаи осуществления закупок товаров, работ и услуг для государственных или муниципальных нужд у единственного поставщика. «Это достаточно широкие полномочия, открывающие Правительству большое поле для маневра при принятии решений о поддержке», — отметил Николай Погодин.

Отдельно заместитель начальника юридического отдела АСОНО отметил: тем же 46-м федеральным законом Правительству дано право менять существенные условия государственных контрактов на строительство, ремонт и реконструкцию капитальных объектов, а еще — списывать со строителей штрафы и пени за неисполнение государственных контрактов, если таковое неисполнение оказалось спровоцировано внешними иностранными санкциями.

Разумеется, для упомянутого списания компания, которой был начислен штраф, должна представить документальные обоснования того, что именно международные санкции послужили причиной срыва выполнения обязательств по контракту; затем окончательное решение о списании (или сохранении) штрафа принимает специальная комиссия с участием представителей государственного заказчика.

В заключение спикеры предложили участникам семинара направлять спорные вопросы, касающиеся, среди прочего, возможности пересмотра условий контракта в части увеличения его цены по тем или иным объективным причинам, в юридический отдел АСОНО — для подготовки развернутых аргументированных ответов.

Записал А. Русин

**СТРОЙИНДУСТРИЯ****«ДИНАМИКА ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ, ИЗДЕРЖКИ УВЕЛИЧИВАЮТСЯ»**

Холдинг «Сибирский цемент» подвел итоги работы в первом квартале 2022 года. В январе-марте на пяти цементных заводах компании произведено 916,9 тыс. тонн цемента — на 26,8% больше по сравнению с аналогичным показателем 2021-го.

Топкинский цемзавод, выпустивший 452,7 тыс. тонн продукции, завершил отчетный период с ростом в 31,7%. На «Искитимцементе» за то же время изготовлено 212,4 тыс. тонн строительного материала (+42,3%). «Красноярский цемент» снизил объем производства на 4,7% — до 100,3 тыс. тонн. На Ангарском цементно-горном комбинате выпущено 94,7 тыс. тонн продукции, на Тимлюйском цемзаводе — 56,9 тыс. , рост к первому кварталу 2021 года составил 22,3% и 19,9% соответственно.

Комбинат «Волна» в январе-марте изготовил 1,9 млн квадратных метров хризотил-

**Цементники подвели итоги первого квартала 2022 года**

цементных изделий — этот на 27,7% больше, чем годом ранее.

«Сибирский бетон» отгрузил потребителям 56,4 тыс. кубических метров бетонов и растворов, улучшив результат первого квартала 2021-го на 21,6%.

«Горная компания» произвела почти 13,8 тыс. тонн продукции, что в 2,2 раза превышает аналогичный показатель прошлого года.

«В первом квартале цементный рынок Сибири сохранил положительную динамику. Если рассматривать макрорегион в его прежних границах, с учетом Бурятии и Забайкалья, мы увидим, что потребление цемента выросло к уровню января-марта 2021 года



на 17,6% — до 965,9 тыс. тонн, — комментирует первый вице-президент АО «ХК «Сибцем» Геннадий Рассказов. — Делать прогнозы относительно дальнейшего развития событий сложно. Предприятия нашей отрасли функционируют в непростых условиях: издержки производства, не «отыгранные» в конечной цене продукции, значительно выросли и продолжают увеличиваться. При этом доля цемента в стоимости квадратного метра жилья составляет от 2 до 4%, так что удорожание новостроек не сделало цементное производство более рентабельным».

По материалам пресс-службы АО «ХК «Сибцем»

## СОТРУДНИЧЕСТВО

**Сегодня становится очевидной взаимосвязь всех участников строительной отрасли, когда от одного поставщика зависит реализация всего проекта. Каждый новый день дает понимание, что в одиночку счастье не построить, важно благополучие тех, кто рядом. В этих условиях как никогда возникает потребность в слаженной коммуникации всех со всеми. Как выстроить этот диалог, в чем найти общие интересы?**

Любое государство, отрасль, компания, общество по своей природе являются социальными системами. При этом главными элементами любой социальной системы являются люди, их взаимодействие, отношения и связи между собой.

Потенциал социальной системы определяется потенциалом ее элементов, то есть потенциалом каждого человека, находящегося в ней. Так, если в организации люди не стремятся к росту и улучшениям, толку будет мало, хорошие специалисты там не уживутся, улучшения не будут внедряться, компания будет терять деньги, репутацию, ресурсы. И напротив, если люди в ней стремятся к росту, мыслят через улучшение, ищут возможности для улучшений и дружат между собой — все это является мотором для любых позитивных преобразований, повышения качества продукции, производительности труда и ключом к устойчивому росту. Аналогично, ни один крупный инфраструктурный проект не состоится, если его участники не профессиональны, не консолидированы, не доверяют друг другу, не имеют общей цели и не стремятся к улучшению. Однако, там где все это учтено, скорость внутреннего взаимодействия людей между собой находится на порядок выше и, как следствие, быстрее принимаются и претворяются в жизнь новые решения, вводятся улучшения, система работает более эффективно.

Таким образом, главным элементом любого успешного проекта являются люди, их профессионализм и отношения друг с другом.

**Сегодня задача консолидации людей на более качественный и эффективный труд решается только единичными компаниями, имеющими достаточные ресурсы.** Для этих целей создаются специальные корпоративные университеты, образовательные программы, направленные на профессиональное и личностное развитие людей.

Вместе с тем, в Новосибирской области нет общей среды, которая объединяла бы всех, кто связан профессиональными интересами со строительной отраслью региона, способствовала бы их росту, независимо от уровня дохода, социального положения и образования.

Ситуация осложняется еще и тем, что каждая организация или сообщество, вхо-

дящие в структуру строительной отрасли, имеют свои собственные функциональные задачи и преследует свои интересы. Между тем, отсутствие общей «точки опоры» снижает уровень доверия между участниками, порождая необходимость повышенного контроля, что ведет к дополнительным издержкам, расходам, снижению скорости принятия решений. Все это негативно отражается на эффективности всей строительной отрасли региона и, как следствие, также входящих в нее организаций.

**В настоящее время создаются узкопрофильные сообщества и клубы (по направлениям работ, по статусу, по интересам), но они не решают задачу консолидации всех участников строительной сферы.**

Между тем, такое объединение возможно, если общая среда является выгодной для всех

даний первичной профсоюзной организации не требуются государственная регистрация, она может быть создана на любом предприятии, в институте, заводе путем проведения обычного собрания. Структура профсоюза не дублирует и не изменяет организационную структуру самой компании.

Как правило, при создании современных профессиональных сообществ, помимо общей организационной структуры и системы финансов, не учитываются такие необходимые элементы, как система образования и система смыслов. Однако именно они в большей мере обеспечивают единство всех участников, определяют общие цели и отношения людей друг с другом, решают задачу формирования в человеке лучших профессиональных и личностных качеств.

Следует особо отметить, что именно слияние профессиональных и личностных ка-

честв создает тот самый фундамент устойчивой успешной деятельности.

**Профессиональное образование без личностного развития, основанного на этике созидания, ведет к разрушению личности, проекта, компании и отрасли в целом.**

Профсоюз, определяя свою миссию как «благополучие и развитие людей», реализует ее именно посредством «этики созидания», которая формируется через специальные образовательные программы и является основной отличительной особенностью профсоюза, как сообщества единомышленников. Такая проектно-образовательная среда представляет собой календарный план логически связанных между собой мероприятий, экспедиций, встреч по основным темам, обеспечивающим любую успешную деятельность: лидерство, система, команда. Благополучие и развитие посредством «этики созидания» является естественной потребностью каждого здравомыслящего человека, независимо от уровня его дохода, социального положения и образования, и в конечном итоге представляет собой ту самую общую для всех «точку опоры». Данная среда сама по себе является фундаментом для более близкого и доверительного общения людей друг с другом, формирования между ними партнерских связей, поиска и удержания потенциальных клиентов, трудоустройства, реализации совместных планов и задач. Первичная профсоюзная организация становится для каждого входящего в нее человека ощутимым выражением солидарности к большому сообществу единомышленников, способных мыслить одними категориями, видеть за своим делом единую большую цель — развитие строительной отрасли всего региона.

**Таким образом, профсоюз становится универсальным корпоративным университетом и благоприятной средой для развития всех, кто связан профессиональными интересами со строительной отраслью региона.** Профсоюз объединяет людей, содействует их личностному развитию, профессиональному росту, раскрытию творческого потенциала, повышая тем самым конкурентоспособность российских товаров, работ и услуг, создавая культуру высокого качества и эффективности труда.

Такая культура формируется коллективами, ориентированными на лучшие результаты в карьере и жизни и именно она является главным результатом деятельности Профсоюза, фундаментом для любых позитивных преобразований и улучшений в карьере, бизнесе и государстве.

*Руководитель Новосибирской организации Профсоюза строителей России Иван Рублевский*

# ТОЧКА ОПОРЫ

**Нестабильное время мобилизует ресурсы, заставляет объединяться и договариваться**

входящих в нее участников и строиться на четырех общих для всех базовых элементах: организационной структуре, системе финансов, системе образования и системе смыслов.

В истории строительной отрасли России такой средой традиционно являлся Профсоюз строителей, созданный более ста лет назад, имеющий реальный практический опыт консолидации людей по профессиональному признаку в самых сложных условиях, который в лучшие времена объединял более 95% всех работающих в строительной отрасли. Именно в профсоюзной среде в свое время возникла научная организация труда (НОТ) и борьба за производительность, появились первые ударные бригады, организовывались соревнования за улучшение качества строительства, снижение себестоимости, повышение рентабельности, это исторический факт.

**В настоящее время Профсоюз, как и прежде, может быть инструментом объединения строительной отрасли и всех ее участников.**

Миссией современного профсоюза является благополучие и развитие всех, кто связан своими профессиональными интересами со строительной отраслью региона.

Профсоюз имеет проверенные десятилетиями и прошедшие не один кризис финансовую систему и структуру с действующими подразделениями по всей России. Для соз-

давания первичной профсоюзной организации не требуются государственная регистрация, она может быть создана на любом предприятии, в институте, заводе путем проведения обычного собрания. Структура профсоюза не дублирует и не изменяет организационную структуру самой компании.

**Необходимость профессионального развития в большинстве случаев не вызывает вопросов, но вот вопрос развития личности может быть предметом дискуссии, если не определиться в терминах.** Кратко это представляется так: все мысли, слова и действия человека можно разделить на те, что ведут к «разрушению» либо к «созиданию». Именно от выбора между «разрушением» и «созиданием» напрямую зависит благополучие и развитие как отдельно взятого человека, компании, проекта, коллектива, так и отрасли в целом.

Устойчивого благополучия и развития нельзя добиться через «разрушение», это возможно только через «созидание», поэтому задача системы образования и системы смыслов в устойчивом проекте — обеспечивать однозначный выбор человека между «разрушением» и «созиданием» в пользу «созидания». Так формируется «этика созидания», как совокупность норм поведения и взаимодействия людей друг с другом, принятых в сообществе. Все вышеизложенное является неочевидным риском для участников строительной отрасли, но, тем не менее, все эти вопросы являются определяющим фактором устойчивого успеха, поскольку

## НОВОСТИ

### Школу на 130 мест построят на севере Омской области

**В одном из самых северных омских поселков Малая Бича, граничащем с Тюменской областью, за счет средств регионального бюджета планируется построить школу на 130 учеников, сообщает пресс-служба правительства Омской области.**

«Главное управление контрактной системы Омской области объявило единый аукцион на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий и строительство школы на 130 мест в поселке Малая Бича Усть-Ишимского муниципального района», — говорится в сообщении.

Начальная (максимальная) цена контракта составляет 198,8 млн руб. из средств областного бюджета. Проектирование и строительство этого объекта планируется осуществить в 2022–2024 годах.

Согласно техническому заданию, школа будет строиться на земельном участке площадью 24,8 тыс. кв. м по ул. Советская.

«В целях экономии бюджетных средств и реализации государственной политики по импортозамещению планируется обеспечить приоритетное применение материалов, изделий, технологического и иного оборудования, производимых в Российской Федерации на период проектирования», — приводятся в сообщении слова начальника управления строительства регионального Минстроя Евгения Корнева.

Пресс-служба отмечает, что имеющееся сейчас в поселке деревянное здание школы находится в предаварийном состоянии.

Поселок Малая Бича входит в состав Большебичинского сельского поселения и находится в таежной зоне на правом берегу Иртыша на границе с Тюменской областью. От районного центра его отделяет расстояние около 70 км, от Омска — около 550 км. Ранее сообщалось, что в поселке проживает около 1 тыс. человек. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

### Проектное финансирование: банки жируют на деньгах строителей

**Комитет Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам 13 апреля рассмотрел вопрос поддержки строительной отрасли в части проектного финансирования.**

На заседании комитета была рассмотрена ситуация, которая сложилась в строительной отрасли в части проектного финансирования. В частности, речь шла о том, что сроки ввода объектов по жилищному строительству могут быть сорваны, люди не получают квартиры в новостройках в положенные сроки, а виноваты в этом будут вовсе не застройщики. В то время, как на эскроу-счетах по всей стране скопились триллионы рублей застройщиков, а финансово-кредитные организации полу-

чают с этих средств прибыль, сами строители попали в патовую ситуацию. Ведь ставки на проектное финансирование для застройщиков под жилищное строительство после повышения ставки Центробанка РФ доходят до 27 процентов. Пойти на такое кредитование застройщики не могут. «Начиная с конца февраля 2022 года, застройщики не могут получить банковских кредитов в рамках проектного финансирования для строительства жилых домов, — обозначил проблему заместитель председателя комитета Евгений Покровский. — Хотя президент РФ поручил до 31 марта 2022 года разработать программу субсидирования процентных ставок по кредитам, которые предоставляются застройщикам в рамках проектного финансирования. До сих пор ничего нигде не обозначено».

Евгений Покровский добавил, что сдвиг выполнения обязательств перед дольщиками составляет уже около трех месяцев. «От силы месяц-полтора застройщики еще продержатся, а дальше — все! Считаю, что банки получают необоснованное обогащение. Это статья, уголовная ответственность, которую банки должны нести за аккумуляцию денег на своих счетах и неиспользование в работу счетов эскроу», — высказал свою позицию заместитель председателя комитета.

«Один из вариантов выхода из ситуации был бы такой: сделать так, чтобы поэтапно эти средства использовать: скажем, построили 30 процентов жилого дома — какую-то сумму можно взять», — высказался заместитель председателя комитета Вадим Агеенко.

На заседании комитета было решено, что в ближайшее время пройдут дополнительные встречи региональных парламентариев с председателями Минстроя области. А в случае, если комитет сочтет нужным, будут направлены дополнительные обращения по этой ситуации на имя председателя Правительства РФ Михаила Мишустина. <https://znsno.ru/news>

### Ввод жилья в Алтайском крае в I квартале вырос на 36%

**Алтайский край в I квартале 2022 года увеличил ввод жилья на 36% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, до 286 тыс. кв. метров, сообщил министр строительства и ЖКХ региона Иван Гилев на заседании правительства 21 апреля.**

«За I квартал 2022 года введено 286 тыс. кв. метров, это 36% к прошлому году. Учитывая текущие темпы ввода индивидуально-жилищного строительства, доведенный показатель по вводу жилья — 795 тыс. кв. метров на 2022 год — считаем выполняемым», — сказал Гилев.

Он отметил, что на сегодняшний день зафиксировано снижение объема инвестиционного строительства.

По его словам, предприятия строительной отрасли работают в штатном режиме. Значимых факторов по сокращению людей или прекращению производства на сегодняшний день не наблюдается. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

<p>«Строительные ведомости» 12+ Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».</p>	<p>Заказ от 28.04.2022. Сдано в печать 28.04.2022 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.</p>	<p>Адрес редакции и издателя: <b>630032, Новосибирск, Горский микрорайон, 78.</b> <b>Телефон: +7-905-931-98-51</b> E-mail: sv97@mail.ru stroyvedomosti.ru</p>	<p><b>Директор</b> Е.К. Брацун <b>Главный редактор</b> А.Е. Русинов <b>Шеф-редактор</b> В.З. Брацун</p>	<p>Тираж 999 экз. За содержание рекламы несут ответственность рекламодатели. Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов. Цена свободная. При перепечатке ссылка обязательна.</p>	<p>Дата выхода из печати 29.04.2022.</p>
--	--	---	---	---	--

## ФОРУМ

С 14 по 18 марта в поселке Шерегеш Кемеровской области состоялся XVII Межрегиональный фестиваль лыжного клуба архитекторов и проектировщиков России «АРХИГЕШ-2022». Помимо неотъемлемых для этого события дружеских встреч, мастер-классов, соревнований по горным лыжам, сноуборду и слалому-гиганту, насыщенной оказалась и деловая программа, организованная при поддержке Национального объединения изыскателей и проектировщиков.

15 марта ознаменовалось конференцией «Национальные проекты России. Туризм и индустрия гостеприимства, развитие туристической инфраструктуры». Модератором выступил координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов. Во вступительном слове он подчеркнул, что речь пойдет о комплексном расширении именно внутреннего российского туризма и перспективных проектах в различных регионах.

# СРЕДИ ВЕРШИН И МЫСЛЬ ОСТРЕЕ

## ШЕРЕГЕШ: БОЛЬШЕ АПАРТАМЕНТОВ И АЭРОПОРТ

Председатель оргкомитета фестиваля Валерий Цой представил участникам конференции перспективы развития спортивно-туристического комплекса Шерегеш, предварительно сообщив о проектных разработках Новокузнецкого института «Кузбассгражданпроект» 1970-х годов, которые стали планировочной основой очень популярного ныне сибирского центра горнолыжного туризма. По его словам, одним из первых толчков к становлению Шерегеша как горнолыжного комплекса международного уровня стала проведенная здесь в 1982 году V Зимняя Спартакиада народов СССР. К этому событию здесь были построены значимые инфраструктурные объекты, сформированы и оснащены подъемниками горнолыжные трассы.

С тех пор минуло много лет; Шерегеш успел пережить и периоды градостроительного «затишья», почти застоя, и периоды плохой продуманной, почти хаотичной застройки, после которых возникали сложности, например, с «расчищенной» землей под автоторогоу.

В настоящее время ситуация выровнялась, Шерегеш повысил качество городской среды и обрел широкие перспективы развития, которые позволят в ближайшие годы за счет строительства новых объектов (автотрасс, спортивных комплексов, отелей, кафе и др.) в несколько раз увеличить возможное число принимаемых туристов, усовершенствовать сервисы.

По оценке Валерия Цоя, важно, что упомянутые перспективные проекты планируется реализовать во многом за счет внебюджетных средств, путем привлечения частных инвесторов, которые уже проявили интерес ко многим площадкам. Жилищное строительство в черте Шерегеша окажется наиболее привлекательным с инвестиционной точки зрения, если будет иметь юридический статус апарт-отелей, полагает Валерий Цой. «Апарт-отели могут быть разными: и в составе многоэтажного дома, и в виде отдельно стоящих индивидуальных домов», — уточнил представитель проектировщиков Кузбасса.

В планы развития СТК Шерегеш и пригородных зон также входит редевелопмент промышленной зоны, которая здесь пока присутствует, и устройство аэропорта. «По аэропорту рассматриваются два варианта. Один — строительство нового аэропорта, способного принимать даже крупные самолеты (проект предлагает компания «Новоапорт»). Но у этого проекта имеется существенный недостаток: новый аэропорт получится изначально сложным, неудобным для посадки авиалайнеров (из-за гористой местности, специфики преобладающих ветров и пр.), — рассказал Валерий Цой. — Второй вариант, наверное, более предпочтительный: в целях улучшения авиасообщения с Шерегешем реконструировать Таштагольский аэропорт, ориентированный сегодня на малую авиацию, — с «прицелом» на повышение его технических возможностей до уровня среднемагистральной авиации».

## БАЙКАЛЬСК: ПАРАМЕТРИЧЕСКАЯ АРХИТЕКТУРА И КОМБИНАТ «НА ПАМЯТЬ»

С докладом «Байкальск: перепрофилирование БЦБК, ГК гора Соболиная» выступила

соавтор концепции создания новой туристической зоны в Байкальске, вице-президент Союза архитекторов России, член-корр. РААСН, редактор журнала «Проект Байкал» Елена Григорьева (Иркутск).

Она напомнила, что построенный и запущенный в эксплуатацию в 1960-х годах Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат было решено приостановить в начале 2000-х из-за значительного экологического вреда, который его деятельность причиняла уникальной биологической системе озера Байкал. К 2013 году комбинат был остановлен окончательно, а из города Байкальск, для которого предприятие являлось градообразующим, уехала значительная часть населения. «После этого территория комбината, где, среди прочего, располагались «карты» — хранилища накопленных отходов, стала с годами все больше напоминать пространство Зоны из фильма «Сталкер» Тарковского», — образно описала исходную ситуацию Елена Григорьева.

По ее словам, возрождение «к новой жизни» города Байкальска предполагает создание привлекательной для туристов территории, насыщенной к тому же объектами здравоохранения. «По продолжительности жизни Россия, к сожалению, на-

Еленой Григорьевой концепция часть промышленной застройки предлагается сохранить — в частности, главный корпус комбината. «Там такие мощные конструкции, такие огромные сечения, что полностью снести это путем демонтажа или взрыва не представлялось возможным, а у конструкций есть своя индустриальная красота», — пояснила ход мысли архитекторов Елена Григорьева. Главный корпус предполагается художественно переформировать и в память о заводе, ставшем родоначальником Байкальска, сделать «визуальным ядром» застройки, в центре которой будет размещен многофункциональный общественный центр.

## КРЫМ: ПОЛЬЗА И КРАСОТА ДЛЯ ВСЕХ

Архитектор Наталья Авдеенко (Республика Крым) сделала сообщение о развитии одного из туристических кластеров на Крымском полуострове. Она отметила полифункциональность планируемого объекта. Как и в описанной выше концепции развития Байкальска, в Крыму будет параллельно развиваться туристическое, оздоровительное, научно-исследовательское и производственные направления деятельности. Пыш-

С докладом «Требования к заданию на проектирование объектов капитального строительства с применением ТИМ» выступил вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз. Прежде чем перейти к основной теме, он отметил, что сейчас все живут в новой реальности, и происходящие внешнеполитические события, безусловно, окажут свое влияние на строительную и проектно-исследовательскую деятельность. «Вместе с тем, никто не отрицал поставленных ранее задач модернизации проектно-строительной отрасли, одним из основных направлений которой должно стать массовое внедрение технологий информационного моделирования», — подчеркнул Антон Мороз.

Вице-президент НОСТРОЙ сделал обзор нормативного обеспечения в области ТИМ, остановившись на уже принятых нормативных актах и сводах правил, а также анонсировав те, которые пока находятся в разработке. Он напомнил, что термин «информационное моделирование» был введен в градостроительное законодательство федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ, понятие информационной модели закреплено в постановлении Правительства РФ от 15.09.2020 № 1431, а правила формирования и ведения

ходится на 96-м месте в мире, и нам нужно улучшать данный показатель», — пояснила архитектор.

По ее словам, в ходе подготовки концепции развития города обнаружилась неожиданная деталь: оказывается, в последнее время население Байкальска перестало сокращаться, и даже наоборот, начало прирастать. Причина — в изначально благоприятной, редкостной природной среде, которую в целом не удалось испортить даже мощному БЦБК. «Это и прекрасные дикоросы, и хвойные леса, и чистейшая байкальская вода, которая зимой превращается в завораживающую хрустальную ледяную толщу, и комфортный климат, который берегут окружающие Байкальск горы», — рассказала Елена Григорьева. — Разумеется, все это великолепие было решено использовать при подготовке визуальной части концепции, которую лучше всего отразила плавная, сложная, как бы «вытекающая» из природного ландшафта параметрическая архитектура».

Кроме того, Байкальск по сравнению с другими населенными пунктами побережья более привлекателен из-за близости к Транссибу и крупной автодорожной магистрали. «Хотя, с другой стороны, эти же магистрали создают и проблемы, рассекая Байкальск, как ножом, на части, нарушая связанность территории», — уточнила она. — Но тут, опять как у Стругацких: нам, архитекторам, приходится делать добро из зла, потому что его больше не из чего сделать».

Елена Григорьева подробно рассказала, как в архитектурно-градостроительной концепции развития Байкальска и прилегающей территории было предложено преодолеть транспортную расчлененность территории и привнести ей на смену удобство коммуникаций как для туристов, так и для жителей. В этих целях, среди прочего, предложено устроить современный транспортный хаб: «покрывающий» железную дорогу вокзальный комплекс с комфортным пересадочным блоком на автомобильную трассу.

Кроме того, запланированы новые транспортные связи с удобными выходами и выездами непосредственно на побережье Байкала, предусмотрено развитие туристических комплексов на горе Соболиная и соседних горах Красная и Черная, строительство лагерей для детского отдыха («Чтобы у нас здесь был свой «Артек»).

«Посредством своей концепции нам удалось внести определенные усовершенствования в мастер-план Байкальска, разрабатываемый московским КБ «Стрелка», — с гордостью сообщила Елена Григорьева.

По ее сведениям, концепцией развития Байкальска предусмотрен и небольшой промышленный кластер, который будет использоваться исключительно для экологически чистых, научно-промышленных производств, — в частности, по подготовке питьевой воды и проведению исследовательских и экспериментальных работ в данной сфере («Центр воды», заинтересованные инвесторы — структуры Олега Дерипаски).

Отдельная тема — редевелопмент непосредственно огромной промышленной площадки БЦБК, территория которой занимает 860 гектаров. Интересно, что в описываемой



ная и многообразная природа Крыма создает богатые предпосылки для всех указанных направлений. Разумеется, производство подразумевается только экологически чистое, ориентированное на выпуск оздоровительных продуктов на основе местной растительности, и т.п. Наталья Авдеенко продемонстрировала панорамные фото участков будущего кластера, отметив, что при его застройке планируется использовать модульные каркасные деревянные дома, производимые компанией из Новосибирска.

«Мы планируем достичь мультипликативного использования нашего кластера», — сказала Наталья Авдеенко. — Каждый человек найдет здесь то, что нужно именно ему. Кто-то отдохнет и получит заряд здоровья, кто-то обогатится духовными практиками, кто-то расширит собственные компетенции, получив возможность на наших площадках посещать разнообразные мастер-классы (в частности, по современному сельскому хозяйству, по гастрономической культуре), создавать, например, оздоровительные травяные сборы или новые виды растительной косметики, и так далее». Для этого будет создана необходимая материальная, градостроительная инфраструктура. Архитектор показала, как все это будет воплощаться, в том числе уточнила, какими инженерно-техническими решениями предполагается преодолеть актуальную для данной местности проблему дефицита воды. Как выяснилось, решения — весьма прогрессивные, подразумевающие частичную рекуперацию ценного водного ресурса.

Ориентировочный объем инвестиций для создания нового туристического кластера в Крыму — порядка 500 млн рублей, срок окупаемости вложений — 5–7 лет.

## ИНФОРМАЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ: ПЛАНЫ, РЕАЛЬНОСТЬ, ЧТО ДЕЛАТЬ

16 марта в рамках фестиваля «АРХИГЕШ-2022» также состоялась «два круглых стола: «Проблемы применения BIM-технологий» и «Текущие проблемы в реальном проектировании».

классификатора строительной информации (соответствие требованиям классификатора позволяет информации обретать машиночитаемую форму для использования в ТИМ) утверждены постановлением Правительства РФ от 12.09.2020 № 1416. Разработано и действует 8 СП, 11 ГОСТов в сфере ТИМ. В стадии разработки находится 10 национальных стандартов Единой системы информационного моделирования (ЕСИМ).

Для внедрения ТИМ соответствующая нормативная база должна быть принята не только на федеральном, но и на региональном уровне. Между тем, согласно результатам мониторинга НОСТРОЙ, только в 14 российских регионах нормативные и методические документы в области ТИМ в полной мере разработаны и утверждены. Еще у 29 субъектов РФ имеются разработки в области ТИМ — это образовательные программы, курсы лекций/семинаров по цифровизации строительства, пилотные проекты с применением ТИМ. К сожалению, 42 региона вообще не имеют каких-либо разработок в этой области. «Это тревожный факт, особенно если учесть обязательность использования информационного моделирования на бюджетных объектах с 1 января текущего года», — заметил Антон Мороз.

Он сообщил о проводимом НОСТРОЙ анализе контрактов в Единой информационной системе в сфере закупок, заключенных после 1 января 2022 года и попадающих под постановление Правительства РФ от 5 марта 2021 г. № 331. По словам Антона Мороза, сегодня 76% договоров в ЕИС не содержат обязательных требований по применению технологии информационного моделирования при выполнении работ на проектирование ОКС.

«В ЕИС уже более трех тысяч договоров на выполнение проектно-исследовательских работ, которые были проанализированы, включая сканы контрактов и их приложений. Большинство из них не попадают под требования упомянутого Постановления Правительства РФ № 331, так как относятся к ремонту и благоустройству. Подавляющее же большинство контрактов заключены без обязательных требований по применению ТИМ. Еще в 6% заключенных договоров не опре-

ФОРУМ



делены четкие требования к наличию информационной модели, и зачастую заказчиком эта обязанность возлагается на подрядчика, несмотря на то, что, согласно постановлению, именно заказчик является ответственным за формирование и ведение информационной модели, — подчеркнул Антон Мороз. Он добавил, что лишь в 18% случаев определены четкие требования к порядку формирования информационной модели и формату предоставления результатов работ. Из приведенной вице-президентом НОСТРОЙ статистики по федеральным округам видно, что в Сибирском федеральном округе на текущий момент заключено 65 контрактов, 10 из которых содержат требования к ТИМ, 1 договор — без определения требований к ТИМ и 54 договора не содержат требований к ТИМ вообще.

Переходя к предложениям НОСТРОЙ, Антон Мороз озвучил необходимость внести в раздел 3 задания на проектирование требования о применении ТИМ, в том числе к подготовке информационной модели ОКС, в части ее назначения и определения ответственных за ее формирование, требований к программному обеспечению и формату данных, к уровню проработки, наполнению информационной модели и ее размещению в СОД и ГИС. Также он назвал проблемы при применении типовой проектной документации с учетом исполнения требований постановления № 331.

Что касается Приказа Минстроя России от 18.03.2021 № 160/пр «Об утверждении типовых условий контракта на проведение строительного контроля», в Национальном объединении строителей считают важным дополнить эти условия положениями об обязанностях и правах сторон в части применения ТИМ, а также требованиями к наличию соответствующего программного обеспечения, специалистов, владеющих компетенциями по использованию данного ПО.

**ПОЧЕМУ ОТСТАЕТ РОССИЙСКИЙ СОФТ**

Исполнительный директор АС «СЗ Центр АВОК» Марина Гримитлина осветила работу Комитета по цифровизации НОПРИЗ. Она презентовала бесплатную цифровую платформу НОПРИЗ, которая включает в себя электронный справочник программных продуктов (более 190 единиц), справочник опыта применения цифровых технологий, а также многочисленные цифровые библиотеки. Удобство и практичность платформы заключается в том, что она позволяет, среди прочего, сравнивать разные программные продукты между собой, осуществляя выбор исходя из конкретной задачи, стоящей перед проектной компанией.

«В сложившихся сегодня условиях особую актуальность приобретает использование отечественного софта, и наша платформа помогает его правильно подобрать в тех случаях, когда привычный иностранный продукт становится недоступным в России, — подчеркнула Марина Гримитлина. — К слову, сегодня все российские разработчики-программисты обещали активизировать свою деятельность, им помогает государство посредством льготного налогового режима и так далее. Поэтому мы можем рассчитывать на расширение возможностей наших программных продуктов и на повышение их качества, поскольку, скажем прямо, до настоящего времени они по качеству отставали от зарубежных».

Вместе с тем, следует признать, что некоторым важным и широко применяемым российскими архитекторами и проектировщиками программам — как, например, ArchiCAD — отечественной замены пока нет совсем. Пока, по сведениям Марины Гримитлиной, зарубежные правообладатели того же ArchiCAD не заявляли о прекращении продаж, а также о прекращении поддержки и обновления своего продукта у россий-

ских пользователей; но понятно, что эта ситуация может измениться в худшую сторону в любой момент. С еще одной программой, без которой работать в ТИМ невозможно — Revit — ситуация полегче: у нее российский аналог, хотя и менее удобный в использовании, все же есть — это программа Renga. «Есть наш аналог (nanoCAD) и у Autodesk, хотя его качество тоже ниже», — отметила Марина Гримитлина.

По ее словам, главная причина отсталости российского продукта в том, что разрабатывать его начали намного позже; так, Autodesk стартовал раньше российского «коллеги» примерно лет на десять. При этом к разработке западного продукта во многих случаях «приложили руку» российские программисты; они работали в тех странах, где их труд был более востребован на тот момент.

**ОЦЕНКА КВАЛИФИКАЦИИ — НЕЗАВИСИМАЯ И ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ**

Директор Департамента развития квалификаций Национального объединения изыскателей и проектировщиков Евгений Мерзляков осветил основные направления деятельности Совета по профессиональным квалификациям, а также рассказал о независимой оценке квалификации и основных требованиях к Центрам оценки квалификаций (ЦОКам).

«30 декабря 2021 года был принят федеральный закон № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», — напомнил Евгений Мерзляков. Согласно новому закону, с 1 сентября 2022 года все специалисты, сведения о которых подлежат внесению в национальный реестр специалистов (НРС) по организации строительства и национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, должны будут в обязательном порядке проходить независимую оценку квалификации (НОК). В Градостроительном кодексе РФ уточнен ряд требований к специалистам, проходящим независимую оценку квалификации. В их числе — наличие соответствующего высшего образования, наличие общего трудового стажа по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства не менее 5 лет. Подтверждать профессиональную квалификацию специалисты, внесенные в НРС, должны будут каждые пять лет. Само понятие независимой оценки квалификации установлено федеральным законом от 3 июля 2016 года № 238-ФЗ. «Это процедура подтверждения соискателем соответствия требованиям профессионального стандарта и квалификационным требованиям, — уточнил Евгений Мерзляков. — По нашим направлениям деятельности мы должны проверять соответствие специалистов требованиям трех профессиональных стандартов: «Архитектор», «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования», «Специалист по организации инженерных изысканий».

В структуре Совета по профессиональным квалификациям при НОПРИЗ создана Комиссия по отбору центров независимой оценки квалификации, аттестации экспертов данных центров и рассмотрению результатов профессиональных экзаменов. Комиссию возглавляет вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров. Чтобы организация — заявитель признали Центром независимой оценки квалификации, у нее должны иметься эксперты, аттестованные той же комиссией, соответствующие оценочные средства и материально-техническая база.

Экзамен для специалиста состоит из двух частей: теоретической (тест) и практической (защита портфолио). Независимая оценка за-

меняет повышение квалификации почти всегда, кроме тех случаев, которые регламентируются постановлением Правительства РФ от 11.05.2017 № 559 «Об утверждении минимальных требований к членам СРО, выполняющим инженерные изыскания, осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт особо опасных, технически сложных и уникальных объектов».

«К настоящему времени при нашем Совете создано 13 независимых ЦОК, — сообщил Евгений Мерзляков. — Из них два в Сибирском федеральном округе: один в Новосибирске, второй в Красноярске».

**А СУДЬИ КТО?**

Участники круглого стола выразили подозрение, что в действующих правилах экзаменаторы ЦОК могут оказаться менее опытными и осведомленными, чем экзаменуемые. В частности, на роль экспертов при проведении оценки квалификации архитекторов-реставраторов вполне могут претендовать люди с высшим образованием по специальности «историк», хотя данной компетенции здесь явно недостаточно, ведь реставратор должен понимать и схему работы несущих конструкций, и особенности применения строительных материалов, и т.п. Евгений Мерзляков рекомендовал сибирякам вносить свои предложения по обновлению аттестационных требований к экспертам.

«Мы в Новосибирске уже обсуждали вопрос о принципах и критериях отбора экспертов для ЦОК, — дополнил Александр Панов. — У нас три проектных СРО объединились и создали ЦОК, при этом экспертов выбирали сами проектировщики. Часть из выбранных профессиональным сообществом специалистов отказались от предложения поработать экспертами, другая часть согласилась и работает».

По оценке Александра Панова, не все вопросы в части проведения независимой оценки решены — так, вызывает сложности представление портфолио, и ряд других. «В любом случае, мы фактически только приступаем к независимой оценке, многие моменты остаются неясными как для нас, так и для разработчиков в Москве. Будем пробовать, искать решения на практике, в тестовом режиме. А конкретно по организации Центров независимой оценки квалификации, по отбору экспертов можете обращаться за полезным опытом к нам», — заключил координатор НОПРИЗ в СФО.

Он также добавил, что сейчас в округе прорабатывается вариант открытия филиалов ЦОК в других городах. Александр Панов предупредил: в любом случае, уклоняться от работы по проведению независимой оценки квалификации нельзя, и лучше потропиться наладить это дело до 1 сентября, когда по закону она станет обязательной.

Запланировано, что независимая оценка квалификации будет платной, с ориентировочной стоимостью от 12 тыс. рублей за одного специалиста.

Евгений Мерзляков добавил: существует несколько методик расчета стоимости процедуры независимой оценки квалификации, и она может отличаться в зависимости от уровня экзаменуемого специалиста. «Примерная (рекомендованная) цена колеблется в диапазоне от 12 до 15 тыс. рублей, но окончательное ее установление отдается на усмотрение ЦОКов в регионах, которые должны будут сформировать точную стоимость своей работы исходя из затрат на материальную базу, экспертов, оценочные средства, — пояснил Евгений Мерзляков. — Также мы рекомендуем ЦОКам предусмотреть в своих договорах с экзаменуемыми специалистами возможность пересдачи экзамена, потому что люди у нас не всегда готовы к таким проверкам, и дать второй шанс нужно обязательно».

**«АРХИТЕКТОР-ДИЗАЙНЕР» ЖДЕТ ВАШИХ КОММЕНТАРИЕВ**

Профессор кафедры «Дизайн архитектурной среды» Московского архитектурного института Марина Соколова сообщила о разработке актуального профстандарта «Архитектор-дизайнер». «Данный профстандарт учитывает те сферы работы архитектора, которые касаются комплексного проектирования, реконструкции и реновации среды, где присутствуют элементы нового строительства, как капитального, так и временного, — рассказала Марина Соколова. — В эти сферы входит колористика, работа с освещением, с малыми формами, с элементами городской навигации и многое другое, позволяющее связать городскую среду воедино, гармонизировать отдельные ее элементы». По сведениям Марины Соколовой, в настоящее время около 30 российских вузов готовы вести обучение в рамках указанного профессионального стандарта.

Профстандарт «Архитектор-дизайнер» в настоящее время проходит стадию обсуждения. «Проект этого документа очень нуждается в оценке, в комментариях профессионального сообщества», — подчеркнула профессор МАРХИ.

**ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ — ДОСТОЙНЫХ ХРАНИТЕЛЕЙ**

Сотрудник кафедры истории искусства и реставрации ГОУ ВПО «УралГАХУ» (Екатеринбург), архитектор-реставратор Лариса Шашкина затронула в своем выступлении проблемы сохранения объектов культурного наследия (ОКН). По ее оценке, к таким проблемам относится неграмотная эксплуатация и низкокачественная проектная документация, в иных случаях — полное отсутствие в архивах необходимой технической документации, а также дефицит специалистов-производственников для выполнения работ на подобных объектах.

«Все отношения в сфере охраны ОКН строятся на основании федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, — напомнила Лариса Шашкина. — Схема работы всех взаимодействующих структур при этом получается достаточно сложная».

Касаясь специалистов, допускаемых к работам на ОКН, гостя из Екатеринбурга отметила, что они «должны пройти аттестацию и иметь определенную квалификацию». А организации должны иметь лицензию, выдаваемую Министерством культуры РФ. «К сожалению, специалистов с квалификацией, необходимой для работы с объектами культурного наследия — крайне мало, — констатировала Лариса Шашкина. — Между тем, архитектор-реставратор — особая профессия, требующая и физической выносливости, силы, и хорошего образования. А сейчас к нам нередко приходят молодые специалисты, которые даже не знают, что такое мауэрлат, стропильные ноги, фальцевая кровля».

Она привела примеры добросовестных и недобросовестных работ на ОКН Екатеринбурга, описала использованные инженерные, конструктивные и художественные решения, отметив, что отдельную сложность представляют собой памятники — многоквартирные дома. «На деньги, которые выделяются на такие дома из средств регионального оператора капремонта, нормально отремонтировать эти здания, сохранив их именно как памятники, невозможно», — заключила Лариса Шашкина.

По окончании основной деловой программы партнеры — спонсоры фестиваля «АРХИГЕШ-2022» презентовали свои проекты и возможности.

Записал А. Русин

**СОЦИУМ****ГОТОВЬТЕ  
НОРМАЛЬНЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ**

2 из 3 россиян выступают за отказ от системы бакалавриата и магистратуры в высшем образовании, а чаще всего за возврат к «специалитету» выступают родители 11-классников.



Депутат Госдумы Виталий Милонов предложил отказаться от Болонской двухступенчатой системы высшего образования и вернуть специалитет с обучением в течение 5 лет. Сервис по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob узнал, как экономически активные граждане, студенты вузов и родители 11-классников из всех округов страны относятся к подобному предложению.

Идею об отказе от двухступенчатой системы высшего образования (бакалавриата и магистратуры) поддержали 2 из 3 россиян (66 процентов). Против высказался лишь каждый десятый.

Чаще остальных за традиционную систему (специалитет с обучением в течение 5 лет) высказывались респонденты старше 45 лет и россияне, имеющие высшее образование (72 и 73 процента соответственно).

Среди опрошенных студентов вузов 44 процента поддержали предложение об отказе от двухуровневой системы обучения, 29 процентов проголосовали против.

А среди родителей 11-классников, планирующих поступать в вузы, за отказ от бакалавриата и магистратуры в пользу пятилетнего обучения в вузах высказалось подавляющее большинство — 93 процента.

Напомним, ранее возврат к традиционной для России системе высшего образования в качестве одной из мер государственной поддержки строительной отрасли инициировал Минстрой Новосибирской области.

«Еще одна мера, которую начали рассматривать (в Правительстве РФ) — возможный отход от болонской системы образования, возвращение от подготовки «бакалавров» и «магистров» к ранее действовавшей у нас в стране подготовке инженеров соответствующих специализаций, — заявил 16 марта на заседании Комитета по строительству, ЖКК и тарифам Законодательного собрания Новосибирской области министр строительства Новосибирской области Алексей Колпаков. — Цель — повышение качества подготовки специалистов. Предложение внесено нашим регионом, оно будет рассматриваться Правительством Российской Федерации. Думаю, у нас есть все шансы отменить эту систему, чтобы вузы выпускали нормальных инженеров для строительной отрасли, как это было раньше».

Опрос SuperJob проводился в 381 населенных пунктах России с 6 по 8 апреля 2022 года среди экономически активного населения Российской Федерации старше 18 лет. Всего было опрошено 1600 респондентов.

SuperJob

**ИЗДАНИЯ****ПОМНИТЬ УРОКИ ТОЙ ВОЙНЫ**

О книге Г. Туманика «Мемориальный комплекс сибирякам, погибшим на фронтах Великой Отечественной войны 1941–1945 гг»

Чем дальше от нас уходят те суровые годы, тем сильнее ощущается необходимость сохранить память о людях, жизнью заплативших за наше настоящее и будущее наших детей и внуков.

Над Новосибирском не рвались бомбы в ту Великую войну. Сибирь была глубоким тылом, благодаря которому выстояла наша страна в кровавой битве. Не только оружие и боеприпасы, технику и продовольствие отправляли на фронт сибиряки. Сотни тысяч своих сыновей и дочерей послала Сибирь защищать Родину. Сколько их, молодых, полных жизни, полегло в боях, сколько братских могил, одиноких обелисков и безымянных захоронений остались на землях Тверской, Московской, Смоленской, Курской, Белгородской, Сталинградской и других областей. Сколько сибиряков, сложивших свои головы в этой страшной войне, так и лежат в земле, ещё не захороненные должным образом и не нашедшие упокоения.

Автор книги «Мемориальный комплекс сибирякам, погибшим на фронтах Великой Отечественной войны 1941–1945 гг» Геннадий Николаевич Туманик — заслуженный архитектор РСФСР, доктор архитектуры, профессор, член-корреспондент РААСН, — является руководителем авторского коллектива Мемориального комплекса под городом Белый в Тверской области, где только в одном из братских захоронений покоится прах 12,5 тысяч воинов-сибиряков, погибших за освобождение Тверской земли от немецких захватчиков в 1942–1943 годах. Здесь лежат сибиряки-добровольцы — воины из Томской, Омской, Новосибирской, Кемеровской областей, из Красноярского и Алтайского краёв.

История создания мемориала, ставшего по решению МА «Сибирское соглашение» памятником всем воинам-сибирякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, достаточно драматична. В его создании принимали участие все регионы Сибирского федерального округа. Значительный вклад в подготовку проекта Мемориала и его реализа-



цию сделали институт Новосибиргражданпроект, Новосибирское отделение Российского фонда культуры, Межрегиональная ассоциация «Сибирское соглашение». Большой вклад в строительство сделали крупные города и регионы Сибири, Тверская (Калининская) область. Этот памятник был построен на народные деньги и благодаря энтузиазму нашего народа. Нравственный подвиг совершила пенсионерка, инженер-металлург Пальмина Ксения Борисовна, которая бескорыстно на протяжении 11 лет вела большую работу по координации действий всех многочисленных участников проектирования и строительства.



Руководитель проекта Мемориала и участник его строительства Геннадий Николаевич Туманик подготовил эту монографию к 25-летию открытия Мемориального комплекса, состоявшегося 14 августа 1996 года у деревни Плоское Бельского района Тверской области. Здесь, в «Долине смерти», в этом году в очередной раз с участием делегаций из всех регионов Сибири, делегаций землячества из Москвы, Твери пройдут торжественно-поминальные мероприятия у Мемориала, в городе Белый, на Петропавловском городском кладбище, где земле будут преданы останки наших воинов, поднятые поисковыми отрядами.

Эта небольшая книга, снабжённая многочисленными рисунками, фотографиями, передана в музей, библиотеки, школы Тверской области. Большую роль играет эта книга в деле патриотического воспитания молодых поколений. Нам, сибирякам, нельзя забывать уроки той войны, тех, кто остановил фашистскую нечисть, благодаря чему мы живём на этой Земле. Есть необходимость в переиздании этой книги, которая вышла пока очень небольшим тиражом в 100 экземпляров, для передачи в музеи, школы, библиотеки городов Сибирского федерального округа.

Председатель Исполнительного комитета МА «Сибирское соглашение»  
Г. Гусельников

**ОНИ ПРОЕКТИРОВАЛИ И СТРОИЛИ**

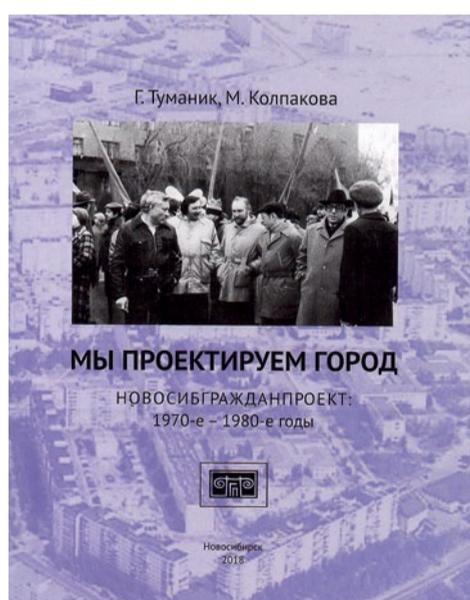
О книге Г.Туманика и М.Колпаковой «Мы проектируем город. Новосибиргражданпроект: 1970-е — 1980-е годы»

Новосибиргражданпроект — крупный проектный институт, заложивший основы градостроительного и архитектурного развития Новосибирска, городов и районов Новосибирской области. В 70-е — 80-е годы прошлого столетия в нём работало более тысячи человек, специалистов высшей квалификации: инженеров, архитекторов, архитекторов-градостроителей, инженеров-градостроителей, по чьим проектам строился Новосибирск, города и посёлки Новосибирской области, многие населённые пункты Западно-Сибирского нефтегазового комплекса, Алтая, других регионов Сибири. Большой вклад внесли специалисты Новосибиргражданпроекта в развитие населённых мест Байкало-Амурской магистрали.

В 2018 году в Новосибирске вышла монография «Мы проектируем город. Новосибиргражданпроект: 1970-е — 1980-е годы». Её авторы, заслуженные архитекторы России Г.Н. Туманик и М. П. Колпакова, основываясь на своих личных архивах и многолетней работе, сделали хороший подарок коллективу своего родного института, который отмечает свое 75-летие 25 апреля 2022 года.

Авторы постарались, по возможности, не забыть ни одного из тех замечательных людей, которые профессионально и честно работали для нашей страны. Не забыты многочисленные реализованные проекты, всё то, что было построено, или намечалось построить по проектам специалистов Новосибиргражданпроекта.

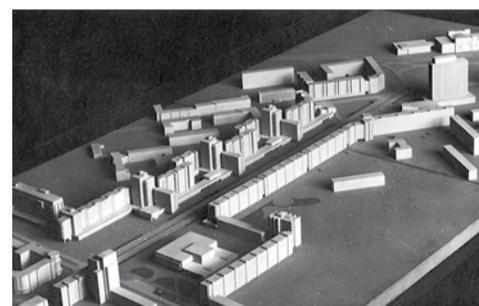
Участие в многочисленных конкурсах наравне с ведущими организациями СССР, такими, как московский Гипрогор, ЦНИИПград, Ленгипрогор и другие показало, что сибиряки ни в чём не уступают своим столичным коллегам. Здесь, в стенах большого здания на Вокзальной магистрали, построенного при участии самих сотрудников Новосибиргражданпроекта, сложилась градостроительная школа Сибири, здесь проходили проектную практику студенты Сибстринна, здесь под руководством опытных профессионалов набирались



опыта молодые специалисты, приходившие на работу после окончания вузов.

Для многих из нас Новосибиргражданпроект стал родным домом, и с тревогой и печалью понимаешь, что славные традиции огромного коллектива были утрачены в последние 30 лет. Пусть эта книга, включающая большой фактологический, иллюстративный, документальный материал, рассказывающая о творческом пути нескольких поколений специалистов, по сути дела, сформировавших наш Сибирский регион, поможет вспомнить и не забыть опыт проектирования и строительства городов в восточных регионах нашей страны и тех людей, которые честно выполняли свои профессиональные обязанности.

Это не рекламный лубок. Это серьёзная монография, изданная людьми, посвятивши-



ми своей профессии многие годы. К сожалению, издана она на средства авторов в весьма ограниченном тираже. По-видимому, её нужно переиздать. И этому должны помочь выпускники нашего Сибстринна, составлявшие основной кадровый потенциал института Новосибиргражданпроект. В дальнейшем руководству нашей области и города надо приложить усилия по воссозданию крупных проектных и научно-исследовательских коллективов, которые будут способствовать возрождению нашей страны.

Начальник мастерской генерального плана  
АО «ПИ Новосибиргражданпроект»  
А.Гонтарев