



АСОНО

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

СОБЫТИЕ

ДЕНЬ, КОГДА ОНИ ОБЪЕДИНИЛИСЬ

Свой профессиональный праздник новосибирские строители впервые отметили вместе с проектировщиками



8 августа впервые за много лет на городские торжества по случаю наступающего Дня строителя в Новосибирске собрались вместе строители и проектировщики. Около 600 руководителей проектно-строительного комплекса, членов коллективов, ветеранов отрасли объединила праздничная площадка, которую предоставил Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет; в событии приняли уча-

стие вице-губернатор Новосибирской области Сергей Семка, мэр Новосибирска Анатолий Локоть, министр строительства региона Иван Шмидт, руководитель Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев, координатор Национального объединения строителей в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко, координатор Национального объединения проектировщиков и изыскателей

в Сибирском федеральном округе Александр Панов.

Высокие гости обратились со словами благодарности к нынешним строителям, к ветеранам отрасли, чьими руками возводятся города, создается комфортная среда для новосибирцев.

Для участников была подготовлена большая концертная программа, организован розыгрыш ценных призов, а на площадке перед главным корпусом их ждали укрытые

шатрами столы с праздничными угощениями.

Организаторами события выступили две крупнейшие строительные СРО Новосибирска: Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) и Ассоциация профессиональных строителей Сибири, совместно с Национальным объединением проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ).

Подробности — на стр. 2–3

ПЕРСПЕКТИВЫ

ЕЩЕ ПАРУ ЛЕТ ОБОЙДЕМСЯ БЕЗ ЭСКРОУ

На контроле регионального Минстроя, кроме 57 проблемных, находятся 395 строящихся жилых домов. Примерно половине таких проектов Минстрой уже выдал заключения, подтверждающие возможность достройки по старым правилам согласно постановлению правительства РФ от 22 апреля 2019 года № 480; остальные должны получить заключения в ограниченный федеральным центром срок — до 1 октября.

Строительный бизнес не особенно рвется переходить на проектное финансирование. Среди причин такой ситуации — высокий процент по кредитам для проектного финансирования, способный обнулить прибыль строительного проекта, а также, по словам министра, «достаточно тяжелая и длинная ситуация в части подтверждения возможности для получения банковского финансирования». «Несмотря на то, что банки ранее озвучивали, что нагрузка в части документов для строительного сектора сни-

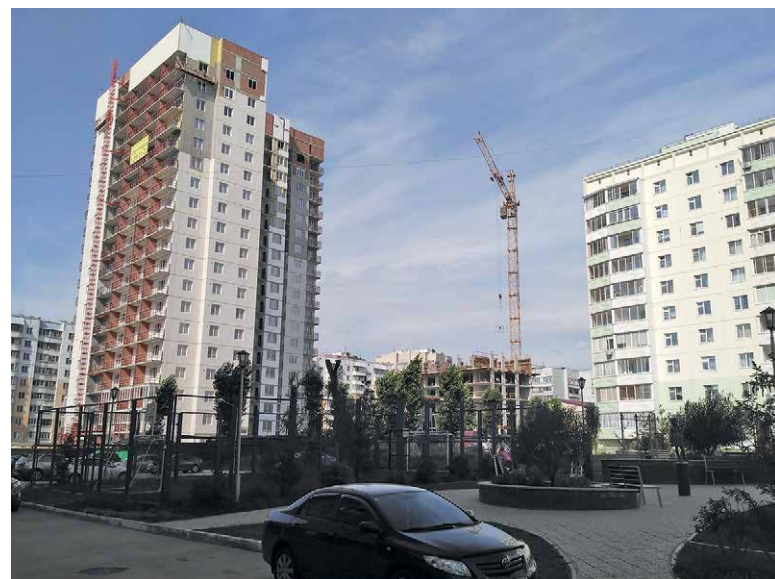
Министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт на недавней пресс-конференции в «Интерфаксе» сообщил, что большинство начатых строительством многоквартирных домов в регионе будут достраиваться по старой схеме, без привлечения проектного финансирования и использования эскроу-счетов.

жена, (подготовительный) процесс взаимодействия с банками может занять от пяти месяцев и больше. Проблема — в неготовности части строителей к большой рутинной работе по подтверждению экономики проекта, жесткому контролю со стороны банков», — сказал Шмидт. Он добавил, что у банков высокие требования, в том числе, и по наличию задолженностей (их у компании быть не должно). У многих застройщиков есть крупные долги перед муниципалитетом по аренде земли, что становится непреодолимым препятствием при получении таких кредитов.

«Почему мы так спокойно реагируем на происходящее — в регионе имеется внушительный

строительный задел, выдано разрешений на 5,2 млн квадратных метров жилья. Ежегодно количество разрешений не снижается», — прокомментировал ситуацию министр.

«Сегодня у многих застройщиков есть (в запасе) разрешения на строительство, земельный фонд. Возможно, именно поэтому пока строители не очень активно идут за кредитами — проектным финансированием», — прокомментировала ситуацию старший вице-президент, управляющий филиалом «Сибирский» банка «ФК Открытие» Ирина Демчук. — Застройщики, имеющие депозиты, в принципе могут еще около двух лет не привлекать данную схему кредитования и не открывать счета эскроу, так



как будут использовать в работе этот капитал».

По материалам «РБК Новосибирск»

НОВОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА —
НА НАШЕМ САЙТЕ:
WWW.STRVED.RU

В НОМЕРЕ:

➤ ВЫБРАЛИ ЛУЧШИХ
Минстрой НСО
подвел итоги
конкурса

Стр. 3

➤ ПРИВЛЕКАТЬ
ДЕНЬГИ ВСЕ
СЛОЖНЕЕ
Госдуме
открыли правду
об экономике
строительства

Стр. 4

➤ ПЛОХОЕ СЛОВО
«ИЗЪЯТИЕ»
Как будут забирать
землю для
муниципального
развития

Стр. 5

➤ ГОССТРОЙНАДЗОР
РАСКРЫВАЕТ КАРТЫ
Готовьтесь
к проверкам,
дамы и господа

Стр. 6–7

➤ НАЙТИ
И ОБЕЗВРЕДИТЬ
О снижении рисков
при выполнении
подрядных
договоров

Стр. 8

➤ ГРЕХИ ТЯЖКИЕ
И НЕ ОЧЕНЬ
Контроль работы
проектных
и изыскательских
СРО: нарушения
и оргвыводы

Стр. 10–11



СОБЫТИЕ



ДЕНЬ, КОГДА ОНИ ОБЪЕДИНИЛИСЬ

Свой профессиональный праздник новосибирские строители впервые отметили вместе с проектировщиками



Начало на стр. 1

Гости собирались под бодрящую музыку духового оркестра, расположившегося у входа в главный корпус строительного университета. Торжества начались в актовом зале НГАСУ ярким лазерным шоу под девизом «Мы строим будущее!» и выступлением балетной пары, после чего перешли к поздравлениям.

Выступивший первым **ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович** подчеркнул, что самоотверженный труд нынешних строителей становится хорошим примером для студентов-строителей будущих. «Хочу поблагодарить вас за поддержку, которую вы оказываете университету, — сказал ректор. — Желаю вам процветания и дальнейших успехов, а вместе с вами будет процветать и наш университет!»

«Огромное спасибо вам за созидательный труд, — обратился к строителям и проектировщикам **вице-губернатор Новосибирской области Сергей Семка**. — Ведь строить — самая мирная, самая важная профессия. Благодаря вашему труду в Новосибирской области, в совсем молодом городе Новосибирске созданы хорошие условия и для работы, и для отдыха людей, есть много интересных, памятных мест, где любят бывать новосибирцы».

Мэр Новосибирска Анатолий Локоть отметил, что сегодня принимают заслуженные поздравления все специалисты отрасли: и мэтры профессии, и те, кто пока лишь учится этому делу в стенах высших учебных заведений. Говоря о роли стройки в жизни города, мэр привел некоторые итоговые цифры за последние пять лет. «За это время построено более 7 млн квадратных метров нового жилья, 29 новых детсадов, 9 новых школ, — сообщил Анатолий Локоть. — Еще 7 детсадов и три школы введем до конца текущего года. Увеличивается строительный задел. Важно, что строители занимаются не только возведением новых кварталов, но и активно участвуют в программах капитального ремонта; за пять лет свыше 1600



многоквартирных жилых домов отремонтировано в Новосибирске. В планах текущего года — капремонт 518 домов, около половины этого объема строители уже выполнили.

От всего города хочу сказать вам огромное спасибо за ваш труд, за ваши усилия, за те нервы и здоровье, которые вы, не жалея, тратите во имя того, чтобы новосибирцы жили в комфортных домах, в удобной и благоприятной городской среде. С праздником, товарищи строители!»

Координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, президент Союза строителей Новосибирской области Максим Федорченко в своем выступлении напомнил, что сегодня перед строительным комплексом стоит много серьезных проблем, преодолеть которые можно только совместными усилиями делового сообщества и власти.

«Наш праздник приходится на разгар строительного сезона, когда у строителей много работы, и поэтому День строителя — хороший повод, чтобы подвести промежуточные итоги, оценить ситуацию, — сказал Максим Федорченко. — Год назад мы говорили об опасности и непродуманности запланированных в отрасли больших реформ. Сегодня эти реформы вступили в действие и уже стали приносить свои невольные плоды.



Так, из-за преобразований в сфере долевого строительства, призванных сделать основной финансирования строек проектное банковское кредитование, уже сократилось число проектов комплексной жилой застройки, поскольку к переменам оказались не готовы и банки, и строители.

Срываю многие государственные строительные контракты, потому что даже их начальная цена часто оказывается ниже себестоимости исполнения: это — результат серьезных пробелов в реформе системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Но, вместе с тем, есть и повод для оптимизма: перед лицом серьезных проблем отрасль стала организованной, сплоченной, она активно учится отстаивать свои интересы. Национальное объединение строителей наладило системную работу с федеральной властью; одним из весомых ее результатов стало специальное постановление вице-премьера правительства РФ Виталия Мутко, согласно которому все проекты нормативно-правовых актов, регламентирующих работу проектно-строительного комплекса, отныне должны проходить согласование с НОСТРОЙ. Уже в этом году нам удалось добиться внесения в интересах строителей ряда важных изменений в законодательство, а также внести значимые коррективы в разрабатываемую Стратегию развития строительной отрасли

до 2030 года (кстати, разработка этого важного документа ведется с участием специалистов НГАСУ-Сибстрин).

В целом, деловому сообществу строителей сегодня предоставлены достаточно большие полномочия, и на этом фоне особенно важно, что сегодня на профессиональный праздник мы впервые собрались все вместе — строители, проектировщики, представители прикладной науки и отраслевых профсоюзов. Думаю, вместе мы сможем навести порядок в нашей отрасли. В этом поможет и Союз строителей Новосибирской области, который нам удалось недавно воссоздать, и от лица которого уже ближайшей осенью мы выдвинем ряд важных для проектно-строительного комплекса инициатив.

Разумеется, работа по продвижению и защите интересов отрасли невозможна без поддержки местной власти — региональной и муниципальной, а с этой властью, я считаю, коллеги, нам повезло: она слышит нас и знает наши проблемы. Мне хорошо известно, например, как наш областной Минстрой в последнее время буквально сражается в высоких московских кабинетах за увеличение нормативных сметных расценок для наших подрядчиков. Мэр Новосибирска за истекшие полгода провел минимум четыре специальных совещания, где прорабатывались меры поддержки строительной отрасли на муниципальном уровне.

СОБЫТИЕ



На самом деле, все это очень здорово, поскольку мы точно знаем: власть рядом с нами не только на празднике, но и в сложные периоды, когда требуется поддержка и решение проблем.

Думаю, за счет такого достигнутого единства мы сумеем успешно преодолеть все трудности, обеспечив новосибирцев качественным жильем, комфортной средой обитания, а строительные компании — хорошим объемом заказов и благоприятными условиями для работы. Давайте продолжать действовать единым фронтом, сообщая, и всё у нас получится. Как говорится, наше дело правое, победа будет за нами. С Днем строителя!»

Генеральный директор СРО «Ассоциация профессиональных строителей Сибири» **Сергей Бобков** присоединился к уже прозвучавшим поздравительным словам. «Хочу пожелать вам здоровья, удачи и успехов в профессиональной деятельности, — сказал Сергей Бобков. — Вы выбрали нужную и ответственную профессию. С праздником вас!»

От имени ветеранов отрасли участников праздничного события поздравил **шеф-редактор газеты «Строительные ведомости», эксперт по профессиональным квалификациям Виктор Брацун**.

Поблагодарив за предоставленное слово, он напомнил о стройках минувших лет, которые вели нынешние ветераны. «Поверьте, это было столь же важно и актуально, как и нынешние стройки, но со строителей был особый спрос, — подчеркнул он. — Пользуясь случаем, поздравляю всех строителей — и нынешних, и будущих. Хотелось бы пожелать, чтобы вас никогда не постигло разочарование в выбранной вами профессии, чтобы вы всегда знали и чувствовали: ваш труд нужен и полезен, он — на века!»

«Я горжусь тем, что стою на этой сцене, потому что я тоже выпускник Сибстрина, — отметил, поздравляя собравшихся от лица



регионального правительства, **министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт**. — Сегодня, к сожалению, многие даже не подозревают, насколько тяжела профессия строителя, как громоздко, сложно и противоречиво зарегулирована его работа. Настолько, что приходится, как верно сказал Максим Владиславович Федорченко, в буквальном смысле сражаться в Москве за элементарное право наших строителей действовать в нормальных «правилах игры». Но с таким тылом, как вы, нам ничего не страшно. На какие свершения способны строители Новосибирска, Новосибирской области — не нужно рассказывать, достаточно просто вспомнить Новосибирск 25–30-летней давности и сравнить, каким он стал сейчас. Современный, динамичный, интересный облик столицы округа создан вашими руками. С праздником!»

Предельно кратким, но емким оказался спич **председателя Новосибирской областной общественной профсоюзной организации работников строительства и промышленности строительных материалов Дмитрия Морокина**: «Коллеги, от всей души поздравляю вас с праздником, и желаю вам, самое главное — безопасных условий труда и достойной заработной платы!»

Поздравительные слова перемежались зажигательными концертными номерами; атмосферу праздника создавали и поддерживали вокалисты и танцевальные коллективы — как взрослые опытные артисты, так и совсем юные, но тоже очень талантливые исполнители.

Особое внимание уделили ветеранам: им адресовали отдельные слова, вручили цветы и памятные подарки.

После череды памятных награждений строителей благодарственными письмами и почетными грамотами от мэрии Новосибирска, правительства Новосибирской области, Национального объединения строителей и Российского Союза строителей праздник продолжился

на открытой площадке перед главным корпусом университета, где гостей ждали накрытые шатрами столы с праздничными угощениями.

Здесь приподнятое настроение участников поддержали выступления обаятельных наездников на лошадях, танцевальной группы в строительной спецодежде, детских спортивных коллективов. Тут же прошла праздничная лотерея, где были разыграны ценные подарки от организаторов праздника: эргономичная клавиатура, мобильная акустическая система, смартфон, планшетный компьютер, multifunctionальное печатное устройство. Также были определены обладатели подарочных сертификатов различных номиналов от компании по производству специализированной экипировки «Авангард», а компания «КНАУФ» предоставила возможность принять участие в своем мастер-классе.

По окончании мероприятия часть гостей посетила еще одно праздничное событие, также состоявшееся 8 августа (только во второй половине дня): им стала торжественное открытие на Михайловской Набережной Новосибирска символического ландшафтного объекта «Река времени», посвященного строителям прошлого, настоящего и будущего. Событие было организовано Региональным деловым клубом строителей (РДКС). Объект открылся в сквере «Речная волна», где предприятиями строительного комплекса Новосибирской области уже выполнена часть благоустройства и озеленения. Река — символ «истока» нашего города, берущего свое начало именно от реки, от сооружения первого моста, образное воплощение непрерывности течения времени и преемственности поколений людей, строивших и строящих Новосибирск. Лодки на «реке» установлены вполне настоящие, а роль волн играет выкрашенная в разные цвета древесная щепа, искусно разложенная на газоне. По словам главы департамента культуры, спорта и молодежной политики мэрии Новосибирска Анны Терешковой, в скором времени, древесную щепу частично заменят посадки живых цветов, подобранные в необходимом колористическом решении.

По окончании презентации «Реки времени» для гостей провели историческую экскурсию по Михайловской набережной. Она завершилась высаживанием хвойных деревьев, цветов и кустарников, в котором приняли участие руководители строительного комплекса Новосибирска и Новосибирской области, ветераны отрасли.

А. Русинов

КОНКУРСЫ

ВЫБРАЛИ ЛУЧШИХ

Минстрой подвел итоги конкурса

В соответствии с постановлением Правительства НСО от 28.12.2011 № 622-п Министерством строительства Новосибирской области ежегодно проводится конкурс для выявления наиболее эффективно работающих предприятий (организаций) строительного комплекса, пропаганды и распространения передового опыта в сфере строительства, проектирования и промышленности строительных материалов Новосибирской области.

По итогам рассмотрения заявок по результатам деятельности за 2018 год, комиссия приняла решение присвоить звания: «Лучшее предприятие строительных материалов в Новосибирской области 2018 года»:

- с годовым объемом выполненных работ от 50 до 100 млн рублей — **АО «Бердский строительный трест»**;
 - с годовым объемом выполненных работ от 100 до 500 млн рублей — **ООО КЗ «ЛИКОЛОР»**;
 - с годовым объемом выполненных работ свыше 500 млн рублей — **Горновский завод спецжелезобетона — филиал АО «БэтЭлТранс»**.
- «Лучшая строительно-монтажная организация в Новосибирской области 2018 года»:
- с годовым объемом выполненных работ от 50 до 100 млн рублей — **ООО «МИАСТ»**;
 - с годовым объемом выполненных работ от 100 до 500 млн рублей — **ООО «СДС-Строй»**;
 - с годовым объемом выполненных работ свыше 500 млн рублей — **АО «Бердский строительный трест»**.
- «Лучшая проектная организация в Новосибирской области 2018 года»:
- с годовым объемом выполненных работ от 10 до 20 млн рублей — **ОАО «ВентКомплекс»**;



- с годовым объемом выполненных работ свыше 20 млн рублей — **ООО КОРПОРАЦИЯ «СИБИНЖИНИРИНГ»**.

Победа в конкурсе как подарок к юбилею

АО «Бердский строительный трест» вошло в число призеров регионального конкурса сразу в двух номинациях. Хороший подарок тресту к юбилею: ведь в 2019 году БСТ исполняется 60 лет.

Начав с работы над такими промышленными гигантами, как БЭМЗ, Бердский радиозавод, Бердский химический завод, трест в короткие сроки освоил всю палитру строительного искусства, от возведения крупных производств до строительства жилья и объектов соцкультбыта. За свою долгую историю Бердский строительный стал частью жизни нескольких эпох. Справился с масштабными задачами индустриализации в советские времена, помог старому Бердску возродиться и обрести свое лицо на новом месте, куда город перенесли после заполнения Обского водохранилища. Устоял, не потерялся и не сгинул в лихие 1990-е, смело отпра-

вившись осваивать трудные стройплощадки Севера — среди болот и гнуса, принимая в оплату вместо денег, по бартеру — нефть... Занял достойное место в рыночные «нулевые», не только сохранил кадровый, производственный потенциал, но и значительно расширил его, внедрив, среди прочего, линию непрерывного безопалубочного формирования железобетонных изделий «ТЭНСИЛАНД».

Завод, детсад, жилье, торгово-развлекательный комплекс — сегодня Бердский строительный умеет качественно и в срок строить объекты любого назначения, любой степени сложности, что без слов подтверждают десятки, сотни зданий и сооружений, возведенных в разные годы.

Успех БСТ — успех трудный, долгий. Но тем дороже кристалл этого опыта. Тем ценнее заслуги и всего коллектива, единого, сплоченного, и его руководителя Александра Алексеевича Воронина, возглавляющего трест более 30 лет, — волевого, жесткого, но справедливого, не бросающего своих в беде, верного тресту и его созидательным целям.

С юбилеем, Бердский строительный!

Редакция

ОТДЕЛАЛ ВСЕХ-2

Штукатур из АСОНО признан лучшим в России

5–6 августа в Москве прошел финальный этап конкурса профессионального мастерства «Строймастер-2019», а 7 августа 2019 года в Министерстве строительства и ЖКХ РФ состоялось подведение итогов и торжественное награждение финалистов. По итогам Всероссийского этапа конкурса профессионального мастерства «Строймастер» в номинации «Лучший штукатур» почетное первое место занял новосибирец **Александр Валерьевич Иванов**.

Напомним, Александр Иванов работает в ООО «Академ-Развитие» (компания входит в состав Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, специализируется на жилищном строительстве, среди ее проектов — инновационный жилой комплекс «Да Винчи», расположенный рядом с верхней зоной новосибирского Академгородка).

Награды лучшим работникам строительной отрасли в трех номинациях «Лучший штукатур», «Лучший каменщик» и «Лучший сварщик» вручили министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев и президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

Министр поблагодарил строительные компании, которые нашли возможность направить своих сотрудников на конкурс, и поблагодарил всех строителей страны за созидательный труд и вдохновение, с которыми они делают свою работу, меняя облик городов и поселков страны.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков, в свою очередь, отметил, что конкурс, который НОСТРОЙ запустил 9 лет назад, продолжает развиваться. В этом году НОСТРОЙ существенно расширил географию проведения первых, региональных этапов конкурса, а также запустил пилотный проект популяризации строительных профессий среди молодежи.

Интервью Александра Иванова после победы на окружном этапе конкурса главному редактору газеты «Строительные ведомости» опубликовано в предыдущем номере (см. материал «Отделал всех») (АСОНО)

ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА

23 июля 2019 года в Комитете Государственной Думы РФ по контролю и регламенту состоялось повторное рабочее совещание на тему «Обеспечение парламентского контроля ценообразования в сфере жилищного строительства». Первое, напомним, прошло 4 апреля 2019 года. Участники совещания проанализировали состояние жилищного строительства в условиях перехода на новый механизм финансирования, определили ключевые направления достижения показателей национального проекта «Жилье и городская среда».

ДЕНЬГИ И СТРОЙКА: ПРИВЛЕКАТЬ ВСЁ СЛОЖНЕЕ, ТРАТИТЬ ВСЁ БОЛЬШЕ

Госдуме открыли глаза на суровую правду экономики строительства

В совещании приняли участие депутаты Госдумы Наталья Костенко, Михаил Кузьмин, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Никита Стасишин, аудитор Счетной палаты Российской Федерации Юрий Росляк, представители Минпромторга, Минфина, Минэнерго, Минэкономразвития, Банка России, АО «ДОМ.РФ», представители банковского и строительного сообщества. От Национального объединения строителей в мероприятии участвовали исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Пряжеин, координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко и член Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системе Алексей Дыков.

Никита Стасишин озвучил актуальные данные по переходу строительной отрасли на проектное финансирование. В I полугодии 2019 года ввод жилья увеличился на 3,7% по сравнению с I полугодием 2018 года. Порядка 122 млн кв. м. в настоящее время находятся в текущем строительстве. Всего выдано 8666 разрешений на строительство (РНС) 3948 застройщикам. Из них по 627 РНС (9,6 млн кв. м.) застройщики перешли на привлечение денежных средств через счета эскроу. По 3351 РНС (59,3 млн кв. м.) застройщики получают заключения о соответствии критериям (ЗОСК). Таким образом, всего 56% объема жилищного строительства получили или проектное финансирование, или ЗОСК. По прогнозам специалистов, еще около 30% смогут получить проектное финансирование. Как пояснил Никита Стасишин, пока точно не известно, какой объем жилищного строительства не получит ни проектного финансирования, ни достигнет необходимой степени готовности.

Никита Стасишин проинформировал также, что в настоящее время Минстрой проводит широкомасштабную работу по определению потребности регионов в финансировании обеспечения земельных участков, выделенных под жилищное строительство, инженерной и транспортной инфраструктурой, социальными объектами. По предварительным оценкам, потребуется порядка 1,5 трлн рублей.

Представитель Центробанка Российской Федерации Ирина Карпова озвучила данные о предоставлении банками проектного финансирования. По состоянию на 15 июля 2019 года, всего поступило 2200 заявок на предоставление проектного финансирования. Из них 32% заявок одобрено, 19% отклонено, остальные 49% находятся на рассмотрении. 70% причин отказа связаны с неправильным оформлением пакета документов, менее 30% — в связи низкой кредитоспособностью застройщиков. Всего заключено 220 договоров на предоставление проектного финансирования на общую сумму 147 млрд рублей. Открыто 5730 счетов эскроу, на которых аккумулировано 16 млрд рублей. Также предоставлены данные по текущей ставке проектного финансирования по заключенным договорам проектного финансирования: в отношении 20% договоров действует ставка от 12 до 14%, по 17% договоров действует ставка 10%, по 12% договоров действует ставка 6%, и по 53% договоров текущая ставка кредитования составляет 4%.

В своем выступлении координатор НОСТРОЙ по СФО Максим Федорченко перечислил причины роста стоимости жилья и основные направления по ее снижению. Он отметил, что основной особенностью жилищного строительства в настоящее время является



снижение инвестиционной привлекательности проектов строительства. По результатам опроса, проведенного НОСТРОЙ, основными факторами этого являются:

- частое изменение законодательства, что обуславливает крайне низкий горизонт планирования инвестиционно-строительной деятельности, высокие процентные ставки по кредитам;
- сложность перехода на проектное финансирование;
- высокая стоимость подключения к инженерным сетям.

Кроме того, взрывное повышение цен на основные строительные материалы, которое произошло в 2018 году, не «отыграло» назад, цены продолжают медленно, но повышаться. Необходимо продолжать мониторинг цен на строительные материалы и принимать меры по недопущению их необоснованного, «нерыночного» повышения. Особенно это касается металлов.

Наибольшую озабоченность у застройщиков вызывает сложность и высокая стоимость подключения к сетям. Так, в Новосибирской области подключение к сетям теплоснабжения Сибирской энергетической компании осуществляется в основном по индивидуальным тарифам и достигает 15 млн рублей за 1 Гкал/ч, что увеличивает стоимость 1 кв. м жилья на 1,8 тыс. рублей. Аналогичная ситуация складывается при технологическом присоединении к электрическим сетям АО «Региональные электрические сети». Там стоимость присоединения, рассчитанная по индивидуальным тарифам, увеличивает стоимость 1 кв. м. жилья от 700 до 1700 рублей. В связи с этим необходимо исключить практику взимания платы за подключение

(технологическое присоединение) с застройщиков, а фактически с покупателей жилья, предоставив ресурсоснабжающим организациям льготное кредитование на длительный период с последующим возвратом средств за счет потребителей ресурсов.

Максим Федорченко отметил, что стоимость жилья для ипотечного заемщика, приобретающего жилье на стадии котлована, увеличивается на треть. При этом первоначальные платежи по ипотеке — это не выплата основного долга, а уплата процентов. Банк, который предоставил застройщику проектное финансирование, выдавая участнику долевого строительства ипотечный кредит, не несет фактических затрат. Таким образом, созданы все условия, для возможности предоставления «ипотечных каникул» для лиц, открывших счета эскроу. Эта мера сможет в значительной мере стимулировать спрос на первичном рынке жилья и предотвратить спад объемов вводимого жилья. По данным, предоставленным Максимом Федорченко, в Новосибирске в настоящее время строится 450 МКД. Вместе с тем, с 1 июля 2018 года по 1 июля 2019 года выдано всего 10 ЗОСК по разрешениям на строительство, полученным после 1 июля 2018 года. А в 2019 году получено менее 10 решений о проектном финансировании, что свидетельствует о возможном существенном спаде ввода жилья в 2021–2022 годах.

По итогам заседания будут подготовлены соответствующие предложения. Следующее совещание по вопросу ценообразования в сфере жилищного строительства состоится в сентябре с участием Заместителя Председателя Правительства РФ Виталия Мутко.

По материалам НОСТРОЙ

В Госдуме обсудили законопроект по градостроительному зонированию и планировке территории

24 июля 2019 года в Государственной Думе под председательством Первого заместителя председателя Комитета по транспорту и строительству Михаила Авдеева состоялось заседание Секции Экспертного Совета «Архитектура и градостроительство. Основы правового регулирования», посвященного обсуждению принятого в третьем чтении законопроекта № 503785-7 о регулировании правовых отношений по градостроительному зонированию и планировке территории.

В заседании принял участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Дмитрий Волков и заместитель председателя Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству, член Совета НОСТРОЙ Павел Федяев. От Национального объединения строителей участвовали координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко и референт Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Ольга Мелентьева.

Законопроект вносит целый ряд важных норм, направленных на совершенствование института комплексного и устойчивого развития территорий.

Все виды договоров, поименованных в Градостроительном кодексе Российской Федерации в статьях 46.1 «Развитие застроенных территорий», 46.4 «Договор о комплексном освоении территории», 46.5 «Договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья», 46.6 «Договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья», 46.9 «Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» и 46.10 «Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления», отнесены

к деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий (КУРТ).

Органу местного самоуправления предоставлено право по собственной инициативе самостоятельно реализовывать проекты комплексного развития территории без проведения аукционов на право заключения таких договоров.

В целях размещения объектов федерального, регионального и местного значения градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) можно получить до образования земельного участка из земель (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании утвержденного проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. В этом случае получение ГПЗУ допускается не только правообладателем, но и иным лицом. В выдаче ГПЗУ может быть отказано. При этом законопроект не устанавливает оснований для отказа в выдаче ГПЗУ.

В отношении объектов, находящихся в зонах с особыми условиями использования территории, может проводиться не только государственная экспертиза проектной документации, но и негосударственная экспертиза.

При внесении изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) не требуются общественные обсуждения или публичные

слушания, если такие изменения касаются однократного изменения вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства. В случае однократного изменения предельных параметров разрешенного строительства не более чем на 10% также не требуются общественные обсуждения и публичные слушания. Сокращаются сроки прохождения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту ПЗЗ (не менее одного и не более трех месяцев).

Сокращены сроки рассмотрения документации по планировке территории на предмет соответствия установленным требованиям — до 20 рабочих дней.

В два раза увеличен предельный срок принятия решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд. В соответствии с законопроектом такой срок будет составлять 6 лет со дня утверждения проекта планировки территории.

До 1 января 2020 года можно подать заявление о внесении изменений в разрешение на строительство (РНС) даже в случае, если до окончания срока действия такого разрешения осталось менее 10 рабочих дней (но только, если с момента выдачи РНС прошло менее 3 лет). Для лиц, достраивающих объекты незавершенного строительства, подать заявление можно в течение одного года с даты приобретения прав на земельный участок.

Положительно оценивая вводимые нормы, Максим Федорченко в то же время обратил внимание на неоднозначность формулировки правовых норм, связанных с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства. Буквальное

прочтение указанных положений дает основание сделать вывод о том, что отклонение от предельных параметров может быть не более 10%. Дмитрий Волков заявил, что законодатель не хотел ограничить предельный размер возможных отклонений, а лишь установил случай, когда не требуется общественное обсуждение таких отклонений, и пообещал, что двойное толкование будет устранено.

Также Максим Федорченко выразил мнение, что исключение из законопроекта всего пакета поправок, связанных с изъятием земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества при реализации проектов развития застроенных территорий, негативно скажется на редевелопменте городских территорий. В Новосибирске заключено 40 договоров по развитию застроенных территорий, реализация которых тормозится из-за отсутствия необходимого правового механизма. По-прежнему институт развития застроенных территорий не сможет широко применяться на практике, в том числе при расселении аварийного жилья. Максим Федорченко выразил мнение, что работа в данном направлении должна быть продолжена. При этом в целях снижения социальной напряженности он предложил при обсуждении указанного вопроса заменить термин «изъятие», который ассоциируется у граждан с конфискацией имущества, на термин «согласительные процедуры по выкупу земельных участков и объектов недвижимого имущества».

Участники заседания согласились с необходимостью продолжения работы по совершенствованию законодательства о комплексном и устойчивом развитии территорий.

По материалам НОСТРОЙ

ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА

Возможность изъятия земель для муниципальных нужд вернется в повестку парламента осенью — возможность избавляться от «депрессивных» территорий в городской черте намерены предоставить муниципалитетам и регионам сенаторы. Ранее схожая норма по изъятию жилья и земельных участков для «комплексного развития» городских территорий вызвала беспокойство рынка и граждан — и была упразднена из правительственных поправок к Градостроительному кодексу. Однако на рынке видят в такой норме возможности для развития городской среды — эксперты расходятся лишь в оценке жесткости будущих норм об изъятиях, их добровольности и размеров компенсаций.

«ИЗЪЯТИЕ» ИЛИ «СОГЛАСИТЕЛЬНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ»?

Власти не намерены отказываться от идеи изъятия частной собственности в границах «депрессивных» зон муниципальной застройки для вовлечения их в процессы реновации городов — как стало известно «Ъ», идея в целом не вызывает протеста на строительном рынке, сенаторы уже осенью готовы вернуть ее в повестку Госдумы, а споры среди экспертов вызывают лишь детали будущего передела и степень добровольности участия в нем граждан и организаций.

Напомним, нормы об изъятии городских земель и недвижимости в «зонах комплексного развития» (в том числе на застроенных территориях) появились в проекте поправок к Градостроительному кодексу, внесенном Минстроем в Госдуму летом 2018 года. Документ предусматривал возможность их принудительного изъятия (включая даже квартиры в многоквартирных домах, не признанных аварийными) по инициативе муниципалитетов. Законопроект прошел первое чтение в ноябре 2018 года и завис в Госдуме, вызвав беспокойство рынка и граждан: основанием для изъятия должно было стать включение дома в муниципальную адресную программу,

Законодатели решают, как правильно забирать землю и недвижимость для целей государственного и муниципального развития

при этом обоснования необходимости этого не требовалось.

Ко второму чтению в июле 2019 года нормы об изъятии из проекта исключили — в Минстрое отметили, что на поправках не настаивали, но спустя три дня о планах разработать отдельное предложение по изъятию жилья заявил первый заместитель главы комитета Совета федерации по федеративному устройству и региональной политике Андрей Шевченко.

Необходимость нового законодательного закрепления механизма изъятия жилья подтверждают эксперты: без него тормозится развитие перспективных земель, занятых «депрессивной» застройкой. Глава Института экономики города Надежда Косарева говорит, что проект может быть успешным только при гарантии его добровольности по аналогии с программой реновации. По ее словам, технически сейчас в Градостроительном кодексе уже есть возможность изъятия

неаварийной жилой недвижимости для комплексного развития территорий, но муниципалитеты ей не пользуются, опасаясь общественного недовольства. Поправки Минстроя дублировали эту возможность и вряд ли могли бы работать — необходимо бесконфликтное решение чувствительного для граждан вопроса, считает эксперт. Изымать жилую недвижимость позволяет и Земельный кодекс, в том числе ради строительства государственных объектов при отсутствии

именно о добровольном выборе механизма компенсации — будет ли это новое жилье, денежная выплата или другие варианты возмещения. «В любом случае собственник должен получить полноценную компенсацию по цене даже выше рыночной, поскольку гражданам сталкивается со значительными неудобствами», — считает он. В объединении предлагают заменить термин «изъятие» на «согласительные процедуры по выкупу земельных участков и объектов недвижимого

альтернативы и в «иных условиях», допускающих широкое толкование. Такой порядок применялся при строительстве олимпийских объектов в Сочи, но процедуру выкупа земельных участков в Имеретинской долине для госнужд фиксировал принятый в 2007 году отдельный закон об организации и проведении Олимпиады. Тогда под принудительное выселение, несмотря на протесты, попали около 150 семей. Теоретически возможна генерализация и этой нормы на всю территорию РФ, однако она также несет в себе риск протестов.

Другой подход к добровольности изъятия описывает координатор Национального объединения строителей по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко, указывая, что проекты развития застроенных территорий реализуются на основании генплана и правил землепользования и застройки, которые проходят публичные слушания. Поэтому при изъятии речь должна идти

имущества» — и зафиксировать процедуры и размер компенсаций.

Вряд ли стоит сомневаться в том, что законодатели настают на получении нового инструмента для реновации городов: создание комфортной городской среды, на которое нацелена обсуждаемая норма, — одно из наиболее дорогих направлений жилищного нацпроекта, всего на эти цели планируется тратить 45 млрд руб. в год до 2024 года. Вопрос в том, насколько комфортный для граждан механизм расселения «депрессивных» площадок в итоге окажется зафиксирован законом. При этом средства, позволяющие решить вопрос мирно, в региональных бюджетах начали появляться — по оценкам агентства АКРА, по итогам 2018 года регионы получили рекордный профицит в размере около 500 млрд руб. впервые с 2007 года.

По материалам «Коммерсантъ»

НОВОСТИ

«Вовлеченность Новосибирской области в реализацию национальных проектов — стопроцентная»

Об итогах реализации национальных проектов Новосибирской области за первое полугодие 2019 года 16 августа журналистам рассказал и.о. министра экономического развития Новосибирской области Лев Решетников.

По данным правительства, Новосибирская область вовлечена в реализацию 12 национальных проектов РФ. До 2024 года в рамках нацпроектов в регионе планируется построить более 240 социальных объектов

Решетников сообщил, что в число объектов, реализуемых по нацпроектам до 2024 года, входят 28 детсадов, 6 школ, 16 центров амбулаторной онкологической помощи, 7 поликлиник в Новосибирске, более 180 новых ФАПов, перинатальный центр, региональный центр волейбола и многофункциональная ледовая арена.

«Вовлеченность Новосибирской области в реализацию национальных проектов — стопроцентная. На реализацию 12 национальных проектов Российской Федерации в Новосибирской области в 2019 году будет направлено более 25 миллиардов рублей, из этих средств более половины составят средства регионального бюджета», — заявил и.о. министра. («РБК Новосибирск»)

«Обманутые дольщики»: от митингов — к конструктивным решениям

20 августа в сквере на улице Серебrenниковской Новосибирска прошел очередной митинг «обманутых дольщиков».

«Восстановление прав граждан, заключивших предварительные договоры на приобретение квартир в несуществующих жилых домах по ул. Дуси Ковальчук, дом № 3 и по ул. Овражная, дом № 1 ранее было возможно в рамках реализации Закона НСО № 583-ОЗ», — сообщили в региональном Минстрое. Однако Федеральным законом № 151-ФЗ были внесены изменения в закон о долевом строительстве, в результате чего утратил силу пункт, в соответствии с которым Минстрой Новосибирской области признавал граждан, чьи средства привлечены для строительства и чьи права нарушены, пострадавшими.

«С июля региональные реестры обманутых дольщиков прекратили существование, — сообщил министр строительства НСО Иван Шмидт. — В закон внесены изменения, которые снимают полномочия с Минстроя

в регистрации обманутых дольщиков, теперь этим будет заниматься московский фонд поддержки дольщиков». По словам министра, механизм включения в общий реестр пока в стадии наработки, и региональный Минстрой уже обратился к федералам за пояснениями, как будут «стыковаться» списки, уже имеющиеся в регионах, с вновь создаваемыми.

«Министерством разрабатывается проект постановления правительства Новосибирской области о порядке формирования списка претендующих на поддержку лиц, требования которых включены в реестр требований участников строительства в соответствии с законом «О несостоятельности (банкротстве)», при условии уступки прав требований инициатору проекта», — сообщили в Минстрой.

Обманутые дольщики призывают областную власть создать региональный фонд для урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, и привлечь для этих целей средства компенсационного фонда и средства федерального бюджета.

Замминистра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков сообщил, что в настоящее время министерством ведется активная работа с «Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства» по вопросу определения объема средств на софинансирование строительства проблемных объектов в Новосибирской области. («РБК Новосибирск»)

Объем выданных в Сибири ипотечных кредитов сократился

Объем выданных в Сибирском федеральном округе (СФО) ипотечных кредитов сократился в первом полугодии 2019 года до 132 млрд рублей — на 7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, сообщила 15 августа пресс-служба Сибирского главного управления ЦБ РФ.

«В первом полугодии 2019 года объем ипотечного кредитования снизился относительно аналогичного периода 2018 года. Сибиряки получили около 73 тысяч ипотечных кредитов на сумму 132 млрд руб. Это на 17% ниже уровня того же периода 2018 года в количественном и на 7% — в денежном выражении. Ослаблению спроса на ипотечные кредиты способствовало повышение ставок», — говорится в сообщении. По данным управления, средняя ипотечная ставка в СФО в июне 2018 составляла 9,5%, в июне 2019 — 10,3%.

Как сообщила 15 августа в пресс-центре ТАСС директор управления по работе с партнерами и ипотечному кредитованию Сибирского банка ПАО «Сбербанк» Мария Ромчанова, Сбербанк фиксирует 20-процентное снижение объемов выданной

ипотеки в Сибири в первом полугодии текущего года.

«С начала 2019 года мы выдали ипотеки по Сибирскому банку на более чем 52 млрд рублей, и если посмотреть конкретно Новосибирск, то это 12 млрд рублей. ...В целом у нас есть снижение по объемам на 20% к аналогичному периоду 2018 года», — сказала Ромчанова.

Ромчанова объясняет такую динамику переходом отрасли на эскроу-счета, в связи с чем клиенты переориентируются на вторичный рынок недвижимости. Среди других факторов — рост цен на недвижимость и рост процентной ставки при отсутствии роста доходов населения.

Как сообщил вице-президент, управляющий розничным филиалом ВТБ в Новосибирской области Станислав Могильников, для Новосибирска в настоящий момент складываются факторы, которые могут привести к снижению ставки. Это, в свою очередь, приведет к росту спроса, в связи с чем можно прогнозировать рост ипотечного кредитования. По словам Могильникова, ВТБ выдал в первом полугодии 2019 года в Новосибирске ипотечных кредитов на 12 млрд рублей. Рост в суммах составил 30% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года, в сделках рост составил 21%. (ТАСС-Новосибирск)

Координатора НОСТРОЙ по СФО пригласили в Экспертный совет

Комитет Государственной Думы РФ по контролю и Регламенту пригласил координатора НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максима Федорченко в Экспертный Совет Госдумы по вопросам парламентского контроля в сфере формирования комфортной среды.

Напомним, Экспертный совет создается в целях изучения актуальных проблем формирования комфортной городской среды и ЖКХ для подготовки обоснованных предложений по их законодательному решению, а также организации анализа правоприменительной практики и мониторинга исполнения поручений Государственной Думы, Президента Российской Федерации и Правительства РФ в данной сфере.

Максим Федорченко является координатором НОСТРОЙ по СФО, а также членом Экспертного Совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере и членом Комитета НОСТРОЙ по регламенту. (НОСТРОЙ)

Долгострой решили открывать без торжеств

Губернатор Омской области Александр Бурков проинспектировал открытый после

многолетней реконструкции хирургический стационар Городской детской клинической больницы № 3.

Открытие прошло без торжественной части — глава региона посчитал неуместным открывать с помпой объект-долгострой. Он строился семь лет, до этого пятнадцать лет здание пустовало. «Мы получили современное хирургическое отделение, которое, с одной стороны, повысит качество проводимых медицинских операций, а с другой, создаст более комфортные условия для ребятишек, которые находятся здесь», — сказал Бурков журналистам после осмотра больницы. По словам губернатора, за Уралом подобной детской многопрофильной больницы нет. «Это важно, потому что это определенный центр притяжения. Сегодня сюда родители везут лечить детей из Новосибирской области, Казахстана. Это говорит о том, что уровень наших медицинских работников, хирургов, очень высок», — отметил Бурков. В результате реконструкции корпуса № 1 хирургического стационара ГКБ № 3 (здание 1960 года постройки) в состав многопрофильного стационара включено отделение челюстно-лицевой хирургии (на 45 коек) и отделение оториноларингологии (на 45 коек). До настоящего времени специализированная помощь по данным профилям оказывалась в другой больнице. Общая стоимость строительства хирургического стационара составила 756,3 млн руб. Из этих средств 237,8 млн рублей — федеральные. («Интерфакс-Сибирь»)

Иркутяне не хотят возвращаться в зону затопления

Около 20% жителей Иркутской области, попавших в зону затопления, хотели бы, по предварительным данным, переехать в другие населенные пункты, сообщила пресс-служба правительства региона по итогам встречи с вице-премьером правительства РФ Виталием Мутко.

«Опросы (пострадавших — ИФ) специалисты проводят для того, чтобы выяснить потребность населения в домах ИЖС (индивидуальной жилой застройки — ИФ), домах малоэтажной и многоэтажной застройки, а также располагать данными о предполагаемых переселенцах», — говорится в сообщении. «Нам нужно понять объем жилья, который необходимо построить на пострадавших территориях, учитывая пожелания граждан. Если граждане являются собственниками, они имеют право выбора жилья в любом муниципальном образовании Иркутской области», — цитирует пресс-служба министра строительства, дорожного хозяйства региону Светлану Свиркину. («Интерфакс-Сибирь»)

СЕМИНАР

«Особенности проведения проверок инспекцией Государственного строительного надзора» — семинар на эту актуальную тему был проведен Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области специально для компаний, входящих в состав СРО «АСОНО».

Как уже сообщила наша газета в прошлом номере, семинар прошел 25 июля в Сиб-стрине. В ходе мероприятия слушателям напомнили, каким должен быть порядок проведения проверок — с учетом изменений в действующих нормативных требованиях, появившихся в последнее время. Удалось внести ясность в вопрос, что — по букве и духу закона — должно являться предметом проверки Госстройнадзора. Были рассмотрены часто встречающиеся виды нарушений, допускаемые строительными организациями, и природа их распространенности, обсуждены проблемные, спорные моменты, на которые компаниям имеет смысл обратить особое внимание в ходе контроля инспекции ГСН.

Значительная часть семинара прошла в режиме диалога, в ходе которого представителям надзорного органа удалось ответить на большое число насущных вопросов строителей. Выступили с докладами и ответили на вопросы исполняющий обязанности начальника инспекции Госстройнадзора Новосибирской области Сергей Симонов, главный эксперт инспекции Владислав Быстров, начальник отдела строительного контроля СРО «АСОНО» Валерий Гноевой.

«Главный нормативно-правовой акт, регулирующий работу Госстройнадзора — это Градостроительный кодекс РФ (статья 54), — уточнил Сергей Симонов. — Кроме того, она регламентируется Положением о Государственном строительном надзоре РФ и Положением об инспекции Госстройнадзора Новосибирской области. А порядок проведения проверок установлен приказами Ростехнадзора».

По словам Сергея Симонова, с августа 2018 года полномочия инспекций Госстройнадзора были расширены — в связи с изменениями, внесенными в Градостроительный кодекс. Помимо привычного и традиционного «осуществления государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе», теперь инспекции ГСН должны осуществлять строительный надзор в форме выездных проверок также в отношении многих объектов, проектная документация которых экспертизе не подлежит. «Сегодня законодатель старается подвести под государственный строительный надзор практически все строящиеся объекты капитального строительства», — пояснил логику нововведений Сергей Симонов. Но пугаться не стоит: специфика проверок объектов, проекты которых не нуждаются в экспертизе — в «облегченном» их характере, избавляющем застройщика от излишних забот. «На таких объектах мы проверяем только наличие разрешения на строительство (если объект требует такого разрешения), и правильно ли сооружение «посажено на местность». А качество выполнения работ, используемые строительные материалы и многое другое в таких случаях мы уже не контролируем, тут уже не наши полномочия», — пояснил эксперт. Замначальника инспекции Госстройнадзора НСО напомнил, что проверки проводятся как на строящихся (новых), так и на реконструируемых объектах.

Предмет надзора и реальные полномочия

На предмете государственного строительного надзора докладчик предложил остановиться подробнее, поскольку, в связи с упомянутым выше внесением изменений в градостроительное законодательство, данный предмет начал вызывать споры; строители даже стали обвинять Госстройнадзор в превышении полномочий.

«Согласно статье 54 Градостроительного кодекса РФ (а с августа 2019 такая норма внесена и в постановление правительства РФ от 1 февраля 2006 года № 54, которым утверждено Положение и государственном строительном надзоре в РФ), предметом надзора является соответствие выполняемых работ и применяемых в процессе выполнения этих работ материалов требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и оснащения объекта приборами учета, — сообщил Сергей Симонов. — Кроме того, в обязательном порядке мы проверяем наличие разрешения на строительство, а также выполнение требований, установленных частями 2, 3 и частью 3.1 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ». Вместе с тем, напрямую о том, что Инспекция ГСН уполномочена и вправе проверять соответствие строящегося (реконструируемого) объекта требованиям технических регламентов, в указанных законодательных и нормативных актах не говорится, что и порождает дискуссии с застройщиками.

«Мы, стараясь максимально прояснить ситуацию, сделали запросы в Минстрой РФ, и получили ответы, которые подтвердили нашу правоту, — рассказал Сергей Симонов. — В целом, наша позиция (повторюсь, подтвержденная федеральным Минстроем), состоит в следующем. В соответствии с приведенными мною выше положениями Градостроительного кодекса РФ, в том ч. 3.1 ст. 52, на лицо, осуществляющее строительство, возложена обязанность обеспечить в ходе работ со-

ГОССТРОЙНАДЗОР

блюдение требований технических регламентов. В свою очередь, проверка выполнения требований данной статьи возложена именно на Госстройнадзор. Отсюда следует юридически однозначный вывод: мы в ходе надзорных мероприятий обязаны проверить, соблюдает ли лицо, осуществляющее работы на объекте строительства или реконструкции, требования действующих технических регламентов и требования безопасности на объекте. Кроме того, часть 6 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ прямо прописывает: по итогам проверки инспектор Госстройнадзора выдает предписание об устранении выявленных нарушений требований проектной документации и технических регламентов. Поэтому повторю, и очень хочу, чтобы меня услышали строители: мы уполномочены проверять соответствие объекта и требованиям проектной документации, и требованиям технических регламентов».

Сложности возникают, когда порой обнаруживается, что проектная документация, по которой ведется строительство и которая получила положительное заключение органа экспертизы, тем не менее, содержит в себе нарушения требований действующих технических регламентов.

«Увы, такое бывает, — констатировал Сергей Симонов. — В таких случаях мы на этапе начала надзора, на этапе изучения проектной документации выписываем заказчику-застройщику предостережение, где содержатся рекомендации по устранению обнаруженных в проекте нарушений. Как показывает наша практика, чаще всего подобные случаи касаются неисполнения санитарных норм и требований пожарной безопасности. Если такое обнаруживается в проектной документации объекта капитального строительства, возводимого на бюджетные деньги, то, помимо руководства строительной компании, мы направляем предостережение в адрес структуры, выполняющей функции заказчика (например, региональное Министерство образования, когда строится школа, Минздрав, когда строится поликлиника, и т.п.)».

При этом сам Госстройнадзор не вправе обжаловать положительное заключение органа экспертизы, даже если найдет в утвержденном проекте явные ошибки и нарушения — отсюда и возникновение такого компромиссного инструмента, как «предостережение». По словам докладчика, сейчас на федеральном уровне ведется работа с целью убрать эту досадную правовую коллизию, но пока она сохраняет силу.

«Вы можете обжаловать наши предписания»

Продолжая тему взаимодействия с органами экспертизы, Сергей Симонов напомнил: согласно изменениям, внесенным в статью 49 Градостроительного кодекса, экспертизе подлежат все проекты, кроме проектов объектов исключений, прямо перечисленных в статье (жилые дома не более трех этажей, отдельно стоящие объекты нежилого назначения площадью не более 1500 кв. метров и не требующие установления санитарно-защитных зон, и т.д.). Однако исключения касаются только частных проектов. Если строительство предполагается осуществлять с использованием бюджетного финансирования, проектная документация любого объекта, без исключений, должна получить положительное заключение органа государственной экспертизы (в том числе о соответствии нормативным требованиям сметной части), а далее стройка становится объектом, подлежащим проверкам инспекции Госстройнадзора.

«Проверки мы осуществляем на основании приказа, либо в соответствии с планом проверок, либо по исполнению предписания, — сообщил Сергей Симонов. — Приказ

непрерывно отправляем проверяемому лицу либо по почте, либо с нарочным. Здесь у нас проблем не возникает почти никогда, за редкими исключениями, когда застройщик по каким-то причинам отказывается идти на контакт и не принимает высланный документ».

Замначальника областного Госстройнадзора рекомендовал строителям строже относиться к ведению исполнительной документации на стройке (ведение журналов, своевременное оформление актов на скрытые работы и пр.): ее инспекторы проверяют очень внимательно. Также Сергей Симонов, среди прочего, указал на необходимость членства в СРО для лиц, осуществляющих строительство — в том числе для компаний, ведущих работы на основании подрядных договоров с заказчиками, застройщиками. Не требуется обязательного членства в строительной саморегулируемой организации

ветствия объектов, среди которых государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственный строительный надзор, строительный контроль. А также сообщил и о возможных, в соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений (384-ФЗ от 30 декабря 2009 года), добровольных формах такой оценки — таких, как негосударственная экспертиза проектной документации, обследование специализированными организациями, и т.п. «По идее, российское правительство должно было издать постановление, которым регламентировалось бы применение упомянутых добровольных форм оценки, но этого до сих пор не сделано, вопрос не проработан», — посетовал Владислав Быстров. Тем не менее, данные формы используются на практике. К примеру, в тех, уже упомянутых случаях, когда застройщик существенно опоздал с по-

только для субподрядчиков — поскольку вся полнота ответственности лежит на подрядчиках, и все претензии и предписания будут направляться им.

Докладчик напомнил, что по результатам проверки Госстройнадзора составляется акт в двух экземплярах, один из которых хранится в проверяемой компании, а второй — в инспекции.

«Часто акты по результатам проверок у нас запрашивают разные люди, в том числе общественники-активисты, обеспокоенные состоянием отдельных строительных площадок. Но, по закону, акты мы предоставляем только по запросу официальных лиц и уполномоченных органов, круг которых весьма ограничен (суд, прокуратура, саморегулируемая организация, членом которой является проверяемая компания), — заверил Сергей Симонов. — К слову, вы вправе обжаловать зафиксированные в нашем акте нарушения, полностью или частично. Только с вашими возражениями не надо медлить: их следует прислать в течение 15 дней после получения акта. Возражение будет рассмотрено руководством инспекции Госстройнадзора, и есть шанс, что какие-то нарушения, действительно, мы признаем «излишне вмененными» и уберем предписания о необходимости их устранения. Если вы протянули с встречной претензией больше 15 дней, остается только один путь для оспаривания предписаний инспекторов ГСН, более трудный — через суд».

Замначальника Госстройнадзора Новосибирской области попутно уточнил, что и инспекция, со своей стороны, вправе завести судебную тяжбу с компанией-нарушителем — в тех случаях, когда не оспоренные в установленном порядке, обязательные предписания ГСН оказываются не исполненными в срок.

Начали стройку — обязаны известить ГСН

Вторым выступающим на семинаре стал Владислав Быстров, который озвучил подготовленный доклад, а также дал ответы на некоторые вопросы, поступившие от членов Ассоциации строительных организаций Новосибирской области.

В начале он рассказал о некоторых проблемах, с которыми сталкиваются строители при взаимодействии с инспекцией Госстройнадзора в ходе строительства, а также при получении от ГСН заключений о соответствии построенного объекта проектной документации и требованиям нормативов.

По словам Владислава Быстрова, нередко застройщики направляют в инспекцию извещение о начале строительства с существенным запозданием, когда стройка уже вовсю идет. Между тем, по Градостроительному кодексу, извещение о начале строительства (реконструкции) объектов, процесс возведения которых подлежит обязательному государственному строительному надзору, должно быть направлено в региональную инспекцию ГСН застройщиком либо техническим заказчиком не позднее чем за 7 дней до начала строительства. «Наш надзор должен осуществляться с самого начала работ, буквально с установки туалета на площадке», — не оставил места для разночтений Владислав Быстров.

При этом иногда застройщики обращаются в Госстройнадзор с заявлением для получения заключения о соответствии нормам и правилам готовых объектов, на которых надзор вообще не осуществлялся. «Таких застройщиков немного, но они есть, с ними нам приходится разбираться в судебном порядке», — рассказал докладчик.

Главный эксперт ГСН Новосибирской области напомнил о наиболее распространенных обязательных формах оценки соот-

дачей извещения о начале строительства поднадзорного объекта, он вправе предъявить инспекции результаты обследования несущих и ограждающих конструкций возводимого здания. Чтобы результаты технического обследования признали легитимными, оно должно быть выполнено уполномоченной организацией, располагающей необходимым оборудованием, имеющей в штате соответствующих специалистов и состоящей в СРО изыскателей. «Именно изыскателей, — подчеркнул Владислав Быстров. — В соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 января 2006 года № 20 «Об инженерных изысканиях...», данная работа отнесена к специальным видам инженерных изысканий». Парируя комментарии отдельных участников, которые оценили такое положение дел как «абсурд», Владислав Быстров отметил: проектные компании тоже могут заниматься техническим обследованием несущих конструкций, но для этого им нужно дополнительно вступить в изыскательскую саморегулируемую организацию. *(Проектировщики, заметим, с таким распределением компетенций не согласны, и руками своего Национального объединения ведут с ним борьбу; чуть подробнее об этом — на стр. 10–11 в материале «Грехи тяжкие и не очень».* — Ред.)

Но в любом случае, ситуация, когда извещение о начале строительства «опаздывает», является нештатной, и исход ее решается в индивидуальном порядке.

Намного проще сразу не допускать такого нарушения, отправляя извещения своевременно.

«Когда к нам приходит извещение о начале строительства поднадзорного объекта, инспектор ГСН, бегом изучив проектную документацию и положительное заключение органа экспертизы, составляет программу (план) проверок, — рассказывал Владислав Быстров. — Один экземпляр данного документа передается застройщику, один остается в инспекции».

Заключительная проверка: без компромиссов

«Из всего числа проверок я хочу обратить особое внимание на проверку заключительную, или итоговую. Мы составили перечень документов, который вы обязательно должны предъявлять в ходе данной проверки — не упускайте его из виду, пожалуйста, в нем каждый пункт значим. Важно, чтобы к итоговой проверке у вас были устранены все нарушения, выявленные в ходе предыдущих плановых проверок. Об устранении нарушений и отработке наших замечаний должны быть составлены соответствующие акты. Никаких обещаний «устранить потом», никаких «гарантийных обязательств» не принимаем; повторюсь, к моменту итоговой проверки всё должно быть чисто. Исключения могут составлять только какие-то сезонные работы — к примеру, не законченное по причине зимнего периода благоустройство придомовой территории; подобное допускается СП 68.1333.2017 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87». Правда, не забывайте — указанный Свод правил является документом добровольного применения», — дополнил главный эксперт ГСН Новосибирской области.

«Насчет «гарантийных обязательств» закончить недоделанные работы уже после получения нашего заключения о соответствии есть и достаточно жесткая позиция прокуратуры, которая состоит в том, что таких обязательств в принципе не должно возникать и по сезонным работам, — уточнил Сергей Симонов. — У вас есть подуманный график

СЕМИНАР

выполнения работ, в котором, среди прочего, должна учитываться и сезонная специфика отдельных этапов. Если мы выдадим вам заключение на объект с недоделками, это будет считаться серьезным должностным нарушением». По сведениям Сергея Симонова, подобная жесткость подхода к соблюдению сроков строительства обусловлена защитой прав дольщиков, за которую у нас в стране в последнее время взялись особенно сильно.

Энергоэффективность — не «для галочки»

Владислав Быстров далее остановился на вопросах, связанных с обеспечением энергосберегающих показателей вводимых объектов. Он кратко восстановил в памяти участников семинара «новейшую историю» российской энергосберегающей политики, начиная со второй половины 1990-х годов,

не обязательна. Однако надо учитывать, что законы у нас теперь пишутся так, что их трудно истолковать однозначно; поэтому есть и другие трактовки, согласно которым подобным индивидуальным жилищным проектам требуется и экспертиза проектной документации, и госстройнадзор», — рассказал Владислав Быстров.

Отчего возникают разные трактовки в таком, на первый взгляд, простом вопросе, как «нужна или не нужна экспертиза проекта для индивидуального жилого дома»? Можно предположить, что суть коллизии во многом кроется в самом определении понятия «индивидуальный жилой дом». Указанное понятие, как сообщил Быстров, введено в российское законодательство недавно. Под индивидуальным жилым домом может подразумеваться здание высотой до 20 метров, имеющее до трех надземных этажей, а число этажей подземных и вовсе не ограничено. Глав-



РАСКРЫВАЕТ КАРТЫ

и указал, что основные требования к энергосберегающим характеристикам вводимых в эксплуатацию объектов содержатся в постановлении Правительства РФ от 25 января 2011 года № 18 «Об утверждении правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов». В этом постановлении регламентируются все основные показатели, начиная от удельных объемов энергии, расходуемой в год на отопление и электро-снабжение, и заканчивая расходом энергии на охлаждение помещений.

«Раздел «Энергоэффективность» объяснителен в составе проектно-сметной документации, но почему-то мы и по сей день периодически сталкиваемся с отсутствием у проектировщиков знания основных показателей, заложенных в 18-м постановлении», — отметил Владислав Быстров. По его словам, частенько наблюдается, что к подготовке этого раздела проектировщики подходят формально, лишь бы только класс энергоэффективности «для жилых домов» зафиксировать. Между тем, в нем должны быть проработаны все основные показатели, и эти показатели потом переходят и в заключение о соответствии, подписываемом органами Госстройнадзора, и в разрешение на ввод в эксплуатацию, выдаваемое органами местного самоуправления.

«Важно, чтобы в энергетическом паспорте здания были актуальные, фактические данные», — подчеркнул Владислав Быстров. — Нередко случается, например, что в ходе работ происходят определенные замены используемых материалов, инженерных решений, однако данные замены не находят отражения в энергетическом паспорте. Между тем, изменения должны быть отслежены и зафиксированы уполномоченной организацией, специализирующейся на энергетическом аудите».

Как «индивидуальные крепости» остаются безнадзорными

Должен ли инспектор Госстройнадзора в ходе проверок идти на какое-то сотрудничество с проверяемой компанией? Вправе ли он, например, дать совет по оптимальному устранению нарушений, или только молча составляет предписание? Сергей Симонов ответил, что, хотя законодательно у инспекции подобных обязанностей нет, сотрудничество возможно. «По сути, мы с вами работаем на одну цель: стремимся, чтобы объект был построен в оговоренный срок, качественно и с соблюдением всех действующих нормативно-законодательных актов, поэтому подобное конструктивное взаимодействие между инспектором и проверяемой стороной, конечно, допускается. Но это не означает, что инспектор будет закрывать глаза на нарушения», — уточнил Сергей Симонов.

Подлежат ли трехэтажные частные жилые дома государственному строительному надзору?

По мнению Владислава Быстрова, ориентироваться здесь надо на то, подлежит ли проект объекта обязательной экспертизе. Согласно ст. 54 Градостроительного кодекса РФ, обязательность экспертизы проектной документации влечет и обязательность последующего государственного строительного надзора в ходе выполнения работ на объекте. «Возможно, ваши дома попадают под понятие «индивидуального жилого дома»; если это так, для них, в соответствии с ч. 2 статьи 49 Градостроительного кодекса, экспертиза проектно-сметной документации

нужна», — подчеркнул Быстров. — «Возможно, такой норматив специально ввели, чтобы не утруждать заботами об экспертизе и надзоре серьезных состоятельных людей, занимающихся возведением собственных уютных и больших, даже очень больших домов? Но вернемся к словам Владислава Быстрова, который продолжает отвечать на вопрос об обязательности государственного строительного надзора для небольших жилых домов».

По его информации, если небольшой (даже одноэтажный) жилой дом разделен хотя бы на две квартиры, он теряет «волшебный» статус индивидуального, и для него становятся обязательными и экспертиза ПСД, и госстройнадзор. Подлежат обязательной экспертизе и надзору любые жилые проекты, даже индивидуальные, — если их проектирование и строительство ведется за счет бюджетных средств любого уровня. В то же время не считаются прямым бюджетным финансированием случаи, когда частная компания возводит дом за свои средства, а затем дома (квартиры) полностью или частично выкупаются за счет бюджета для государственных или муниципальных нужд (расселение аварийного жилья и т.п.).

Еще один важный нюанс: если строительство объекта ведет полностью государственная организация либо организация, доля участия государства (или муниципалитета) в создании которой составляет 50 и более процентов (вложения в акции, в уставной капитал) — такая организация обязана получать на все свои проекты, включая жилые дома для индивидуального проживания, положительное заключение органа экспертизы, а в последующем — обеспечивать поднадзорность стройки инспекторам государственного строительного надзора. Это требование обязательно для всех проектов данной организации, в том числе тех, которые финансируются из средств частных инвесторов.

Кроме того, следует озаботиться экспертизой и госстройнадзором застройщикам, которые ведут малоэтажное строительство в охранных зонах магистральных трубопроводов.

Контролировать качество бетона должна аккредитованная лаборатория

Насколько правомерно требование инспекции Госстройнадзора об обязательном привлечении на стройплощадку отдельной специализированной аккредитованной организации для контроля качества бетона? Ведь в соответствующем своде правил подобного требования не содержится, а строительная организация и без того, собственными силами осуществляет входной контроль поступающего на площадку бетона.

По сведениям Владислава Быстрова, этот вопрос стоит трактовать в пользу инспектора: требование правомерно. Нужно, чтобы контроль осуществляла организация, аккредитованная на эти цели Росаккредитацией.

Валерий Гноевой добавил, что при материально-технической поддержке СРО «АСОНО» на площадях Сибстрина в прошлом году был создан Испытательный центр строительных материалов, изделий и конструкций. «Данный лабораторный комплекс оснащен современным оборудованием и имеет очень широкую сферу аккредитации. По всем вопросам испытаний, лабораторного контроля материалов вы можете обращаться сюда, это удобно и экономно, потому что для всех организаций — членов АСОНО здесь предусмотрена солидная скидка: 20 процентов», — уточнил Валерий Гноевой.

Целая группа вопросов касалась контроля качества сварки. Людей интересовало, на требования каких документов следует опираться в этом случае. Владислав Быстров отметил, что значительная часть таких документов имеет характер добровольного применения, и опираться на них следует ровно в той мере, какая позволит обеспечить полноценное соблюдение ФЗ-384. А «мера» эта, как уточнил докладчик, максимально конкретизируется в приказе Росстандарта от 17 апреля 2019 года № 831 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Если вдруг имеющихся готовых документов не хватает, можно разработать и утвердить специальные технические условия, либо стандарт организации, а внутри него — опять-таки СТУ, и работать в соответствии с их требованиями. «Хотя в области сварки такое редко кто делает — это долго, нудно, сложно и чаще всего не нужно», — пояснил эксперт. — Как правило, строителям хватает действующих, приведенных в упомянутом приказе Росстандарта ГОСТов на сварочные работы».

Эх, самоволочка...**Можно ли в современных правовых условиях узаконить «самовольное» строительство?**

По оценке Сергея Симонова, шанс узаконить «самоволку» есть только в случаях, когда земельный участок под «самостроем» оформлен правильно. Путь следующий. Надо заказать обследование недостроенного объекта в специализированной уполномоченной организации; если организация вынесет вердикт о соответствии объекта требованиям прочности и безопасности, то, имея на руках такой документ, можно через суд зарегистрировать право собственности на недостроенный объект. Далее следует разработать проектную документацию на достройку, если надо, получить положительное заключение органа экспертизы, поставить стройку на государственный строительный надзор, и вести работы до победного ввода в эксплуатацию.

Но такой вариант возможен только при «узаконенном» земельном участке. Если же и с оформлением земли — проблемы, то, скорее всего, специальная комиссия Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска просто примет решение о сносе самовольной постройки.

Для выполнения функций технического заказчика организации достаточно ли состоять в строительной саморегулируемой организации?

Эксперты Госстройнадзора считают, что недостаточно. Чтобы исполнять функции технического заказчика в полной мере, на всех этапах проектирования и строительства, компании нужно иметь членство сразу трех СРО: изыскательской, проектной, строительной.

«В любом случае, как минимум, вы должны состоять в проектной и строительной СРО», — порекомендовал Валерий Гноевой.

«Сегодня в сферу полномочий Госстройнадзора входит проверка членства в СРО строительных компаний — тех, для кого такое членство является обязательным. Но это касается только членства в строительных саморегулируемых организациях, членство в проектных и изыскательских СРО проверять мы не уполномочены», — уточнил Сергей Симонов. — Увидев, например, какие-то проблемы на уровне проектирования, мы можем написать письмо, уведомив о проблеме проектную саморегулируемую организацию,

но полноценная проверка члена проектной СРО — не наша компетенция».

Под проблемой на уровне проектирования заместитель начальника регионального Госстройнадзора подразумевает, главным образом, нарушения, выявленные в проектной документации, на которую получено положительное заключение экспертизы. «К сожалению, обжаловать положительное заключение органа экспертизы Госстройнадзор может, только проведя альтернативную экспертизу и предоставив ее результаты прокуратуре — а у него нет такой возможности, нет финансовых резервов для повторной экспертизы. Это большая проблема, с которой сталкиваются инспекции Государственного строительного надзора во многих регионах, я уже говорил о ней выше; она имеет системные причины на уровне федерального законодательства, мы пишем о ней во все инстанции, но пока она остается нерешенной».

«Готовьте исполнительную документацию и не пренебрегайте авторским надзором»

Несколько практических рекомендаций участникам семинара дал Валерий Гноевой, имеющий в недавнем прошлом немалый опыт работы в должности заместителя начальника инспекции Госстройнадзора Новосибирской области.

В частности, он посоветовал генподрядным организациям внимательнее изучать проектную документацию (именно проектную, стадии «П», на которую выдано положительное заключение органа экспертизы, а не только «РД», на основании которой непосредственно идет работа на площадке). Еще более актуальный совет — следить за качеством исполнительной документации в ходе строительства. «Вы поймите, визуально инспектор проверяет только самые укрупненные вещи — то есть он может увидеть, что вот здесь использован железобетон, а не автоклавный газобетон, что вот там кирпичная кладка имеет вот такую толщину и т.п., но значительную часть информации он берет из вашей исполнительной документации — а уровень ее ведения зачастую оказывается очень низким. Следите за этим делом!» — обратился к аудитории Валерий Гноевой.

Она также рекомендовала стараться устранить выявленные нарушения как можно быстрее, еще до окончания проверки — чтобы как можно меньше замечаний вошло в итоговый акт о результатах проверки. «И еще, коллеги, как показывает моя практика, вы крайне поверхностно относитесь к графику проведения проверок Госстройнадзора. Складывается ощущение, что, получив свой экземпляр акта, вы бросаете его куда-то в дальний ящик и напрочь забываете о нем», — посетовал Валерий Гноевой. — А забывать не надо, и к проверкам надо готовиться, приводить в порядок объекты и исполнительную документацию, о которой я уже говорил, тогда и результаты будут хорошие».

А в заключение начальник отдела строительного контроля СРО «АСОНО» настоятельно посоветовал не пренебрегать авторским надзором проектной организации. «Чаще всего, получив проектную документацию от проектировщиков, застройщики расстаются с ними, а зря. Авторский надзор стоит недорого — не скучитесь, потратьте эти деньги, зато вы получите на объекте дополнительный «профессиональный следящий глаз», который поможет избежать нежелательных отклонений от проекта, и при необходимости оперативно внесет в проект какие-либо изменения».

Прощаясь с участниками семинара, представители инспекции порекомендовали им чаще заходить на сайт новосибирского областного госстройнадзора — там можно найти ответы на многие актуальные для застройщиков вопросы.

Подготовил А. Русинов

СЕМИНАР

Окончание материалов информационно-разъяснительного семинара СРО «АСОНО». Начало — в прошлом номере.

О приемке работ

Во избежание возражений, претензий, споров со стороны заказчика, контролирующих органов (налоговая служба, Ростехнадзор и др.) по поводу лиц, подписавших от имени подрядчика приемно-сдаточные документы, рекомендуется подписывать акты и специалистом по организации строительства, и уполномоченным лицом. Это не исключает выдачу специалисту из Национального реестра специалистов доверенности, наделенной его правом на подписание такого рода документов (в этом случае подпись единоличного исполнительного органа не требуется).

РИСКИ В ПОДРЯДНЫХ ДОГОВОРАХ: НАЙТИ И ОБЕЗВРЕДИТЬ

Конечно, подписание приемно-сдаточных документов неуполномоченным лицом не означает, что предъявляемые к приемке работы не выполнены и не подлежат оплате. Однако, при наличии возражений, претензий со стороны контрагента (заказчика) подрядчику придется дополнительно доказывать фактическое выполнение этих работ, наличие последующего одобрения уполномоченными лицами подписанных документов. Иногда такое доказывание происходит и спустя какое-то время после исполнения контракта, если отсутствие полномочий у подписанта было выявлено по результатам проверки Контрольно-счетной палатой (КСП).

Иногда возникает вопрос: если подрядчик передал заказчику акты о приемке выполненных работ, признается ли это надлежащим уведомлением заказчика о готовности работ к сдаче?

Правовая позиция судов по этому вопросу неоднозначна. Одни суды считают, что если договором подряда не установлена форма для вызова заказчика на приемку выполненных работ, сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных работ может быть заявлено в любой форме, в том числе путем направления в адрес заказчика актов КС-2 и справок КС-3 с просьбой принять работы и подписать эти документы. Другие суды применяют в таком случае положения п. 1 ст. 753 ГК РФ и отказывают в удовлетворении требований о взыскании оплаты за выполненные работы, поскольку заказчик заранее не был извещен о готовности работ, не принимал эти работы по месту нахождения объекта.

Во избежание споров по вопросу надлежащего/не надлежащего уведомления заказчика о готовности работ, рекомендуется предварительно или одновременно с направлением (передачей) заказчику актов о приемке выполненных работ в сопроводительном письме указать на готовность результатов работ к сдаче-приемке. В акте следует указать виды произведенных работ и их объем. Это позволит определить, надлежащим ли образом выполнены подрядчиком обязательства по договору. Также в акте выполненных работ должна быть указана их стоимость. По общему правилу, установленному ч. 2 ст. 720 ГК РФ, если в ходе приемки заказчик обнаружил в работе недостатки, он вправе указать на них в акте выполненных работ.

После того как подрядчик завершил работы и направил заказчику акт выполненных работ, может сложиться ситуация, когда заказчик отказывается от подписания акта. Для договоров строительного подряда в части отказа заказчика от приемки выполненных работ есть одна очень существенная особенность. Пунктом 4 статьи 753 ГК РФ предусмотрено, что сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной. **Односторонний акт может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.**

Согласно п. 6 ст. 753 ГК РФ заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

На практике заказчик может отказаться от подписания акта без какого-либо обоснования (немотивированный отказ заказчика от подписания акта выполненных

работ). Следует учитывать, что при этом он не освобождается от оплаты выполненных работ. При немотивированном отказе заказчика от подписания акта подрядчик может подписать акт в одностороннем порядке и использовать его в суде в качестве доказательства выполнения работы. Односторонний акт приема-передачи самостоятельно или в совокупности с другими доказательствами подтверждает факт выполнения подрядных работ в ситуации, когда заказчик уклоняется от их приемки либо немотивированно отказывается от подписания акта приема-передачи. (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.07.2018 N Ф05—11026/2018 по делу N А40-144896/17). Однако для того чтобы акт выполненных работ, подписанный только подрядчиком, мог быть принят в качестве доказательства, подрядчик, завершив работу, должен уведомить об этом заказчика

(уведомить о готовности работ к сдаче, направить заказчику акт выполненных работ или оповестить его иным образом). При неисполнении данной обязанности неподписанный заказчиком акт не признается доказательством выполнения работы.

О гарантийном сроке

С приемкой заказчиком результатов работ связано исчисление гарантийного срока, который в строительном подряде имеет свои особенности.

В соответствии с п. 1 ст. 755 ГК РФ *подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока.*

В законе не установлено каких-то конкретных гарантийных сроков, законодатель предоставляет право сторонам договора строительного подряда предусмотреть обязательство о гарантийных сроках либо отказаться от установления каких-либо гарантийных обязательств.

Отсутствие гарантийных обязательств подрядчика в договоре не означает, что подрядчик не несет ответственности за ненадлежащее качество результата работ. В таком случае необходимо руководствоваться нормами ст. 724 и ст. 756 ГК РФ. При этом статья 724 ГК РФ регламентирует сроки обнаружения недостатков результата работ для всех видов подряда, в том числе для строительного подряда. Статья 756 ГК РФ конкретизирует сроки обнаружения недостатков результата работ непосредственно для строительного подряда.

В отношении договоров строительного подряда законодатель ввел такое понятие, как **срок обнаружения недостатков в выполненных работах. Общее и основное правило для договоров строительного подряда: предельный срок обнаружения недостатков в выполненных работах — 5 лет** (ст. 756 ГК РФ). Это правило распространяется на результаты работ строительного подряда *независимо от того, установлен ли на них гарантийный срок в договорах или нет.*

В случае, если гарантийный срок в договоре строительного подряда не установлен, или если гарантийный срок составляет менее 5 лет, подрядчик несет ответственность за недостатки работ, которые обнаружены в пределах указанных 5-ти лет. **Иными словами, неважно, какой гарантийный срок установлен в вашем договоре: предельный срок обнаружения недостатков составляет 5 лет.**

Тогда в чем же смысл установления гарантийного срока?

Основное различие между гарантийным сроком и сроком для обнаружения недостатков результата работ строительного подряда заключается в перераспределении бремени доказывания между подрядчиком и заказчиком, то есть в выборе, кто именно, заказчик или подрядчик, должен доказывать наличие или отсутствие вины.

Ситуация № 1. В договоре строительного подряда установлен гарантийный срок, и недостатки результата работ обнаружены в течение этого срока. В этом случае *доказывать свою невиновность будет подрядчик.* Для освобождения от ответственности в соответствии с п. 2 ст. 755 ГК РФ подрядчику необходимо доказать, что недостатки произошли вследствие:

- нормального износа объекта или его частей (например, амортизация);
- неправильной эксплуатации объекта или неправильности инструкций по его экс-

плуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами;

- ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными третьими лицами.

Данный перечень является исчерпывающим, подрядчик не вправе ссылаться на иные обстоятельства при доказательстве отсутствия своей вины.

Ситуация № 2. В договоре строительного подряда установлен гарантийный срок, недостатки обнаружены за пределами гарантийного срока, но в пределах срока обнаружения недостатков (5 лет). *Бремя доказывания лежит на заказчике. При этом уже заказчику необходимо доказать, что недостатки возникли до передачи ему результата работы или по причинам, возникшим до этого момента* (п. 4 ст. 724 ГК РФ).

Ситуация № 3. В договоре строительного подряда не установлен гарантийный срок, недостатки обнаружены в пределах 5-ти лет со дня приемки результатов работ. Бремя доказывания лежит на подрядчике.

Ситуация № 4. Недостатки обнаружены по истечении 5-ти лет со дня приемки результатов работ. Подрядчик освобождается от ответственности и ничего не должен доказывать.

Отсюда можно сделать вывод о том, что в договоре должен быть установлен гарантийный срок хотя бы для того, чтобы по его истечении переложить бремя доказывания на заказчика (если вы — подрядчик).

О форс-мажоре

Понятие «форс-мажор» в российском законодательстве отсутствует, вместо него используются «обстоятельства непреодолимой силы», под которыми в силу п. 3 ст. 401 ГК РФ понимаются **чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, которые влекут за собой невозможность исполнения договорных обязательств.**

Чрезвычайность — это какое-то исключительное обстоятельство, наступление которого в данных условиях является необычным. Это выход за пределы нормального, то, что не может быть учтено ни при каких обстоятельствах (например, январский мороз минус 20 в Томске не будет являться чрезвычайной ситуацией, а для Краснодарского края — это повод объявить ЧС). **Непредотвратимость** означает, что любое лицо, которое занимается аналогичной деятельностью, не могло бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.

Однако, если вы в договоре какое-либо обстоятельство назвали форс-мажорным, это не всегда означает, что оно будет признано таковым при разрешении судом спора. В каждом случае суд будет выяснять: является ли обстоятельство чрезвычайным и непредотвратимым, мог ли должник избежать последствий.

Примерный перечень форс-мажорных обстоятельств содержится в Положении о порядке свидетельствования Торгово-промышленной палатой Российской Федерации обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) (приложение к постановлению Правления ТПП РФ от 23.12.2015 N 173-140). Это стихийные бедствия, пожар, эпидемии, забастовки, военные действия, теракты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон договора обстоятельства.

При этом в ГК РФ и в п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 выделены **ситуации, которые не признаются обстоятельствами непреодолимой силы:**

- отсутствие у должника необходимых денежных средств (например, у заказчика *изменилось финансирование, дол. соглашение сторонами не подписано*);
- нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя (например, *нарушение срока поставки оборудования стало причиной нарушения сроков СМР*);
- отсутствие необходимых для исполнения контракта товаров на рынке (например, *прекратился выпуск материалов, перечень которых предусмотрен проектной документацией*);

Кроме того, суды при рассмотрении конкретных споров **не признают форс-мажорными обстоятельствами:**

- финансово-экономический кризис — в нем отсутствует признак непредотвратимости, и суды относят его к предпринимательским рискам;

- противоправные действия третьих лиц, в том числе неправомерные действия представителей подрядчика (например, *кража не является обстоятельством непреодолимой силы*);
 - утрату, повреждение груза (закупленного для СМР оборудования) в результате возгорания при перевозке его профессиональным перевозчиком или хищения груза третьими лицами;
 - изменение валютного курса, девальвация национальной валюты;
 - банкротство контрагента кредитора;
 - резкое понижение температур наружного воздуха в зимнее время, а также атмосферные осадки в виде снега (дождя), поскольку они являются прогнозируемыми событиями.
- При этом в некоторых случаях суды признают погодные условия обстоятельствами непреодолимой силы. Например, 5 ААС

в своем постановлении от 23.10.2013 г. № 05АП-11058/2013 указал, что в течение восьми дней подрядчиком работы не производились по причине осадков в виде дождя или снега, сильного ветра, что исключает ответственность подрядчика на основании п. 3 ст. 401 ГК РФ.

Однако большинство судов подходят к данному вопросу более строго, считая, что **коммерческие организации должны планировать свою деятельность и учитывать типичные погодные условия в месте выполнения работ.**

Чем подтвердить факт наступления форс-мажорных обстоятельств?

Факт наличия обстоятельств непреодолимой силы может считаться доказанным на основании следующих документов: акты органов власти; документы, выданные МВД России, МЧС России (пожарный надзор), метеорологической (сейсмологической) службой и др. компетентными органами; протоколы выездного совещания сторон, которыми совместно установлены такие обстоятельства. **Важно соблюсти порядок уведомления стороны о наступлении форс-мажорных обстоятельств, установленный договором.**

ВОПРОС. Затяжные дожди на длительный срок сделали невозможным выполнение дорожных или кровельных работ. Как в этой ситуации поступить подрядчику? Как и на каких условиях можно продлить срок выполнения работ? В каких СНИПах, ГОСТах прописаны погодные условия, которые считаются основанием для приостановки работ, и что является доказательством?

ОТВЕТ. Сразу необходимо отметить, что суды принимают решения исходя из внутренних убеждений, и по двум аналогичным делам (судьями из одного суда, из одного судебного состава) могут быть вынесены два диаметрально противоположных решения, при этом судебная практика по таким вопросам больше склоняется к тому, что **продолжительные осадки не признаются обстоятельствами непреодолимой силы. Это распространенные, часто повторяющиеся, обычные природные явления, не обладающие признаком чрезвычайности.**

Поэтому, для того чтобы если не избежать штрафных санкций за нарушение сроков выполнения работ, то хотя бы их уменьшить (если спор дойдет до суда), вам необходимо прежде всего в соответствии с п. 1 ст. 716 ГК РФ предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работы.

Что указать в уведомлении?

Все мы знаем и помним, что в каждом проекте есть перечень документов (СНиПов, ГОСТов, СП), в соответствии с соблюдением которых должны выполняться работы, и в этих документах можно найти, в том числе, условия выполнения работ (температурный режим, влажность, скорость ветра и т.п.). Кроме того, в проектно-сметной документации также указываются конкретные материалы, которые должны применяться при выполнении работ. По этим материалам производители устанавливают условия, при которых материалы не утратят своих качеств.

Не надо забывать и том, что работы выполняются вашими сотрудниками, в отношении которых вы обязаны соблюдать Правила по охране труда, в которых есть запрет на работы в определенных условиях. Соответственно, в своем извещении вы ссылаетесь на ст. 740 и 743 ГК РФ, далее на пункты договора, где указана обязанность подрядчика соблюдать проект, действующие нормы и правила, на разделы и пункты соответствующих СНиПов, СП и т.п., и предоставляете доказательства фактического наступления неблагоприятных природных явлений (справки из Росгидромета, МЧС и т.д.). Такое уведомление позволит если не избежать ответственности, то существенно снизить штрафные санкции в суде.

По материалам СРО «АСОНО»

СТРОЙИНДУСТРИЯ

Цементному заводу в Искитиме исполнилось 85 лет

В преддверии Дня строителя в Искитиме состоялось официальное торжество по случаю 85-летия со дня ввода в эксплуатацию Чернореченского цементного завода (ныне АО «Искитимцемент»).

На мероприятии, состоявшемся 9 августа в городском доме культуры «Молодость», собрались работники и ветераны производства, представители органов власти, общественных организаций и бизнес-партнеров компании.

От имени Полномочного представителя Президента РФ в СФО Сергея Меняйло юбиляров поздравил начальник департамента по взаимодействию с органами государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления аппарата полпреда Василий Соколов. В своем выступлении он отметил, что «Искитимцемент» — это бренд, который известен строителям не только нашего региона, но и всей Сибири. «Надежность и долговечность зданий, построенных с использованием искитимского цемента — лучшее подтверждение высокому качеству продукции. Значит, спрос остается высоким, предприятие будет и впредь обеспечено заказами, а цементники — работой», — сказал Василий Соколов.

Член комитета технического развития АО «Искитимцемент», исполнительный вице-президент АО «ХК «Сибцем» Сергей Шепталин зачитал праздничное обращение председателя Совета директоров Олега Шарыкина к коллективу. «Цементный завод Искитима по праву считается одним из символов промышленной мощи Сибири, — отмечено в телеграмме. — Обеспечивая стабильно высокое качество вы-



пускаемых материалов и достойный уровень сервиса, «Искитимцемент» входит в число лидеров отрасли, с гордостью носит имя завода, строящего города. Убежден, так будет и дальше: уникальный опыт, накопленный ветеранами, помогает сегодняшним заводчанам совершенствовать технологию производства, модернизировать оборудование, внедрять современные технологии».

К поздравлениям также присоединились заместитель губернатора Новосибирской области Сергей Семка, депутат Законодательного собрания региона Анатолий Григорьев, глава города Искитима Сергей Завражин и другие.

В честь 85-летия со дня ввода в эксплуатацию Чернореченского цементного завода заслуженные награды получили ветераны

производства, лучшие работники АО «Искитимцемент» и дочерних компаний — ЗАО «Чернореченский карьер», ООО «ЦТД Искитимцемент». Труд цементников отмечен почетными грамотами и благодарственными письмами Полномочного представителя Президента РФ в СФО, губернатора Новосибирской области, Законодательного Собрания и министерства строительства региона, Ассоциации строителей России, главы города Искитима и Федерации профсоюзов Новосибирской области, а также наградами предприятия. Одному сотруднику вручен отраслевой знак «За особый вклад в развитие цементной промышленности», имена 25 передовиков занесены на заводскую доску почета, десять человек удостоены звания «Ветеран АО «Искитимцемент». Общественное признание и денежное вознаграждение получили в целом более 140 работников за добросовестный труд и верность профессии.

Также в ходе торжества состоялось чествование победителей и призеров традиционной заводской спартакиады. В юбилейный год АО «Искитимцемент» организовало и провело ряд не только спортивно-развлекательных, но и культурно-просветительских мероприятий для работников и их семей. В их числе — конкурс патристической песни и художественного слова, конкурс стенгазет среди отделов и цехов, выставка архивных фотографий цемзавода от 1930-х годов до наших дней, конкурс детских рисунков «Завод вчера, сегодня, в будущем», мастер-класс по граффити, экскурсия на производственную площадку для ветеранов и детей работников. (Пресс-служба АО «Искитимцемент»)

НОВОСТИ

Мэрия совместно с ООО «Академинвест» расселяет аварийные дома в центре Новосибирска

Шесть аварийных домов на улице Некрасова в Центральном районе Новосибирска расселены по программе развития застроенных территорий. Все семьи, проживавшие в этом старом жилом фонде, уже получили новые квартиры. В конце июля на площадке, где застройщиком выступает ООО «Академинвест», побывал мэр города Анатолий Локоть.

«Улица Некрасова — самый центр города, и с этим связаны все сложности и специфика расселения домов и дальнейшей застройки кварталов», — отметил мэр Анатолий Локоть. — Программа развития застроенных территорий — очень перспективное направление, потому что свободной земли в Новосибирске остается всё меньше, и сегодня взоры строителей мы обращаем именно на такие участки, где нужно расселять аварийные дома».

Глава города напомнил, что после прекращения действия федеральной программы по расселению ветхого и аварийного жилья городские власти не стояли на месте, решая проблему собственными силами. Была разработана программа, в рамках которой с использованием механизма РЗТ привлекались строительные организации для решения вопроса. «После завершения федеральной программы мы наметили 174 аварийных дома, которые необходимо расселить в течение пяти лет общими усилиями муниципалитета и строителей. Стоимость программы — около 5 млрд рублей, половина которых — бюджетные средства, вторая половина — инвестиции», — подчеркнул Анатолий Локоть.

Территорию на улице Некрасова мэр назвал типичным примером использования программы РЗТ. В марте 2018 году между мэрией Новосибирска и ООО «Академинвест» был заключен договор о развитии застроенной территории общей площадью 0,64 га в границах улиц Некрасова и Ольги Жилиной со сносом шести аварийных домов.

По условиям договора три аварийных дома расселила мэрия (дома № 49, 49а, 43б на ул. Некрасова), оставшиеся три — застройщик (дома № 45, 45б и 47 на ул. Некрасова). В них проживало 30 семей, 72 человека. Несколько домов уже снесены, остальные отключены от коммуникаций и готовятся к сносу. Кроме того, ООО «Академинвест» по своей инициативе расселило два дома,

не признанных аварийными, но расположенных на этой же территории — по адресам: ул. Ольги Жилиной, 93 и 93а. В них проживали еще 35 семей. Таким образом, 65 семей из восьми расселенных домов улучшили свои жилищные условия.

По словам директора ООО «Академинвест» Анатолия Павлова, на освобождаемой территории будет построен жилой комплекс «Современник» — 6-подъездный кирпичный дом бизнес-класса переменной этажности (четыре подъезда — по 10 этажей, два — по 14 этажей), благоустроена дворовая территория и оборудованы двухъярусная подземная парковка (на 144 места) и наземная парковка. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)

Экспертиза одобрила проект реконструкции вокзала в Бердске

Эксперты Саратовского филиала Главгосэкспертизы России изучили проектную документацию и результаты инженерных изысканий на первый этап работ по реконструкции здания вокзала в Бердске и пристройке к нему нового пассажирского терминала. По итогам рассмотрения выдано положительное заключение.

Железнодорожный вокзал города Бердска Новосибирской области был построен в 1914 году и с тех пор здесь дважды проводили капитальный ремонт — в 1963 и 2004 годах. Проектом, получившим положительное заключение Саратовского филиала Главгосэкспертизы России, предусмотрен первый этап работ по обновлению вокзального комплекса — строительство нового пассажирского терминала и реконструкция действующего здания, которое в дальнейшем будет использоваться в качестве служебно-технического блока.

В новом терминале площадью 1562 кв.м. будут обустроены помещения для пассажиров пригородного сообщения и дальнего следования, административные, санитарно-бытовые и производственные помещения для обслуживающих вокзал служб и подразделений, а также коммерческие площади. Центральным коммуникационным ядром терминала станет объединенный пассажирский зал.

В рамках реконструкции существующего здания вокзала будут разобраны кровля и чердачное перекрытие для последующего восстановления в целях сохранения внешнего облика строения. Будут сохранены декоративные и конструктивные элементы крыши и кладки внешних стен — клинчатые

перемычки, рельеф наличников проемов, деревянные кронштейны. Кроме того, специалисты сохраняют памятный геодезический знак времен строительства вокзала.

Увеличение площади вокзала за счет пристройки здания нового терминала позволит обеспечить предоставление качественных услуг, выполнение требований транспортной безопасности, благоустройство прилегающей территории и перрона и создание инфраструктуры для пассажиров автомобильного транспорта.

С целью обеспечения условий пребывания пассажиров с ограниченными физическими возможностями здесь будут оборудованы специализированные места отдыха, для спуска с тротуаров на проезжую часть — пандусы, для инвалидов с нарушением функции зрения — направляющие и предупреждающие полосы из бетонной плитки с тактильной поверхностью контрастных цветов. Тактильные полосы и средства предупреждающей информации будут размещены и вдоль платформ.

Единовременная вместимость вокзала Бердска по завершению первого этапа реконструкции составит 300 человек, в том числе 250 пассажиров пригородного и 50 пассажиров дальнего следования.

На время проведения работ временные кассы и залы ожидания будут расположены в оборудованных модульных вагончиках. Поезда будут останавливаться в привычном месте. Схема подъезда к комплексу также не изменится. (Пресс-служба Главгосэкспертизы РФ)

Цены на квартиры у метро в Новосибирске за полгода выросли на 4%

Специалисты сайта по подбору недвижимости N1.RU подсчитали, как изменились цены на вторичное жильё в радиусе 1 километра от станций метро в Новосибирске за полгода.

Средняя стоимость 1 квадратного метра жилья рядом со станциями метро за 6 месяцев 2019 года выросла на 4%, достигнув 79,2 тыс. руб. Лидерами по росту цен за этот период стали станции Покрышкина и Студенческая, где общая средняя стоимость квадрата поднялась почти 6%.

Цены на жильё вблизи станций в самом центре года — «Площади Ленина» и «Красного проспекта» — практически не изменились.

«Жильё рядом с метро — очень привлекательно для инвестиций, так как пользуется

огромной популярностью у арендаторов. Там, где в последние годы строится достаточно много нового жилья, цены растут более динамично. Так, например, разница в цене квадратного метра вблизи станций «Красный проспект» и «Октябрьская» в начале года составляла только 500 руб., а сейчас «Октябрьская» уже впереди на 2200 руб.», — отмечает руководитель пресс-службы сайта N1.RU Анастасия Гринёва.

По данным аналитиков N1.RU, за 6 месяцев этого года число предложений рядом со станциями метро на вторичном рынке выросло на 11%. Сейчас в продаже вблизи подземки продают почти 9000 квартир. По количеству объектов в шаговой доступности от входа в метрополитен лидерами являются Площадь Маркса, «Золотая нива» и «Заельцовская». А максимальный рост числа квартир в этом году пришелся на станции «Красный проспект» и «Студенческая» — на 40% и 30% соответственно. (N1.RU)

В бюджетных долгостроях «законсервировано» 260 миллиардов рублей

По данным Счетной палаты РФ, в нашей стране на сегодняшний день насчитывается 62,6 тысячи объектов незавершенного строительства (ОНС). Общий объем их финансирования из бюджетов разных уровней превысил четыре триллиона рублей, говорится в сообщении на сайте ведомства.

По оценкам аудиторов, из упомянутого суммарного числа ОНС более четырех тысяч объектов приостановлены или законсервированы на полгода и более. На их строительство из казны было направлено около 260 миллиардов рублей.

Наибольшее число ОНС — на 21 миллиард рублей — находится в Ямало-Ненецком автономном округе, во втором месте — Челябинская область (15 миллиардов), на третьем — Кабардино-Балкария (6,3 миллиарда).

Лидером среди госучреждений, недостраивающих объекты на бюджетные средства, стало МЧС (13,5 миллиарда рублей). Далее идут Росавиация (4,3 миллиарда) и Санкт-Петербургский государственный университет (2,8 миллиарда).

Отмечается, что Счетная палата намерена добиваться значительного сокращения количества ОНС. Для этого создан специальный раздел сайта ведомства, где каждый желающий может ознакомиться с положением дел в любом регионе. (Lenta.ru)

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

25 июля Национальное объединение проектировщиков (НОПРИЗ) провело для проектных и изыскательских СРО Сибирского федерального округа специальную конференцию «Анализ деятельности и контроль выполнения требований Ростехнадзора. Проверки Ростехнадзора — анализ замечаний, подготовка к проверке».

В конференции приняли участие заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Виталий Еремин, руководитель управления нормативного обеспечения, развития саморегулирования и профессионального образования Сергей Павленко.

Модератором мероприятия выступил координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов.

Если СРО не обеспечило сохранность компфонда...

Об основных нарушениях, выявляемых Ростехнадзором в результате проверок саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, рассказал Виталий Еремин. Он напомнил: именно Ростехнадзор является главным надзорным органом для всех СРО, и предупредил, что в своем обзоре коснется преимущественно нарушений, выявленных в период после 1 июля 2017 года, с момента введения в действие Федерального закона от 1 июля 2016 года № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

договорных обязательств), но на практике СРО частенько об этом забывают. «Прямым нарушением статьи 7.1 ФЗ-315 является отсутствие в реестре членов на официальном сайте саморегулируемой организации информации о дате государственной регистрации юридических лиц, о дате и месте рождения индивидуальных предпринимателей, а также о результатах проведенных саморегулируемой организацией проверок членов СРО и фактах применения к ним мер дисциплинарного воздействия», — подчеркнул Виталий Еремин. — Да, нетрудно заметить, что часть этой информации без проблем найдется и в других официальных и вполне доступных источниках — к примеру, на сайте Федеральной налоговой службы, но закон требует, чтобы она обязательно публиковалась и на сайтах саморегулируемых организаций».

го собрания, и средств компенсационных фондов (статья 55.10 Градостроительного кодекса), Виталий Еремин отнес случаи, когда счета для размещения средств компенсационного фонда открываются без решения Общего собрания, когда размещение средств компенсационных фондов СРО осуществлено по решению не уполномоченного органа, а также когда компфонды сформированы в отсутствие утвержденного порядка их формирования и установленных размеров взносов. «Положение о компенсационном фонде обязательно должно присутствовать в составе внутренних документов саморегулируемой организации», — добавил Виталий Еремин.

Дает ли УСН преимущества при оплате налогов, и грядет ли «избавление от членского рабства»

С уплатой взносов в компенсационный фонд СРО, которую регламентирует статья 55.16 Градостроительного кодекса, как выяснилось, связан целый букет нарушений. Нередко членам СРО присваивают уровни ответственности до уплаты взноса в компфонд ОДО в полном объеме; между тем, так поступать нельзя, рассрочка здесь недопу-

предписания Ростехнадзора об устранении выявленных нарушений Ростехнадзор направляет в НОПРИЗ обращение об исключении конкретной СРО из Реестра. НОПРИЗ в течение 30 дней обязан рассмотреть документ и на заседании коллегиального органа (Совета) принять решение по данному вопросу. Виталий Еремин заверил: Совет НОПРИЗ очень щепетильно относится к исключению СРО из Реестра и, понимая, что большинство членов проштрафившейся СРО являются добросовестными участниками рынка, старается найти компромисс и не спешит с исключением. «Никто не будет рубить сплеча; вам могут дать дополнительный срок для устранения нарушений», — открыл пространство для маневра Виталий Еремин. — Но, разумеется, если мы увидим, что СРО не проявляет должных усилий для возвращения своей деятельности в рамки нормативно-законодательных требований, предложение Ростехнадзора об исключении из Реестра будет одобрено».

Есть и второй путь: надзорный орган имеет право, минуя инстанцию Национального объединения, обратиться в суд, и в случае принятия судом соответствующего решения СРО — нарушительница будет исключена из государственного реестра действующих саморегулируемых организаций.

ГРЕХИ ТЯЖКИЕ И НЕ ОЧЕНЬ

Нарушения, по оценке докладчика, можно разделить на два основных блока: легкие, устранимые (в течение определенного срока) и «тяжелые», влекущие за собой исключение СРО из Реестра саморегулируемых организаций. Последних намного меньше, но расстраиваться не стоит: по информации Виталия Еремина, с 1 июля 2017 года по настоящее время Ростехнадзор исключил из реестра 38 СРО, из них 33 — проектных и 5 изыскательских. Во всех случаях главной причиной исключения становилось отсутствие необходимой суммы денежных средств в компенсационном фонде. «Либо эти деньги были нецелевым образом выведены из компфондов, либо «застряли» на счетах банков с отозванной лицензией», — пояснил природу возникновения тяжелого нарушения докладчик.

Несмотря на то, что, в отличие от умеренного выведения средств, упомянутое неудачное «застревание» денег компенсационных фондов в лишенных лицензий банках злонамеренным не является, Ростехнадзор оценивает подобные случаи столь же жестко, как и остальные: руководство СРО не обеспечило сохранность средств компфонда, следовательно, СРО должна быть исключена из Реестра.

Информационная открытость: меньше паролей, больше доступности

Далее Виталий Еремин перешел к более крупному и разнообразному разделу относительно легких (устранимых) нарушений.

По его сведениям, весьма распространены нарушения в сфере информационной открытости саморегулируемой организации. Здесь СРО чаще всего не исполняют в полной мере требования статьи 7 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», статьи 55.9 Градостроительного кодекса РФ «Обеспечение СРО доступа к информации о своей деятельности и деятельности своих членов», а также требования Приказа Минэкономразвития России от 31 декабря 2013 года № 803 «Об утверждении требований к обеспечению саморегулируемыми организациями доступа к документам и информации, подлежащим обязательному размещению на официальных сайтах саморегулируемых организаций, а также требования к технологическим, программным, лингвистическим средствам обеспечения пользования официальными сайтами таких саморегулируемых организаций».

Практически упомянутые нарушения выявляются, например, в загромождении сайтов ненужными паролями, провоцирующем неоправданные, бессмысленные помехи для пользователей, в размещении документов в форматах и расширениях, не укладывающихся в рамки 803-го приказа Минэкономразвития. Кроме того, нередко контролеры выявляют в СРО отсутствие информации об исках и заявлениях, поданных саморегулируемой организацией, копии плана проверок членов СРО, обнаруживая на сайте СРО неактуальную информацию о ее полном и сокращенном наименовании, адресе электронной почты и т.д. На сайте обязательно должна быть опубликована информация о кредитной организации, в которой размещены средства компенсационных фондов (возмещения вреда и обеспечения

Контроль работы проектных и изыскательских СРО: нарушения и оргвыводы

Детализируя выявляемые нарушения положений приказа № 803 Минэкономразвития, Виталий Еремин назвал такие распространенные «проколы» СРО, как невозможность определить дату и время размещения документов и информации на официальном сайте СРО (отсутствие даты и времени), отсутствие регулярного (ежемесячного) копирования публикуемых на сайте материалов на резервный носитель. Если саморегулируемая организация не обеспечила на своем сайте беспрепятственный поиск и получение всей необходимой информации, «забыла» о публикации документов, обязательных для размещения (таких, как решения Общего собрания, и т.п.) — это тоже является нарушением.

Нарушения во внутренних документах

Перейдя к анализу нарушений, связанных с внутренними документами саморегулируемой организации, Виталий Еремин первым упомянул весьма распространенное отклонение от требований статьи 19 ФЗ-315 «Специализированные органы СРО». В данной статье четко прописано: полномочиями по применению мер дисциплинарного воздействия обладает только дисциплинарная комиссия; по факту же указанные полномочия в саморегулируемых организациях зачастую «переплываются» к совсем другим отделам и структурам. Кроме того, нередко сами дисциплинарные комиссии превышают свои полномочия, принимая решения об исключении тех или иных компаний из СРО — ведь подобные решения, согласно статье 10 ФЗ-315, должны приниматься только коллегиальным органом (Советом СРО).

Еще одно довольно частое нарушение — «недоукомплектованность» коллегиального органа: когда в составе Совета количество независимых членов на поверку оказывается меньше количества, установленного статьей 17 ФЗ-315, согласно которой их должно быть минимум 1/3 от общей численности Совета.

Встречаются серьезные недочеты даже в таких ответственных внутренних документах, как Положение о проведении саморегулируемой организацией анализа деятельности своих членов на основании информации, предоставляемой ими в форме отчетов. «Порой в этих положениях упускается важный пункт об обязательном регулярном направлении членами, в адрес СРО, документов, подтверждающих фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, что является отступлением от требований статьи 55.8 Градостроительного кодекса РФ», — уточнил Виталий Еремин. — В итоге получается, что у саморегулируемой организации отсутствует системная информация об исполнении компаниями условий договоров по линии компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, и она спешно начинает заниматься сбором данной информации уже после получения замечаний от Ростехнадзора».

К нарушениям, касающимся внутренних документов СРО в части компетенции Обще-

стима — как и рассрочка при доплате в этот фонд для повышения уровня ответственности.

Нельзя принимать взносы в компфонд ОДО от третьих лиц. «Исключение — только если третье лицо является членом той же самой саморегулируемой организации; вот такая компания имеет право внести деньги за своих коллег по СРО», — уточнил Виталий Еремин.

Саморегулируемая организация, работающая на упрощенной системе налогообложения, не вправе выплачивать налоги из средств компфонда ОДО (точнее, из средств того дополнительного дохода, который дает размещение этих денег в банке). «Мы стараемся добиться изменения этой ситуации», — сообщил заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ. — Для этого нами совместно с Национальным объединением строителей был проведен мониторинг практики применения норм 372-ФЗ, его результаты направлены в Минстрой РФ, и в сотрудничестве с Минстроем и НОСТРОем подготовлен проект закона, в настоящий момент находящийся на рассмотрении в Правительстве РФ. После прохождения всех необходимых согласований в федеральных ведомствах указанный законопроект передадим в Госдуму. Он предусматривает ряд важных изменений. В частности, в нем содержится отмена фактического запрета на переход компании из одной СРО в другую после добровольного (по своей инициативе) приостановления членства, а также в нем присутствует пункт, в случае принятия законопроекта позволяющий СРО, работающей на УСН, платить налоги из процентов, получаемых за счет размещения средств компфондов на банковских счетах.

Но пока, повторюсь, Ростехнадзор оценивает подобный способ оплаты налогов как нарушение».

Еще один момент: по словам Виталия Еремина, сотрудникам СРО следует внимательнее следить за точностью сведений о размерах взносов своих членов в компенсационные фонды возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств. Если эти сведения, размещаемые в реестре членов на официальном сайте СРО, и сведения, направляемые в Национальное объединение в целях ведения Единого реестра членов СРО, окажутся недостоверными, Ростехнадзор зафиксирует этот факт как нарушение.

«Большинство упомянутых нарушений не относятся к тяжелым, надзорный орган выдает предписание об их устранении, и вам дается время для исполнения предписаний», — напомнил Виталий Еремин. — Повторюсь: основным нарушением, которое оказывается критическим и влечет исключение саморегулируемой организации из Реестра СРО, является случай, когда средства компенсационных фондов СРО не в полном объеме размещены на спецсчетах».

Об исключении — по порядку

Порядок исключения СРО из Реестра выглядит следующим образом. В случае неисполнения саморегулируемой организацией

О видах проверок членов СРО и «риск-ориентированном подходе»

С докладом «Осуществление саморегулируемыми организациями контроля за деятельностью своих членов» выступил руководитель Управления нормативного обеспечения, развития саморегулирования и профессионального образования НОПРИЗ Сергей Павленко.

Он начал «с теории», напомнив об основных разновидностях проверок, предусмотренных действующим законодательством.

По предмету контроля они подразделяются на два вида. Первый — проверки соблюдения членами СРО требований законодательства РФ о градостроительной деятельности, о техническом регулировании, соблюдения стандартов на процессы выполнения работ, утвержденных НОПРИЗ, внутренних документов СРО (стандартов СРО, в том числе квалификационных, условий членства и т.п.). Второй — проверки исполнения членами СРО обязательств по договорам подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров. В последнем случае, среди прочего, саморегулируемая организация должна проверять соблюдение членами СРО соответствия фактического совокупного размера обязательств по договорам подряда предельному размеру обязательств по договорам подряда.

По характеру проведения проверки могут быть плановыми (не реже 1 раза в три года и не чаще 1 раза в год) и внеплановыми, по форме — документальными и выездными. Проверки могут проводиться как по инициативе СРО, так по инициативе третьих лиц, обнаруживших недостатки в работе того или иного члена саморегулируемой организации.

«При предоставлении члену СРО права выполнять работы на особо опасных и технически сложных объектах саморегулируемая организация должна в ходе проверки использовать риск-ориентированный подход», — подчеркнул Сергей Павленко. Методика расчета категории риска (риск может быть низким, умеренным, средним, значительным, высоким и чрезвычайно высоким) утверждена приказом Минстроя России. Категория определяется исходя из допустимых значений тяжести потенциальных негативных последствий факторов риска и фактических значений тяжести последствий фактора риска. Сергей Павленко на примерах показал, как определяется вероятность реализации фактора риска, как рассчитывается показатель вероятности несоблюдения членом саморегулируемой организации обязательных требований.

По словам Сергея Павленко, результат риск-ориентированного подхода может быть применен СРО на практике при установлении индивидуальной периодичности проведения проверок для конкретного члена СРО, а также при определении формы и продолжительности проверок. Общий принцип прост: чем выше риски — тем чаще и придирчивей проверки.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

**Не беспокойте
«единственного
поставщика»**

Далее руководитель Управления нормативного обеспечения, развития саморегулирования и профессионального образования НОПРИЗ остановился на некоторых особенностях проверок фактического совокупного размера обязательств по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов. Это договоры, составленные и подписанные в соответствии с 44-м, 223-м федеральными законами РФ и постановлением Правительства РФ № 615. Он, в частности, сообщил, что члены СРО обязаны предоставлять в саморегулируемую организацию соответствующую отчетность в срок не позднее первого марта года, следующего за отчетным.

По словам Сергея Павленко, следует различать договоры, заключенные с использованием конкурентных способов, и договоры, заключенные с единственным поставщиком: отчетность по договорам с единственным поставщиком члены СРО предоставлять не обязаны, и требовать ее не надо. Правомочность этого утверждения докладчик подтвердил примером из недавней арбитражной практики, продемонстрировав участникам конференции постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 6 июля 2018 года по делу № А43–2480/2018, а также решение Арбитражного суда Красноярского края от 28 апреля 2018 года по делу № А33–3353/2017. В обоих случаях суд встал на сторону членов СРО, а формулировки постановления и решения однозначны и не оставляют места для сомнений. «...Поскольку истцом договор подряда... заключен путем закупки у единственного источника, то у Ассоциации не имелось оснований для вывода о заключении договора с использованием конкурентных способов, не имелось оснований для осуществления контроля за деятельностью ООО... в порядке статьи 55.13 Градостроительного кодекса..., а также отсутствовали основания требовать... уплаты дополнительного взноса в компенсационный фонд СРО для обеспечения договорных обязательств на основании статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации», — так резюмировал во втором случае Арбитраж.

Завершая тему учета обязательств членов СРО по «конкурентным» договорам, Сергей Павленко указал на некоторые сложности, которые могут возникать в случаях, когда речь идет о комплексных договорах, включающих в себя полный набор изыскательских и проектных работ. «На этот счет есть четкая позиция Ростехнадзора, который указывает: если в комплексном договоре нет разделения по суммам обязательств (отдельно — изыскания, отдельно — проектирование), и отсутствуют дополнительные соглашения, проясняющие данный аспект, то объем следует учитывать по полной сумме обязательств», — разъяснил докладчик.

**За кулисами
«коммерческой тайны»**

Как сообщил Сергей Павленко, члены СРО не обязаны предоставлять своей саморегулируемой организации информацию, беспрепятственно размещенную в открытых источниках (например, на официальных сайтах компаний).

С другой стороны, если нужной по закону информации о компании нет в открытых источниках, компания обязана своевременно предоставить ее в саморегулируемые организации, не придумывая причин для отказа. «Порой компании, отказывая СРО в предоставлении той или иной запрашиваемой информации, ссылаются на необходимость соблюдения коммерческой тайны», — рассказал Сергей Павленко. — Однако на самом деле чаще всего этот аргумент не имеет под собой юридической основы. Чтобы иметь право заявлять о наличии «коммерческой тайны» по каким-то информационным разделам, компания должна показать цельную систему мер по охране конфиденциальной информации. В компании должен быть определен и документально зафиксирован конкретный перечень информации, составляющей коммерческую тайну. Должны быть установлены специальный порядок обращения с конфиденциальной информацией, система ограничений доступа к ней и контроля доступа. Регулирование отношений по использованию информации, составляющей коммерческую тайну, должно иметь отражение в трудовых договорах с работниками компании и в гражданско-правовых договорах с ее контрагентами. Наконец, материальные носители конфиденциальной информации должны быть помечены грифом «Коммерческая тайна», его же следует включить в реквизиты «секретных» документов.

Только после принятия всех перечисленных мер режим коммерческой тайны считается установленным и обретает юридическую значимость. В иных случаях ссылаться на коммерческую тайну как на основание для отказа в предоставлении нужной информации член СРО не вправе. В случае непредоставления членом СРО необходимой информации без достаточных на то оснований у СРО есть право применить меры дисциплинарного воздействия, вплоть до приостановки права работы. Правда, после применения такой меры у члена СРО все равно останется право продолжать работу — но частичное, по тем договорам подряда, которые были заключены до принятия решения о применении указанной меры дисциплинарного воздействия.

Когда же речь идет о проектах, содержащих реальную государственную тайну, то здесь никаких рычагов воздействия на члена СРО для получения информации об объеме обязательств по подрядным договорам у аппарата саморегулируемой организации нет. В этом случае договоры фиксируются в отдельном государственном реестре, но доступ к нему закрыт, и саморегулируемой организации остается только учитывать те

сведения, которые член СРО сочтет возможным задекларировать.

**Членство в СРО: штрафы
для «забывчивых»**

Говоря непосредственно о проверках исполнения компаниями обязательств по договорам, заключенным с использованием конкурентных способов, Сергей Павленко уточнил, что контролю в данном случае подлежат качество работы и соблюдение сроков выполнения контракта.

Завершая свой доклад, Сергей Павленко напомнил, что, согласно статье 9.5.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях, выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, если для выполнения таких работ членство в такой саморегулируемой организации является обязательным, — влечет наложение административного штрафа в размере от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

**Непосильное бремя
«комплексных» договоров:
можно ли избавиться?**

В заключительной части конференции Виталий Еремин и Сергей Павленко при поддержке Александра Панова постарались ответить на вопросы участников.

Один из вопросов касался учета объемов обязательств члена СРО по комплексным договорам. Проблема в том, что если в комплексный договор «вшиты» и все строительные-монтажные работы, его цена, в сравнении с ценой проектирования и изысканий, возрастает буквально на порядок, и, соответственно, объем обязательств, которые должны быть обеспечены взносом в фонд ОДО, становится непосильным бременем для проектировщика.

Сергей Павленко в ответ повторил, что выход тут есть только в том случае, если договором или дополнительными соглашениями к нему предусмотрена дифференциация обязательств подрядчиков на всех этапах, в противном случае проблема остается проблемой: специальное разделение обязательств законодательством не урегулировано.

Другой вопрос оказался связан с нюансами предоставления отчетности и определения объема обязательств члена СРО в случаях, когда договор подряда изначально был заключен с единственным поставщиком, и когда в ходе проведения конкурсных процедур на них заявился один-единственный претендент, и договор заключили с ним.

Виталий Еремин пояснил, что, с юридической точки зрения, если участник объявленной конкурсной процедуры случайно стала одна компания, она не становится автоматически де-юре «единственным поставщи-

ком», и формально к ней предъявляются все требования, которые положено предъявлять участникам конкурса (по взносам в компфонд ОДО, предоставлению отчетности в СРО). Когда же договор сразу заключается с единственным поставщиком, конкурс не проводится, и процедура заключения иная.

Сергей Павленко подчеркнул, что за соблюдением правил участия и проведения конкурсных процедур должны следить и заказчики, и участники; и в случае, если в конкурсе приняла участие (и тем более победила) компания, не имеющая на это права, негативные последствия будут и для подрядчика, и для заказчика. СРО за подобный «прокол» ответственности не несет.

**«Презумпцию
добросовестности никто
не отменял»**

Определенное беспокойство участников конференции вызвала упомянутая в докладах обязанность саморегулируемой организации обеспечивать контроль за соблюдением членами СРО требований технических регламентов и следить за качеством исполнения работ. Представители СРО предположили, что в данном случае функции СРО неоправданно дублируют функции органов государственной и негосударственной экспертизы, а кроме того, не всегда у СРО есть возможность обеспечить указанный контроль на должном уровне. По мнению представителей Аппарата НОПРИЗ, дублирования функций на самом деле нет, у СРО своя ниша ответственности, и если в отдельных случаях своими силами «закрыть» эту нишу не получается, СРО должны привлечь специалистов со стороны. Обсудили проблемы сбора информации из различных источников о реальных объемах обязательств членов СРО, о специфике выполняемых работ и т.п. В частности, один из участников конференции попросил уточнить, какими программными продуктами и информационными системами лучше пользоваться для этих целей. Александр Панов сказал, что, несмотря на рекламу отдельных разработчиков, единого продукта, единой системы, которые бы оказались способны собирать и аккумулировать всю интересующую СРО информацию, пока попросту не существует. Виталий Еремин уточнил: работа над созданием единой системы ведется, но до результата еще далеко. Причина — в «каше» первоисточников: искомыми данные разрозненны, порой противоречивы и далеко не исчерпывающи. «Допустим, информация от Минобороны, разного рода специальных служб в принципе засекречена, а на их долю приходится немалый объем государственного заказа», — отметил Виталий Еремин. — Посоветовать тут можно только одно: больше используйте ту информацию, которую декларируют сами члены СРО, доверяйте ей. В конце концов, презумпцию добросовестности никто не отменял».

**Преодолеть нормативную
неразбериху**

Отвечая на вопрос о мешающей работать нормативной неразберихе при техническом обследовании зданий и сооружений, вследствие которой изыскатели наделяются теми полномочиями, в которых они некомпетентны, Виталий Еремин сообщил: НОПРИЗ ведет работу по внесению необходимых изменений в постановление Правительства РФ от 19 января 2006 года № 20 «Об инженерных изысканиях...». «Бюрократическая процедура длительна, но когда мы ее пройдем, противоречия будут сняты», — заверил заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ. Также в ходе конференции участники обсудили ряд технических моментов, связанных с внесением информации в Национальный реестр специалистов и возможностью, при необходимости, корректировать эти сведения, постарались прояснить тему подтверждения квалификации ИТР. Касаясь подтверждения уровня профессионализма инженеров и архитекторов в Центрах оценки квалификации, Виталий Еремин констатировал: эта работа пошла бы намного активнее, если бы работодатели обязали заниматься ей на законодательном уровне (пока она добровольна). Возможно, в ближайшее время ситуация изменится, и упомянутые обязательства для работодателей будут узаконены; НОПРИЗ выступает с соответствующими инициативами на федеральном уровне.

Прозвучали и некоторые другие вопросы; по объективным причинам, не на все удалось найти конструктивные ответы, тем не менее, участники в целом высоко оценили уровень проведения мероприятия и значимость его результатов.

Следующая встреча запланирована в сентябре, в рамках Окружной конференции СРО проектировщиков и изыскателей Сибирского федерального округа.

Записал А. Русинов

СОБЫТИЕ

...И В ПРАЗДНИК — ТОЖЕ ВМЕСТЕ

Национальное объединение проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ) выступило организатором городских праздничных торжеств по случаю Дня строителя, состоявшихся 8 августа в Новосибирске на двух площадках: НГАСУ (Сибстрин) и Михайловской набережной. Такого сотрудничества проектировщиков со строителями не было уже много лет, и то, что оно наконец случилось — добрый знак.

«Хотя сейчас проектно-изыскательские и строительные компании входят в СРО разных национальных объединений, фактически проектировщики со строителями никогда не «развешивались» и не обособлялись, — комментирует координатор НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Александр Панов. — Да и как такое может произойти? Мы — звенья одной цепи, неотъемлемые составляющие единого технологического процесса, работаем рука об руку, так всегда было и будет, пока существует на земле стройка. А раз в работе мы вместе, то вполне логично объединиться и в праздник».

На праздник съехалось несколько сотен руководителей компаний проектно-строительного комплекса, членов коллективов, ветеранов; со словами благодарности и поздравлений к профессионалам проектно-строительной отрасли обратились вице-губернатор Новосибирской области Сергей Семка, член Совета Федерации от НСО Владимир Городецкий, председатель Заксобраний НСО Андрей Шимкив, мэр Новосибирска Анато-

лий Локоть, министр строительства региона Иван Шмидт, руководитель Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев, координатор Национального объединения проектировщиков в Сибирском федеральном округе, руководитель Совета Ассоциации строителей Новосибирской области Максим Федорченко, генеральный директор Ассоциации профессиональных строителей Сибири Сергей Бобков, председатель Регионального делового клуба строителей Майис Мамедов. Для гостей была организована концертная программа, розыгрыши призов, ветеранам вручили памятные подарки. В ходе праздника был торжественно открыт ландшафтный объект «Река времени». (Подробный репортаж о праздновании Дня строителя в Новосибирске — на стр. 2–3 этого номера. — Ред.)

Напомним, ежегодное празднование Дня строителя во второе воскресенье августа было установлено Указом Президиума Верховного Совета СССР от 6 сентября 1955 года. Впервые работники проектно-строительной отрасли Советского Союза отметили свой праздник 12 августа 1956 года.

Сибстройинформ

На фото, слева направо: координатор НОПРИЗ в СФО Александр Панов, гендиректор СРО «Ассоциация профессиональных строителей Сибири» Сергей Бобков, ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович, координатор НОСТРОЙ в СФО Максим Федорченко.



КОНСУЛЬТАНТ

Счета эскроу: кто нам мешает, тот нам поможет

Так ли безнадёжна ситуация для застройщиков, вынужденных заключать договоры с дольщиками, использующими счета эскроу? Таким вопросом мы задались, превратив статью в предыдущем номере.

Особенностью счета эскроу является то, что с момента заключения договора участия в долевом строительстве до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию и государственной регистрации хотя бы одного объекта долевого строительства деньги дольщика фактически блокируются. «Разблокировка» эскроу-счета означает, что банк либо перечисляет деньги дольщика застройщику, либо направляет их на погашение целевого кредитного договора (договора займа). Вот тут-то пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ можно и нужно толковать в пользу «заинтересованного» застройщика. Как говорится, «кто нам мешает, тот нам и поможет».

Напомним, что по смыслу указанной нормы не учитываются как доход и, соответственно, не облагаются налогом на прибыль полученные организацией средства целевого финансирования. К средствам целевого финансирования относится имущество, которое получено и используется по назначению, определенному источником целевого финансирования или федеральными законами. Закрытый перечень средств целевого финансирования включает в себя, в частности, аккумулированные на счетах организации-застройщика средства дольщиков и (или) инвесторов.

Соответственно, если в договоре участия в долевом строительстве будет предусмотрено целевое назначение средств дольщика, зачисленных на счёт эскроу, как возмещение затрат застройщика на строительство объекта недвижимости и т.д. и т.п., то поступившие на счёт застройщика деньги будут иметь целевое назначение. При этом под «аккумуляцией» средств дольщиков следует понимать перечисление денег с некоего множества эскроу-счетов на отдельный взятый застройщиком с последующим проведением расчётов согласно статьям расходов, предусмотренным ч. 1 ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве.



Константин Дмитриевцев,
компания «ТаксМастер»

Естественно, предусмотрительный застройщик должен позаботиться о надлежащем документообороте, основанном на локальных нормах «Её Величества» Учётной политики. Например, основываясь на принципе «как слышится, так и пишется», можно составить первичный документ — бухгалтерскую справку о сумме аккумулированных на расчётном счёте застройщика средств дольщиков, поступивших с эскроу-счетов. И тогда это уже не доход, а средства целевого финансирования, которыми застройщик обязан распорядиться не в интересах бюджета (при всём к нему уважении), а в соответствии с «пожеланиями» дольщиков.

Оговоримся, что предлагаемый читателю подход не является единственно возможным и исключительным. Намерение автора состоит в том, чтобы застройщики, вынужденные работать со счетами эскроу, сохраняли оптимизм и упрощённую систему налогообложения, если она им выгодна. А что касается аргументации, то она может быть усилена и дополнена применительно к конкретной ситуации в соответствии с фактически сложившимися обстоятельствами.

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

НОВОСТИ

Оценена выгодность инвестиций в недвижимость Новосибирска

По данным аналитиков компании «Талан», Новосибирск возглавил рейтинг крупнейших городов России, где инвестировать в новостройки выгоднее всего.

По данным исследования «Талан», рост стоимости жилья за весь строительный цикл в Новосибирске составил 27%. Аналитики проводили расчеты по формулам, учитывающим динамику цен на первичном рынке, уровень спроса и предложения, инфляцию, риски.

Эксперты отметили, что в ряде городов инвестиции в недвижимость по уровню доходности превысили вложения в другие сферы. Также в число лидеров по выгодности инвестиций в жилье вошла Казань, Сочи и Уфа. При этом показатели столичных городов оказались ниже. Так, в Москве прирост стоимости составил 18,1%, в Санкт-Петербурге — 16,8%.

Директор по управлению проектами и инвестициями ГК «ЕЛКА девелопмент» Максим Марков подтверждает, что сейчас идет возврат на рынок инвестиций в недвижимость. «Качественные комплексы от надежного застройщика в процессе строительства дорожают от 15–20%. Скажем, на трехкомнатной квартире за относительно короткий срок можно заработать порядка 600 тыс. руб. Были ситуации, когда инвестором у застройщика выступают его же топ-менеджеры», — сообщил Марков.

По данным N1.ru, за год в Новосибирске рост цены в сегменте нового жилья составил 10%, на вторичке — 7,81%. В лидеры по росту стоимости квадратного метра по итогам 2018 года вошли Дзержинский, Ленинский и Советский районы. (РБК)

Москва опередила другие города на 100 лет

Российские города-миллионники могут догнать Москву по уровню экономического развития только через сто лет. Об этом сообщается в исследовании Центра городской экономики КБ «Стрелка» «Экономика городов-миллионников: право на развитие».

Речь идет об отставании по валовому городскому продукту (ВГП) — этот показатель

отражает ценности, созданные на территории города в течение заданного периода. Сумма валовых городских продуктов и продуктов, произведенного вне городов, равна валовому внутреннему продукту (ВВП) страны.

Согласно его данным, в случае сохранения динамики развития российских городов на уровне 2010–2017 годов, российские миллионники смогут догнать Москву по уровню душевого валового продукта примерно через сто лет. Всего в стране 16 городов с населением больше миллиона человек. Они делятся на продвинутые города со средним темпом прироста ВГП за указанный период в 1,4 процента, и отстающие города с темпом прироста в 0,2 процента.

К первой категории относят Санкт-Петербург, Екатеринбург, Казань, Уфу, Самару и Краснодар, ко второй — Воронеж, Омск, Челябинск, Новосибирск, Волгоград, Ростов-на-Дону, Пермь, Красноярск, а также Нижний Новгород.

В 2017 году российские миллионники обеспечили больше 32 процентов ВВП страны, при этом на долю Москвы пришлось более половины этого показателя (54,4 процента), на Санкт-Петербург — чуть более 15 процентов, а на остальные города с населением более миллиона — 30 процентов.

Согласно исследованию, ускорение роста валового продукта напрямую зависит от темпов увеличения объема инвестиций.

Однако их доля относительно ВГП в региональных городах-миллионниках, которая в 2010–2014 годах была выше 23 процентов, упала к 2015–2017 годам до 17,6 процента. В Петербурге она снизилась с 17,6 до 15,5 процента. Уровень инвестиций в нестоличные города составил всего 58 процентов от уровня Москвы. Согласно данным исследования, минимальный уровень инвестиций, необходимый для устойчивого городского развития, находится на уровне 25 процентов ВГП. (РБК)

Россияне рассказали, при каких условиях готовы работать бесплатно

Две трети сограждан (68%) уверены, что даже если они станут работать больше и качественнее, их заработная плата не вырастет, противоположной точки зрения придерживаются менее трети (29%) респондентов, свидетельствуют данные опроса ВЦИОМ, поступившие в «Интерфакс».

Согласно результатам социологического исследования, среди опрошенных, считающих, что повышение объемов и качества их труда никак не повлияет на зарплату, наибольший удельный вес приходится на представителей возрастной категории от 60 лет и старше (77% от данной категории опрошенных). В свою очередь, по данным ВЦИОМ, 63% респондентов в возрасте 18–24 лет полагают, что если станут работать больше и качественнее, можно рассчитывать на увеличение зарплат.

По результатам исследования, более половины россиян (56%) считают, что если бы располагали достаточными денежными средствами, позволяющими не работать, продолжили бы трудиться на прежнем месте, 22% сограждан сообщили социологам, что сменили бы рабочее место, 21% респондентов увеличились бы и больше не работали. Согласно данным опроса, подавляющее большинство россиян (85%) довольны своей работой, 13% респондентов сообщили, что им их работа скорее не нравится. («Интерфакс-Сибирь»)

В поисках «BIM-лидера»: инженеры, на сцену!

Компания «Грундфос» объявила конкурс для проектировщиков «BIM-лидер Грундфос 2019». По его итогам определяются лучшие проекты, созданные с использованием технологий информационного моделирования и включающие в себя оборудование GRUNDFOS.

По информации организатора, участвовать в конкурсе могут как уже реализованные, так и новые проекты. «В нашей стране мероприятия, на которых авторам выпадает возможность рассказать о своем опыте использования технологий информационного моделирования, чаще поддерживают архитекторов, поэтому инженерная составляющая проекта, к сожалению, нередко остается в тени. Однако инженерам-проектировщикам тоже есть что показать: качество инженерно-технических решений, последовательность технологических процессов, комплексность модели, уровень владения программным обеспечением. Всё это мы будем оценивать в рамках конкурса «BIM-лидер Грундфос 2019», цель которого — популяризация и поддержка данного направления среди российских инженеров», — говорит Анастасия Чиркова,

координатор конкурса и ведущий инженер «GRUNDFOS».

Для участия необходимо до 31 октября 2019 года зарегистрироваться на сайте Grundfos.ru/BIM.KONKURS, загрузить необходимый пакет материалов на любой файлообменник и прислать ссылку на него. В пакет обязательных материалов входят: проект с оборудованием GRUNDFOS, созданный с использованием технологий информационного моделирования, в формате NWD или RVT; письмо от проектной организации о подтверждении авторства участника; заполненная карточка проекта.

Оценивать участников будут ведущие эксперты в сфере информационного моделирования. Победителей объявят в ноябре. Призовой фонд конкурса составит 80 тыс. руб. за первое место, 60 тыс. руб. — за второе и 40 тыс. руб. — за третье место. Предусмотрен также поощрительный приз в размере 20 тыс. руб. (Пресс-служба GRUNDFOS)

Омск строит элеваторный комплекс

«Старгород-Агро» инвестирует более 200 млн рублей в строительство высокотехнологичного элеваторного комплекса для хранения и переработки зерновых и масличных культур, сообщает правительство Омской области.

Мощность комплекса составит 25 тыс. тонн. Площадкой размещения объекта станет территория Загородного поселка. Соответствующее соглашение с компанией подписал губернатор региона Александр Бурков. «ООО берет на себя разработку необходимой документации, строительство объекта, создание внутренней инженерной инфраструктуры, ввод и дальнейшее функционирование элеваторного комплекса. Правительство Омской области со своей стороны обеспечит организационное и консультационное содействие реализации инвестиционного проекта», — говорится в сообщении. В настоящее время Омская область располагает мощностями для хранения 4 млн тонн зерна. Почти половина этого объема — 1,9 млн тонн — это емкость элеваторов. Остальное — зернохранилища и склады хлебных культур и сельскохозяйственных организаций. Большинство элеваторов построено еще в советское время. («Интерфакс-Сибирь»)