

**АСОНО**
Развивая строительство

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

ФОРУМ

ТРУДНЫМИ ТРОПАМИ КРТ

22 июня в рамках Красноярского градостроительного форума прошла Межкрупная конференция министров строительства и саморегулируемых организаций Сибири и Дальнего востока. В конференции приняли участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко, директор правового департамента Минстроя РФ Олег Сперанский. Модератором события выступил президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

Во вступительном слове президент НОСТРОЙ прояснил формат встречи, напомнив, что изначально идея совместных встреч руководителей профильных министерств и саморегулируемых организаций зародилась и была реализована в Сибирском федеральном округе, где прошло уже три подобных конференции. Возникновение данного формата обусловлено необходимостью совместного обсуждения общих проблем регионального развития. Сегодня охват расширился, впервые к Сибири добавился Дальний Восток, а к участникам мероприятия присоединился Российский Союз строителей.

Окончание на стр. 4–5

О проблемах регионального развития Сибири и Дальнего Востока



► **«ХОРОШО, КОГДА ВСЕ ВКЛЮЧЕНО»**
Состоялось заседание Рабочей группы Союза строителей НСО по КРТ

Стр. 2–3

► **ЭСКРОУ И ПУСТОТА**
Сколько ни защищай дольщиков, им все равно страшно

Стр. 5

► **ПЛАНОВОЕ ОБОСТРЕНИЕ**
В Красноярске обсудили ценообразование в капремонте МКД

Стр. 6

► **«ГОТОВЫ ОБСУЖДАТЬ КАЖДЫЙ ПРОЕКТ»**
Чем полезен ДОМ. РФ для сибиряков

Стр. 8

► **НАСИЛЬНО ВМ НЕ БУДЕШЬ**
О внедрении информационного моделирования

Стр. 9



ЮБИЛЕЙ

ПЕРВОПРОХОДЦЫ В ПРОСТРАНСТВЕ

13 июля 2022 года первый юбилей — пятилетие — отмечает государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Фонд пространственных данных Новосибирской области» (ГБУ НСО «Геофонд НСО»).

Новосибирская область стала одним из первых регионов, создавшая фонд пространственных данных в соответствии с новым ФЗ «О геодезии и картографии». Основной задачей регионального Фонда является сбор, актуализация и хранение пространственных данных и их предоставление всем органам власти, а также юридическим и физическим лицам. Для формирования Фонда была создана картографическая основа разных масштабных рядов на всю территорию области, в которой ведется актуализация всех поступающих пространственных данных. Самыми востребованными являются топографические планы масштабов 1:1000 и 1:500.

На технические решения при создании Фонда в Новосибирской области оказала влияние большая протяженность ее территории, в принципе не позволяющая использовать локальную систему координат и прямоугольную разграфку. Для приведения всех материалов к единой системе координат было решено преобразовать все данные из локальных систем в местную систему координат Новосибирской области, введенную в действие постановлением Правительства НСО от 28.12.2011 № 608-п, которая используется и в сфере кадастровых



работ. Всего таких локальных систем на территории НСО было более 200.

Важно, что базовым программным обеспечением, используемым в работе Фонда, стал отечественный программный продукт КБ «Панорама» — «ГИС Панорама».

В 2018 году большинство полученных архивных материалов по геодезии, топографии, градостроительству и геологии от Министерства строительства и муниципальных образований НСО были преобразованы с электронных носителей в формат «ГИС Панорама», с их привязкой и «нарезкой» под разграфку соответствующего масштаба, заполнено хранилище данных. Учреждением разработана технология преобразования топографических планов населенных пунктов из локальных систем координат в единую местную систему — МСК НСО, и переход из прямоугольной (декартовой)



системы в картографическую, трапециевидную.

По состоянию на 1 июня 2022 года общее количество данных и материалов Фонда — 135 000 единиц хранения.

В целях эффективного предоставления пространственных данных учреждением разработана «Система управления заявками». Она позволяет вести учет, контроль и автоматизацию процессов по отработке поступивших заявлений.

2020 год запомнился ограничениями, вызванными пандемией. Часть сотрудников Фонда перешла на удаленную работу, однако это не отразилось на количестве обрабатываемых заявлений и качестве исполнения заказов. Новые цифровые технологии и активное использование электронных цифровых подписей (ЭЦП) позволило принимать и выдавать материалы без необходимости посещения Фонда.

Востребованность материалов Фонда и количество заказов на предоставление пространственных данных растет с каждым годом; так, в 2021 году количество выполненных заказов составило 3296. На сегодняшний день учреждением обеспечена выдача более 2000 заказов.

С января 2020 года Министерством строительства НСО в ГБУ НСО «Геофонд НСО» были переданы функции по подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, а также проведения землеустроительных работ по описанию местоположения границ НСО, границ муниципальных образований НСО, с чем учреждение в настоящее время активно справляется.

В 2021 году учреждением разработаны мастер-планы развития территорий «СмартСити-Новосибирск» и «СКИФ», получивших одобрение Координационного совета при губернаторе Новосибирской области по вопросам развития Новосибирского научного центра, Совета главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований и Совета главных архитекторов столиц Стран СНГ. Мастер-план территории «СмартСити-Новосибирск» признан одним из лучших в смотре-конкурсе «Регионы России» в рамках Международного архитектурного фестиваля «Зодчество-2021».

В 2022 году создано новое структурное подразделение учреждения — отдел ГИСОГД, который приступил к созданию государственной информационной систе-

мы обеспечения градостроительной деятельности НСО. Это не просто свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, о земельных участках и иных сведений, это — система для принятия решений в градостроительной деятельности и оказания государственных муниципальных услуг в сфере строительства.

Портал пространственных данных, который планируется создать в ближайшее время, обеспечит эффективное решение по визуализации, сбору, хранению, ведению и предоставлению пространственных данных и материалов в электронном виде. Ожидается, что система удовлетворит растущий спрос на материалы со стороны исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, юридических и физических лиц.

Для улучшения текущих показателей постановки на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества, а также показателей, связанных с установлением границ области, населенных пунктов и территориальных зон, введено новое структурное подразделение: «Инженерно-геодезический отдел». Учреждение располагает всем необходимым высокоточным геодезическим оборудованием. В ближайшей перспективе планируется выполнение работ по топографическому обновлению территорий и инженерно-геодезическим изысканиям, что позволит самостоятельно актуализировать пространственные данные и материалы Фонда на востребованные территории Новосибирской области.

Сибстройинформ

АКТУАЛЬНО

В условиях остро дефицита свободных земель, пригодных для капитальной жилищной застройки, все проблемы, препятствующие освоению застроенных территорий, воспринимаются застройщиками столь же остро.

Поиску реальных путей решения этих проблем было посвящено заседание Рабочей группы Союза строителей Новосибирской области по комплексному развитию территорий, состоявшееся 7 июня в мэрии Новосибирска.

В заседании, объединившем ведущих застройщиков региона, приняли участие заместитель мэра Новосибирска — начальник департамента строительства и архитектуры Алексей Кондратьев, его заместитель Иван Ивашина, заместитель начальника Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска Ирина Бокова, управляющий партнер коллегии адвокатов НСО «Премьер-коллегия» Марина Антонова, начальник управления архитектуры и градостроительства Союза строителей НСО Виталий Столбов, ведущий юрист Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Мария Митяшина. Провел мероприятие исполнительный директор Союза строителей Новосибирской области Виктор Мокровицкий.

Иван Ивашина рассказал, чем в настоящее время занимается городской департамент строительства и архитектуры «в целях реализации механизма комплексного развития территорий». Он напомнил, что в марте 2021 года в генплан Новосибирска были внесены корректировки, соответствующим образом изменены Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). В ПЗЗ определено 163 площадки КРТ суммарно более чем на 1500 гектаров. На этих площадках можно будет возвести свыше 15 миллионов квадратных метров жилья; в ходе освоения все эти обширные территории должны быть «покрыты» проектами планировок.

КРТ ПОМОЖЕТ ПРИВЛЕЧЬ ДЕНЬГИ НА РАССЕЛЕНИЕ

Касаясь вопроса расселения аварийного жилья, Иван Ивашина сообщил, что к настоящему времени департаментом определены 14 площадок суммарно на 60 га, на которых расположено 168 домов, большая часть из которых после 2017 года оценена как аварийные и подлежащие сносу. Действующие на сегодня бюджетные программы данные дома не охватывают, соответственно, бюджетных средств на расселение и снос этих объектов нет. «У федерального бюджета сейчас приоритет — обеспечить расселение тех аварийных МКД, которые были признаны таковыми до 1 января 2017 года», — пояснил Иван Ивашина. Стараясь решить эту проблему, по семи площадкам мэрия планирует обеспечить снос за счет частных застройщиков, «которые уже проявили интерес к этим участкам». По оставшимся площадкам предполагается привлечь хотя бы региональные бюджетные средства на расселение посредством механизма КРТ.

Пилотный проект по этой схеме определен на состоявшемся в начале июня совещании у вице-губернатора Владимира Знаткова: это площадка по улице Дунаевского в Калининском районе площадью 4,5 га, где необходимо будет расселить и снести 9 аварийных жилых домов. «В конце июня мы сформируем и направим в правительство НСО необходимый пакет документов для КРТ на указанной площадке, — обрисовал перспективу Иван Ивашина.

Понемногу продвигается внедрение механизма КРТ и по другим площадкам.

«Постановлением мэрии в декабре 2021 года принято решение о комплексном развитии территории 0,8 га по улице Объединения в Калининском районе, в ближайшем будущем будет опубликована конкурсная документация по данной площадке», — рассказал Иван Ивашина. Далее, в марте 2022 года было принято решение о КРТ территории по улице Грибоедова в Октябрьском районе; соответствующий проект постановления сейчас проходит правовую экспертизу. На согласовании с региональным Минстроем находится проект постановления о КРТ (1 га) по улице Игарской в Калининском районе. Аналогичные решения о КРТ готовятся по площадке в зоне переулка Серафимовича (Телецентр). Готовится к передаче на согласование в Минстрой пакет документов по КРТ трех площадок суммарно на 7,9 га в Советском районе.

«ЧАСТНЫЙ СЕКТОР» ПОНЕМНОГУ ПОДДАЕТСЯ

По информации Ивана Ивашины, в апреле текущего года приняты изменения в закон

Новосибирской области от 07.06.2021 № 86-ОЗ «О разграничении полномочий в сфере комплексного развития территорий в Новосибирской области», устанавливающий критерии для объектов ИЖС, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ.

В соответствии с данным законом, для принятия решения о КРТ необходимо, чтобы на искомой площадке частного сектора присутствовал аварийный индивидуальный жилфонд с физическим конструктивным износом свыше 60%, при этом отсутствовала возможность подключения домов частного сектора к централизованным инженерным сетям. В рамках реализации возможностей, открываемых данным законом, постановлением мэрии Новосибирска в мае 2022 года принято решение о проведении аукциона на право заключения договора о КРТ в границах улиц Фрунзе и Журина спуска (1,2 га) — по инициативе мэрии Новосибирска.

жет кто-то другой. Поэтому на этапе заявки обрисовываются лишь самые общие черты и обоснования предлагаемого застройщиком решения.

Несмотря на то, что формально закон позволяет реализацию решения по КРТ, вносить необходимые изменения в правила землепользования и застройки и даже в генеральный план, Иван Ивашина настоятельно рекомендовал застройщикам не увлекаться подобными инициативами (вроде увеличения коэффициента плотности застройки), стараясь укладывать задуманное на площадках КРТ в границы требований действующих градостроительных регламентов. По его оценке, внести подобные изменения на практике будет крайне сложно, практически невозможно — с учетом того, что социальная активность жителей на потенциальных участках КРТ весьма велика, а городские депутаты, без одобрения которых изменения не утвердить, при возникновении конфликтных вопросов наверняка при-

частках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ. Таким образом, в Новосибирской области созданы условия для реализации механизма КРТ на территориях, занятых жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами», — констатируется в письме Минстроя НСО.

КОЕ-ЧТО О ДИСКРИМИНАЦИИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

«На прошлом заседании рабочей группы был также поставлен вопрос о применении части 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, определяющей порядок утверждения документации по планировке территории, связанной с КРТ по инициативе правообладателя, — напомнила Мария Митяшина. — Постараюсь выразить нашу правовую позицию по этой теме. КРТ по инициативе правообла-

ХОРОШО, КОГДА

По инициативе частного правообладателя — ООО «Сибсельмаш» — подготовлен проект договора о комплексном развитии территории общей площадью около 28 га в районе улиц Армавирской, Славянской и Войкова, занятой ныне индивидуальными жилыми домами. «Помимо разноэтажной жилой застройки, в границах этой территории будут размещены детский сад на 360 мест и школа на 1000 мест, — раскрыл перспективы Иван Ивашина. — Разработанная концепция данной площадки полностью отвечает требованиям утвержденной градостроительной документации, и не требует внесения изменений ни в генплан, ни в ПЗЗ. Поскольку КРТ инициировано частным правообладателем, никаких публичных торгов тут также не требуется».

Кроме того, по предложению компании «Брусника» на ближайшем заседании комиссии по КРТ планируется рассмотреть предложение о КРТ площадью более 22 га в границах улиц Грибоедова, Кирова и Автогенной, также занятой ныне индивидуальными жилыми домами. В границах данной комплексной площадки запланировано размещение двух детских садиков суммарно на 440 мест и школы на 1100 мест. «Будут рассмотрены и другие предложения о КРТ, поступающие в Департамент строительства и архитектуры мэрии Новосибирска», — резюмируя, пообещал Иван Ивашина.

СТАРАЙТЕСЬ УДЕРЖИВАТЬСЯ В ГРАНИЦАХ РЕГЛАМЕНТОВ

Отвечая на вопрос, до какого срока застройщику допустимо вносить изменения по параметрам предполагаемой застройки после подачи в мэрию заявления о КРТ по той или иной конкретной площадке, Иван Ивашина напомнил, что подача заявки отнюдь не равна выигрышу конкурса: ведь заявка может быть несколько, и победить мо-

гут сторону жителей, и согласовывать градостроительные отклонения откажутся.

СПРАШИВАЛИ — ОТВЕЧАЕМ

Мария Митяшина в своем выступлении сообщила о некоторых результатах деятельности рабочей группы по КРТ Союза строителей НСО, достигнутых к настоящему времени. В частности, в конце февраля 2022 года за подписью исполнительного директора Союза на имя губернатора было направлено письмо с предложениями о совершенствовании законодательной базы о КРТ. «Градостроительным кодексом РФ не предусмотрено включение в территорию комплексного развития жилой застройки земельных участков с индивидуальными жилыми домами, домами блокированной застройки, садовыми домами, — указывалось в письме. — Для реализации действительно комплексного развития территории применительно к жилым районам, прошу рассмотреть возможность использования права законодательной инициативы по внесению изменений в градостроительное законодательство Российской Федерации, предусмотрев возможность комплексного развития территории, застроенной индивидуальными жилыми домами и садовыми домами, по инициативе органов местного самоуправления».

8 апреля в исполнительную дирекцию Союза был отправлен официальный ответ от Минстроя Новосибирской области, где сообщалось о том, что принятым региональным законом, во многом снимающем упомянутую проблему на уровне субъекта РФ. «Законом Новосибирской области от 7 апреля 2022 года № 184-ОЗ... установлены критерии, которым должны соответствовать жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных

дателя регулируется статьей 70 Градостроительного кодекса. Частью 4-й данной статьи предусмотрено, что для заключения договора о КРТ по инициативе правообладателя принятия решения о КРТ не требуется, а сведения, которые должны быть включены в решение о КРТ, подлежат включению в договор о КРТ, который в этом случае заключается без проведения торгов. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений определены статьей 45 ГрК. Основные требования по подготовке документации по планировке территории содержатся в части 10 той же статьи 45 ГрК — она осуществляется на основании документов территориального планирования и ПЗЗ.

Специальные положения для подготовки документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ предусмотрены частью 10.2 статьи 45. Таких специальных положений два. Первое предусматривает возможность подготовки документации по планировке одновременно с подготовкой изменений в генплан и ПЗЗ, необходимых для реализации решения о КРТ (если таковые требуются). Второе допускает утверждение документации по планировке до утверждения изменений генплана и ПЗЗ.

Если буквально толковать указанные положения, то порядок, предусмотренный частью 10.2 статьи 45 ГрК, установлен именно для реализации решений о КРТ. А в случае реализации КРТ по инициативе правообладателя принятия решения не требуется, и значит, основания распространять этот порядок на КРТ по инициативе правообладателя — отсутствуют».

Более кратко данную правовую коллизию изложила представительница Холдинговой компании «Девелопмент». Ее суть — в отсутствии у застройщика, входящего в КРТ «по инициативе правообладателя», юридической

АКТУАЛЬНО



«ВСЁ ВКЛЮЧЕНО»

Состоялось заседание Рабочей группы Союза строителей Новосибирской области по комплексному развитию территорий

возможности провести необходимые изменения в градостроительной документации (упомянутые выше «специальные положения» ч. 10.2 статьи 45 касаются только реализации «решений о КРТ», формируемых по инициативе органа местного самоуправления и т.п.). В итоге весь проект может упереться в эту проблему: когда, например, застройщик выкупает под строительство многоквартирных домов участки с ИЖС, будучи не в состоянии впоследствии изменить вид разрешенного использования, отчего его МКД на землях ИЖС автоматически становятся нарушителями градостроительных норм.

Алексей Кондратьев отметил, что отчасти упомянутая конкретная коллизия решена на уровне актуализированного генплана Новосибирска, где «на 70 процентах территории индивидуальное жилищное строительство уже не звучит» — то есть менять по такому поводу градостроительную документацию в большинстве случаев не придется.

Мария Митяшина констатировала отсутствие правоприменительной практики по данному вопросу, и для прояснения ситуации предложила направить уточняющий запрос в Минстрой России. Эту идею в целом поддержала Марина Антонова — чтобы, опираясь на официальное толкование компетентного федерального ведомства, исключить для строителей возникновение нежелательных юридических конфликтов при вхождении в проекты КРТ.

Виталий Столбов высказался против данного предложения. По его сведениям, Минстрой России уже ведет борьбу с описанной коллизией, и для ее преодоления разработан соответствующий законопроект, позволяющий «уравнять» использование специальных положений части 10.2 статьи 45 ГрК для КРТ по инициативе правообладателя и для КРТ по инициативе органа МСУ. Если все пойдет по плану, уже к началу июля законопроект будет дан ход (сейчас он проходит процедуру согласования).

ДАЖЕ В ТЯЖЕЛОЕ ВРЕМЯ НЕ ВЫХВАТЫВАЙТЕ ЗЕМЛЮ КУСКАМИ

Алексей Кондратьев, взяв слово для основного доклада, похвалил за стойкость строителей, даже в сегодняшних непростых условиях сохраняющих «бодрое лицо» и стремящихся найти эффективные схемы реализации своих проектов. По его оценке, при сохранении установленных на сегодня ключевой ставки Центробанка РФ и складывающихся высоких ставок на ипотечное кредитование строительному комплексу удастся сохранять устойчивость еще месяца два, а дальше «выходить из клинча будет все труднее и труднее». Здесь нужны конструктивные, поддерживающие решения федерального центра, уверен вице-мэр.

«На сегодня примерно 550 тысяч квадратных метров жилья (в Новосибирске) не получают запуска строительства — в связи с отсутствием финансирования новых проектов, — сообщил Алексей Кондратьев. — Но то, что сегодня наш зал полон, говорит о том, что в сложный период наши строители мобилизуются, и рассматривают варианты градостроительного освоения площадок в новых форматах».

По заверению Алексея Кондратьева, мэрия делает все необходимое для того, чтобы застройщики осваивали территории ком-

плексно, квартално, не «выхватывая маленькие куски» и не возводя отдельные объекты, создающие потом трудности и дискомфорт горожанам.

Развивая начатую Иваном Ивашиной важную тему расселения аварийного жилья в рамках комплексного развития территорий, вице-мэр напомнил, что Новосибирская область вошла в число четырех российских регионов, принявших на себя обязательство ускоренно, до конца 2023 года, расселить полностью аварийное жилье, признанное таковым до 1 января 2017 года. Успешно выполнив данное обязательство, область и город Новосибирск смогут по праву запрашивать федеральное финансирование для расселения и сноса МКД, включенных в число аварийных в более поздние сроки.

МЭРИЯ ГОТОВИТ «МНОГОКОНТУРНЫЕ» ТЕРРИТОРИИ

Алексей Кондратьев, со своей стороны, отметил сохраняющееся торможение реализации механизма КРТ на территориях, занятых исключительно частным сектором. «На сегодня большой пакет документов собран для работы. Есть основания расселять ветхий фонд; и если этот ветхий фонд присутствует в большой территории, возникают основания принимать решение о КРТ, расселяя, в соответствии с законодательством Новосибирской области, и частный сектор, который не обеспечен хотя бы одной централизованной коммуникацией (фактически это весь индивидуальный жилфонд в Новосибирске), — констатировал вице-мэр. — Но для того, чтобы иметь 100-процентные перспективы освоения всей территории, предусмотренной генпланом как территория перспективного развития, а правилами землепользования и застройки — как территория КРТ, надо, чтобы возможность реновации частного сектора открывалась не только тогда, когда там имеется хотя бы один ветхий, аварийный дом, а и тогда, когда там присутствует чисто частный сектор.

Чтобы данную проблему обойти, мы (мэрия) сейчас готовы формировать многоконтурные территории, обеспечивающие включение в площадку КРТ необходимых домов ветхого фонда. Ждем сейчас ваших предложений по конкретным площадкам».

Комментируя сказанное Алексеем Кондратьевым, застройщики, среди прочего, отметили, что «накрыть» необходимыми проектами планировок предполагаемые «многоконтурные» участки так, чтобы вписаться во все требования градостроительных регламентов, будет крайне трудно. Вице-мэр предложил решать возникающие при этом проблемы в рабочем режиме.

«ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ» ЛУЧШЕ НЕ ПРОЯВЛЯТЬ ИНИЦИАТИВУ?

Он указал на важное отличие двух основных действующих вариантов вхождения застройщиков проекты КРТ: по инициативе правообладателя и по инициативе органа местного самоуправления. С точки зрения Алексея Кондратьева, второй вариант предпочтительнее для большинства новосибирских застройщиков, поскольку позволяет готовить площадку в более комфортных условиях, а главное — дает мэрии законную возможность ограничить чрезмерные аппетиты владельцев расселяемых домов, среди которых

встречаются люди, воспринимающие расселение как единственный шанс материально обеспечить не только себя, но и своих детей с внуками. Да, КРТ по инициативе органа МСУ содержит требование о проведении аукциона среди застройщиков-претендентов; формально это означает, что застройщик, уже вложивший деньги в частичный выкуп домов ИЖС, в предпроектные разработки и пр., рискует проиграть аукцион и остаться без земли. Но с учетом того, что компаний, способных «потянуть» проекты КРТ, в Новосибирске немного, их фактические зоны влияния известны, во многом результаты упомянутых аукционов становятся предсказуемыми, а упомянутый риск — незначительным.

СТРОЙТЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ И НЕ ПРИБЕДНЯЙТЕСЬ

В качестве примера знакового пилотного проекта КРТ Алексей Кондратьев назвал проект компании «Брусника» на площадке в районе улиц Никитина и Дунайской, где на перспективной площадке в 15 га зарезервированы места для двух детсадов и школы. «Эти участки должны быть освобождены компанией «Брусника» и переданы городу, — подчеркнул вице-мэр. — А если в дальнейшем экономика строительства (жилья) будет позволять, будем ставить условие и о финансировании (застройщиком) строительства этих социальных объектов».

Вместе с тем, как указал Алексей Кондратьев, маловероятно, что мэрия действительно начнет требовать от строителей возведения за собственные средства детсадов и школ: маржинальность проектов жилищного строительства в Новосибирске объективно не позволяет частному застройщику профинансировать еще и возведение соцкультбыта за свой счет. «Прибыльность у нас не столь велика, именно поэтому московские застройщики не проявляют существенной активности на новосибирском рынке — и, наверное, это хорошо, — отметил глава департамента строительства и архитектуры.

Реальная схема в Новосибирске выглядит так: на площадках комплексного развития частного застройщик «расчищает» от ветхих домов, от частного сектора необходимые земельные участки для школ, детсадов и пр., обеспечивает возможность их подключения к инженерным сетям и передает муниципалитету. Подхватывая эстафету, муниципалитет ищет возможность для включения финансирования данных объектов в федеральные и региональные бюджетные программы.

По оценке Виталия Столбова, идея строить «социалку» за счет застройщиков не так уж фантастична даже для Новосибирска. «Мы посчитали: для крупных комплексных площадок жилищного строительства финансовое обременение на возведение необходимых по нормативам школ и детсадов составляет в среднем пять с небольшим тысяч рублей на квадратный метр жилья, — сообщил Виталий Столбов. — При нынешних ценах на «первичку» в Новосибирске это не такое уж радикальное увеличение (особенно если учесть, что жилье, сразу и гарантированно обеспеченное объектами соцкультбыта, на рынке ценится дороже»).

Но это должны быть именно комплексные крупные площадки. С точки зрения Виталия Столбова, часть небольших (1,5–1 га и меньше) площадок, позиционируемых сегодня мэрией (и представленных в докладе Ивана Ивашины) как площадки под КРТ, таковыми по сути не являются; это, скорее, площадки под строительство многоквартирных домов с обременениями.

Алексей Кондратьев подчеркнул, исполнения нормативов по обеспеченности жилищного строительства объектами соцкультбыта мэрия в любом случае будет требовать неукоснительно. Ровно то же самое касается и более простых в реализации проектов реновации промышленных территорий. «Изначально с ними проще: там, как правило, один собственник, территория выкупается и переводится в статус жилищного строительства. Но, разумеется, там в принципе никогда не были предусмотрены объекты соцкультбыта, так что под школы и детсады так же необходимо резервировать участки, исходя из существующих наших требований», — добавил вице-мэр.

НЕОБХОДИМА ЗАЩИТА ОТ АЛЧНЫХ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ

«Если застройщик уже вложился в развитие территории, и у него уже 70–80 процентов искомого земельного участка находится в собственности, но при этом оставшиеся проценты он не в состоянии выкупить из-за завышенных требований землевладельцев-продавцов, должна быть введена новая норма в законе, защищающая интересы застройщика, — предложил директор по развитию ГК «Дом-Строй» Валерий Федоров. — При возникновении такой ситуации у застройщика должно быть право продолжать осваивать данный участок — с возможностью использования для освоения оставшейся части земли по инициативе органа местного самоуправления, но без обязательной процедуры аукциона».

Алексей Кондратьев напомнил, что уже сейчас, в действующем нормативном поле, застройщик, взявшийся за КРТ «по инициативе правообладателя», но «финансово обессиленный» на половине пути, вправе обратиться за поддержкой в мэрию, чтобы та помогла закончить выкуп земель уже по инициативе органа МСУ (ограничив тем самым запросы мелких землевладельцев). Однако в этом случае перед застройщиком открывается перспектива обязательного аукциона, который можно и проиграть. Вице-мэр высказал мнение, что с определенными оговорками инициатива Валерия Федорова имеет право на поддержку и продвижение.

Марина Антонова, со своей стороны, напомнила о безусловном приоритете Гражданского кодекса над градостроительным — а с этой позиции подобное введение «института одного доминирующего собственника» является нарушением частного права (и с этим тезисом в итоге согласился Алексей Кондратьев). Валерий Федоров в ответ на это предложил подумать над возможным введением некоего третьего, компромиссного варианта «совместной» реализации проекта КРТ — «по инициативе собственника и по инициативе органа местного самоуправления». Алексей Кондратьев порекомендовал отработать данное предложение в юридически продуманных формулировках.

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ: УСКОРИТЬ, ИЗМЕНИТЬ ИЛИ ОТМЕНИТЬ?

Дискуссию вызвал вопрос о необходимости ускорения процедур корректировки, согласования и утверждения градостроительной документации.

Виталий Столбов отметил, что в Департаменте строительства мэрии не хватает квалифицированных кадров для этой работы. **Президент Группы компаний «Транссервис» Александр Бойко** предложил создать специальное муниципальное учреждение, которое оказывало бы застройщикам услуги по подготовке нужных документов за определенную плату. **Марина Антонова** предложила, что целесообразнее было бы вообще сократить поток заявок от застройщиков на изменения проектов планировок и пр. — поскольку их меняют слишком часто, в зависимости от подвижных бизнес-интересов строителей, а этого быть не должно, публичная градостроительная документация должна быть более стабильной и постоянной.

Александр Бойко поделился опытом работы в международной сети отелей, который, на его взгляд, показывает: нужно в принципе более тщательно следить за всеми действующими регламентами, стараясь своевременно избавляться от устаревших требований, создающих бессмысленные ограничения для предпринимателя.

ВНИМАНИЕ — ГПЗУ

Мария Митяшина в отдельном кратком докладе осветила правовую позицию, определяющую требования к градостроительному плану земельного участка (ГПЗУ) на этапе получения разрешения на строительство, на этапе получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на этапе возможного внесения изменений в разрешение на строительство либо получения нового разрешения, и т.п. Она, среди прочего, напомнила, что при подаче заявления на получение разрешения на строительство прилагаемый ГПЗУ должен быть получен не ранее чем за три года до подачи указанного заявления.

Определенные трудности вызывает юридическая дифференциация ситуаций, когда застройщик может обойтись внесением изменений в действующее разрешение на строительство, и когда он обязан получить новое разрешение; данный вопрос нуждается в дополнительном обсуждении.

Записал А. Русин

ФОРУМ

Начало на стр. 1

РОСТ ПО ИНЕРЦИИ

Антон Глушков напомнил, что сегодняшней встрече в Красноярске предшествовал состоявшийся днем ранее, 21 июня, Госссовет по строительству. Глава НОСТРОЙ отметил необычную для мероприятия такого уровня полемичность Госссовета: на смену традиционному озвучиванию заранее прописанных и оговоренных позиций пришла живая дискуссия «между строительным и финансовым блоком». «Надеюсь, что компромисс будет найден, и строительная отрасль получит достаточно средств», — сказал Антон Глушков.

Важно, что поставленная президентом страны задача — обеспечить в 2022 году ввод жилья не ниже уровня 2021 — практически гарантированно будет решена, поскольку

лозтажного строительства, сельских поселений, — пояснил президент НОСТРОЙ. — Механизм КРТ в таких проектах используется, поскольку он за счет предусмотренного в законе льготного, ускоренного порядка внесения изменений в документы территориального планирования, зонирования, проекты планировок фактически позволяет создать в застройке «градостроительное белое пятно» и преодолеть невозможность индивидуального жилищного строительства в рамках действующих в данном муниципалитете градостроительных регламентов. При этом под КРТ в данной схеме отводят, как правило, очень большие территории — 900, 1000 гектар и даже больше. С точки зрения инвестиционной привлекательности, эти участки мало кому интересны. По сути, здесь речь идет просто об ускоренном вовлечении земель в оборот посредством механизма КРТ».

бюджетной поддержки строительного комплекса федеральный центр считает ускорение строительного процесса, а с ним — и оборачиваемости вкладываемых через те или иные инструменты денег. Среди мер поддержки, которые обязательно будут продолжены — как административные (например, ускорение выдачи разрешений на строительство и оперативное продление, при необходимости, сроков действия уже выданных разрешений и ГПЗУ), так и финансовые (пересчет стоимости контрактов в связи с увеличением стоимости строительных ресурсов по постановлению Правительства РФ от 9 августа 2021 года № 1315, субсидирование ипотеки и т.д.).

В числе ближайших задач, озвученных на Госссовете, Сергей Музыченко упомянул гармонизацию документов стратегического планирования и градостроительного зони-

ных», но при этом сохраняются как необходимая доказательная база соблюдения в проектной документации требований 384-го федерального закона — по аналогии с федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Точно так же «освобождение» от непосредственного выполнения добровольных сводов правил будет компенсировано обязанностью проектировщика подтвердить безопасность представленных решений отдельным расчетом, результатами проведенных испытаний, и т.п. В итоге качество проектов сохранится, зато, по замыслу Минстроя РФ, уйдут из практики за ненадобностью специальные технические условия (ведь они нужны только для согласования отклонений от нормативов из «обязательного перечня», который перестанет существовать), а работа проектировщиков и органов экспертизы, порой путающихся в пере-

ТРУДНЫМИ ТРОПАМИ КРТ

ку темпы ввода пока растут бодро (по итогам первых пяти месяцев 2022-го сумма введенных в России квадратных метров жилых площадей в полтора раза превышает аналогичный показатель минувшего года). Вместе с тем, нельзя забывать: нынешний активный рост является заслугой не сегодняшнего дня, а подготовительной работы прошлых лет, эффективных мер государственной поддержки и т.д. «Сейчас мы, к сожалению, видим и тревожные тенденции, — указал Антон Глушков. — Видим снижение спроса в последние два месяца, обусловленное неурядицами с ключевой ставкой ЦБ РФ и удорожанием ипотеки, видим значительное сокращение сделок на первичном рынке недвижимости, видим, что объем новых договоров по проектному финансированию строительства за последние два с половиной месяца — практически нулевой».

Еще один тревожный тренд — снижение градостроительного потенциала (объем квадратных метров незавершенного строительством жилья, разрешение на строительство которого получено). «Если сравнить соответствующую статистику 2020 и 2022 года, то можно увидеть снижение данного потенциала почти на 60 процентов; застройщики не спешат выводить на рынок новые проекты», — сообщил президент НОСТРОЙ. Одна из главных причин такого положения дел — дефицит подготовленной земли на территориях, рыночно привлекательных для жилищного строительства.

Искоренить эту причину был призван механизм КРТ, законодательно определенный в декабре 2020 года. Кроме того, как напомнил Антон Глушков, существенную помощь региональным органам власти (и, соответственно, застройщикам) в деле подготовки земельных участков должен оказать такой инструмент, как бюджетные инфраструктурные кредиты, которые, по сути, пришли на смену программе «Стимул». Несмотря на относительную новизну инструмента бюджетных инфраструктурных кредитов, он оказался весьма востребованным, лимиты по нему регионы уже на две трети выработали. Поэтому на Госссовете, среди прочего, шла дискуссия о выделении дополнительных бюджетных денег на инфраструктурное кредитование (министр финансов Антон Силуанов скептически оценивал увеличение финансирования данного направления, поскольку «занимают одни, а отдавать придется другим»).

«СТАТИСТИКА ВЫГЛЯДИТ НЕПЛОХО»

Характеризуя ситуацию с реализацией механизма КРТ, которая сложилась в регионах на сегодняшний день, Антон Глушков отметил, что с формальной точки зрения все складывается неплохо. Так, 70 российских регионов на 100% справились с задачей разработки собственных подзаконных актов к федеральному закону от 30.12.2020 № 494-ФЗ («закон о КРТ»), в оставшихся субъектах разработка ведется.

«Статистика такова: к настоящему времени в российских регионах на предмет возможности КРТ рассматривается 766 земельных участков общей площадью 28 тысяч гектаров, — сообщил глава НОСТРОЙ.

Подробно зачитав информацию, представленную в открытых источниках обо всех перспективных проектах комплексного развития территорий России «справа от Урала», и удивившись одному проекту в Новосибирске, предполагающему возведение 20 тыс. квадратных метров жилья на участке 0,8 га, Антон Глушков отметил, что, по его мнению, все упомянутые проекты Сибири и Дальнего Востока можно условно разделить на три группы.

«Первая группа — это «формальные» проекты КРТ, касающиеся, в основном, ма-

О проблемах регионального развития Сибири и Дальнего Востока

Вторая группа — это КРТ для сокращения аварийного и непригодного жилья. «Цель благая, но те проекты, которые сейчас презентованы регионами в виде каких-то мастер-планов, эскизов и тому подобного, очень далеки от реального рынка», — подчеркнул президент НОСТРОЙ. Формально они подходят под требования КРТ, а по факту вряд ли будут реализованы, потому что, опять-таки, данные проекты мало привлекательны для бизнеса.

Третья категория — это сознательно сделанная привлекательной для инвесторов территория, но ее параметры вызывают вопросы. «Например, в Новосибирской области для КРТ представлен участок, где на 0,8 га планируется разместить 22 тысячи квадратных метров жилья; честно говоря, я совсем не понимаю, как можно реализовать такой проект», — сказал Антон Глушков.

Самая реализуемая, на взгляд президента НОСТРОЙ, категория — это те проекты, которым для максимально быстрого начала и прохождения присвоили статус КРТ. Они имеют максимально большой шанс на успех, но по факту КРТ не являются.

Для реального старта программы комплексного развития территорий, считает президент НОСТРОЙ, нужно решить ряд финансовых и нормативно-правовых вопросов, включая возможность получения дешевых и длинных кредитов для застройщиков на покупку земли под КРТ и реализацию проекта и разработку требований к региональной документации по КРТ. Сейчас в регионах можно увидеть как формальные региональные документы, аналогичные федеральным, так и «очень творческие», которые могут вызвать вопросы законности — указал президент НОСТРОЙ.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ БУДЕТ МЕНЬШЕ

Сергей Музыченко, комментируя состоявшийся 21 июня Госссовет, подчеркнул, что важным условием продолжения и расширения

рования, продолжение трансформации института экспертизы градостроительной документации с наращиванием функций сопровождения строительных проектов.

Замминистра указал на продолжающуюся работу по снижению бремени обязательных требований к проектировщикам и строителям, выразившуюся, в частности, принятием постановления Правительства РФ от 20 мая 2022 года № 914, которым были внесены изменения в постановление Правительства РФ от 28 мая 2021 года № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил, ... в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (значительную часть обязательных требований указанными изменениями перевели в статус добровольных, в перечне обязательных осталось 400 документов и их частей).

НО ПОДТВЕРДИТЬ БЕЗОПАСНОСТЬ ПРИДЕТСЯ

«Кстати, сейчас готовятся изменения и в сам Технический регламент о безопасности, которые, надеюсь, будут приняты в первом квартале 2023 года, — рассказал Сергей Музыченко. — С принятием данных изменений мы придем к единой нормативной базе в данном техническом регламенте, уйдет в прошлое разделение требований нормативов на «обязательные» и «добровольные». Но надо иметь в виду: это новшество, в свою очередь, повысит ответственность проектных организаций, специалистов строительного контроля и надзора, органов экспертизы». В этой связи, среди прочего, Минстрой готовит корректировки постановления Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О проведении строительного контроля...», документов, регламентирующих деятельность органов экспертизы.

Как пояснил замминистра, упомянутые нововведения ни в коем случае не приведут к снижению качества строительства. Все нормативные документы обретут статус «доброволь-

плетениях «добровольных» и «обязательных» нормативов — упростится.

СНЯТЬ НОРМАТИВНЫЕ ПРОТИВОРЕЧИЯ

По информации Сергея Музыченко, чтобы привести в порядок действующую нормативную базу и снять противоречия между «родственными» по своей сути документами (когда, к примеру, детсад строится по одним нормам, а при лицензировании от готового здания этого дошкольного учреждения Роспотребнадзор требует выполнения иных норм, в результате чего детсад месяцами не может получить «добро» на прием детей), создана рабочая группа во главе с Маратом Хуснуллиным из представитель Минстроя РФ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, органов экспертизы и других заинтересованных профессионалов. Через эту группу будут проходить все новые и актуализированные нормативно-технические документы в области строительства. Уже удалось гармонизировать часть ведомственных нормативов МЧС и нормативы Минстроя. А впоследствии при участии национальных объединений должна быть сформирована единая электронная площадка, на которой эта работа будет продолжена уже в автоматическом режиме.

Сергей Музыченко пообещал возможное скорое окончательное упрощение прохождения процедуры историко-культурной, археологической экспертизы проектов, с вхождением ее в общий процесс экспертизы проектной документации (ее упрощенный порядок уже сегодня предусмотрен в пакете антикризисных мер). «Безусловно, защита исторических памятников будет обеспечена в полной мере, но так, чтобы она не становилась необоснованным административным барьером строительства», — подчеркнул замминистра.

ПРО ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ И ИЗБЫТОЧНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ШКОЛАМ

По заверениям замминистра, продолжится работа по импортозамещению, осно-

ФОРУМ

ванная на постановлении Правительства РФ от 4 апреля 2022 года № 579 «Об установлении особенностей изменения в проектную документацию... в том числе с заменой строительных ресурсов на аналоги».

«Строительная отрасль меньше, чем многие другие, зависима от зарубежной продукции, но все же какая-то часть импорта на наших объектах используется: в жилье — это примерно 6–8 процентов от общего объема ресурсов, в объектах соцкультбыта и других — побольше, до 15 процентов», — сообщил Сергей Музыченко. По его сведениям, «вместе с коллегами из Национального объединения» Минстрой проанализировал и детализировал ставшие проблемными ресурсы (строительная химия, лифтовое оборудование и пр.). Специалистами НОСТРОЙ оперативно составлен Реестр импортозамещения, в котором собрана и каталогизирована информация об альтернативных производителях и поставщиках ресурсов, ставших временно недоступными из-за санкций.

Завершая сеанс видеосвязи с Москвой, от лица региональных министров Антон Глушков обратился к Сергею Музыченко с просьбой рассмотреть вопрос о корректировке санитарных требований к площади земельных участков при реконструкции старых школьных зданий, которых в Сибири и на Дальнем востоке очень много. По его оценке, здесь необходимо согласовать и утвердить какие-то допустимые отклонения. Иначе складывается абсурдная с экономической и градостроительной точки зрения ситуация, когда, условно говоря, на месте снесенной аварийной школы на 200 мест приходится в существующем пятне застройки возводить школу на 100 мест. Также президент НОСТРОЙ настоятельно рекомендовал признать невозможным выполнение требований нормативов по обеспеченности школьными местами при сохранении целевой ориентации на односменный режим обучения. «Эта цель в Сибири и на Дальнем Востоке недостижима, по крайней мере, в ближайшие лет десять», — уверен Антон Глушков.

«...НАША ОТРАСЛЬ ВЕСЬМА ИНЕРЦИОННА»

Координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко остановился на тех проблемах, которые могут повлиять на работу строительного комплекса Сибири. По его словам, если посмотреть статистику по началу 2022 года, то виден уверенный рост строительных работ по СФО — на 26%. Это выше, чем в среднем по России. В округе отмечается рост производства стройматериалов, причем он обеспечивается существующими производственными мощностями. Кроме того, в рамках инфраструктурного меню регионы должны получить достаточно большие средства («во всяком случае, соответствующие бюджетные кредиты получили одобрение»), и важно, что эти средства направляются на развитие дорог и инфраструктуры, а также социальных объектов. Все это положительно отразится на строительстве жилья.

Сегодня статистика выглядит довольно симпатично, отметил спикер, — все трудности, связанные с ростом ставки ЦБ и падением спроса на ипотечные кредиты, пока не отразились на показателях строительства и ввода жилья. Не будет этого и в 2023 году, поскольку отрасль весьма инертна. А вот что касается получения разрешений на строительство — ожидаемого роста не случилось.

Также резко просели объемы ипотечного кредитования, поползло вниз количество сделок на первичном рынке. По оценке экспертов, на которую сослался Максим Федорченко, даже 7% годовых по ипотеке — все еще много для покупателей жилья; чтобы стимулировать рост продаж, необходимо снизить эту цифру наполовину.

Градостроительный потенциал сокращается, и весь задел рискует быть исчерпанным в 2023 году. По прогнозам на 2024 год, количество строящегося и вводимого жилья может сократиться более чем в два раза. Поэтому, подчеркнул Максим Федорченко, очень важно внедрять механизмы КРТ, чтобы на рынок выходили новые проекты.

Меры поддержки строительной отрасли, помимо федеральных, разрабатываются и на региональном уровне. Есть льготная арендная плата, снижаются административные барьеры, есть продление срока авансовых платежей и так далее. Однако этого недостаточно, и подрядные организации нуждаются в более активной поддержке, подчеркнул координатор НОСТРОЙ по СФО.

БЕРЕГИТЕ ХОРОШИХ ПОДРЯДЧИКОВ: ИХ СТАНОВИТСЯ ВСЁ МЕНЬШЕ

Что касается пересчета контрактов из-за повышения цен на стройматериалы, то здесь

показатели по СФО весьма низкие, отметил Максим Федорченко. Это связано с тем, что сама процедура длинная и сложная, нет средств ее прохождения, а также нет средств у самих регионов, поэтому региональные власти и не спешат пересматривать контракты.

Востребованной стала выдача займов членам СРО, но в ряде регионов ни одного займа не выдано, и это — посыл для более активной работы СРО.

И последнее, на чем акцентировал внимание координатор: хороших, комплексных подрядчиков становится все меньше и меньше, и их нужно беречь. Если смотреть по членам СРО, то компаний, способных выполнять контракты на сумму более 10 млрд рублей, остались единицы. Это связано, в том числе, и с проблемой кадров — их для серьезных подрядчиков категорически не хватает. А рассчитывать на границу больше не получится.

СЛОВО — РЕГИОНАЛЬНЫМ МИНИСТРАМ

В ходе последовавшего обсуждения министры строительства регионов СФО и ДФО говорили о достижениях и самых насущных проблемах своих регионов. Так, министр строительства Красноярского края Михаил Рабушко рассказал, что градостроительный потенциал для КРТ в крае составляет порядка 30 млн кв. метров, отметил эффективность и удобство механизма в рамках Постановления Правительства № 1315, с которым в Красноярском крае научились работать, и он уже приносит свои плоды для подрядных организаций. Наибольшую тревогу вызывает капитальный ремонт и переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. Пока все меры поддержки не позволяют активно сносить аварийное жилье, федеральных средств не хватает, регионам приходится вкладывать более 70% собственных средств, а не 30%, как это было на старте программы.

Министр строительства Омской области Михаил Губин поднял проблему с приаэродромными территориями и самой проблемной 7-й подзоной. Росавиация, установив такие территории, по факту остановила практически все строительство в Омске — здесь невозможно даже построить кафе с открытой верандой — это попадает под требование о непривлечении птиц в 15-километровой зоне. Под те или иные запреты попали практически все объекты, строительство которых начато в рамках нацпроектов. Решить проблему на региональном уровне не получится — нужны принципиальные решения на уровне федерального правительства и законодательной базы. И такие проблемы возникают у всех регионов, где построенные в 1930–1950-е годы аэропорты сейчас из-за роста городов находятся практически в городской черте. Из положительных моментов министр отметил, что в области полностью меняли все градостроительные документы с точки зрения генпланов и ПЗЗ, приняли на уровне субъектов НПА по поводу масштабных инвестиционных проектов, и сегодня в Омскую область зашли три крупнейших федеральных застройщика.

Исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков отметил, что приходится постоянно корректировать цену квадратного метра для выполнения программ по расселению жилья — цифры Минстроя России существенно отличаются от реальности. Он также рассказал, что в регионе активно реализуются проекты в рамках «инфраструктурного меню» — в текущем году планируется построить 47 домов по программе реализации прав детей-сирот, в поселке Ключевинского района будет реализован пилотный проект КРТ, в также заключены соглашения с Фондом защиты прав дольщиков на 8 домов по застройке и 8 домов по выкупу.

Министр строительства Республики Бурятия Николай Рузавин рассказал о том, что в Республике столкнулись с ситуацией, когда позиция Минпросвещения по оценке стоимости объектов определяется только одним зданием школы без учета ограждения, благоустройства, котельных и прочего. Остается на паузе ситуация с КРТ, поскольку основная масса жилого фонда признана аварийной после 2021 года. Что касается инфраструктурных облигаций — здесь столкнулись с тем, что стоимость ресурсов гораздо ниже, чем определено постановлением Правительства РФ № 2459. Кроме того, в рамках ценообразования имеет смысл пересматривать зарплату строителей раз в квартал, а не раз в год, как сейчас. С таким предложением стоит обратиться в Минстрой России, потому что строители должны получать достойную зарплату за свой труд.

Подготовил А. Русинوف
Использованы материалы НОСТРОЙ

РЕГУЛИРОВАНИЕ

БОЛЬШОЙ БРАТ УВИДИТ БОЛЬШЕ

Какую информацию теперь обязаны размещать в ЕИСЖС застройщики многоквартирных домов



Постановлением Правительства РФ № 1013 от 02.06.2022 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 26 марта 2019 г. № 319» установлен перечень сведений и документов, а также сроки их размещения в ЕИСЖС застройщиками, осуществляющими строительство многоквартирных домов (МКД) без привлечения денежных средств граждан и юридических лиц.

Такие застройщики обязаны размещать в Единой информационной системе жилищного строительства следующие документы и сведения:

- в течение 10 рабочих дней после получения документов — разрешение на строительство МКД; решение о прекращении действия разрешения на строительство МКД, о внесении изменений в разрешение на строительство МКД; разрешение на ввод в эксплуатацию МКД;
- в течение 5 рабочих дней после размещения застройщиком в системе ЕИЖС разрешения на строительство МКД — сведения о застройщике (перечень сведений о застройщике зависит от его организационно-правовой формы (юридическое лицо или ИП)); сведения о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, а также

о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций (при наличии); сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, подлежащий застройке; сведения о МКД (местоположение; основные характеристики МКД (общая площадь объекта капитального строительства и входящих в его состав жилых и нежилых помещений, машино-мест; количество этажей, в том числе подземных; материал наружных стен и межэтажных перекрытий; класс энергоэффективности, сейсмостойкости); предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию).

Отдельно определен перечень сведений, которые должны размещать в ЕИСЖС застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Напомним, что за нарушение порядка размещения информации в ЕИСЖС предусмотрена административная ответственность по ст. 13.19.3. КоАП РФ в виде административного штрафа на юридических лиц в размере от 50 тыс. до 200 тыс. руб.

Постановление Правительства РФ от 02.06.2022 № 1013 вступает в силу с 1 сентября 2022 года. <https://erzrf.ru>

ОПРОС

ЭСКРОУ И ПУСТОТА

Сколько ни защищай дольщиков, им все равно страшно

Новые правила строительства многоквартирных домов действуют без малого три года. Однако до сих пор покупатели не верят в надежность системы эскроу: по данным последнего онлайн-голосования от IRN.RU, почти 40% ответивших по-прежнему боятся потерять деньги, заплаченные застройщику, еще треть уверены, что эскроу — это фикция.

По мнению большинства респондентов, продажа новостроек через эскроу-счета не защищает покупателей от потери денег, заплаченных застройщику, — такой вариант выбрали 38,9% принявших участие в голосовании. Еще треть (34,3%) уверены, что эскроу вообще «ни от чего не защищает, все это фикция».

Другие участники опроса считают, что эскроу не спасет их от остановки стройки (10,9%), переноса сроков сдачи дома (8,6%) и потери всех вложенных средств, включая проценты по ипотеке (3,8%).

В то, что эскроу «защищает от всех возможных проблем», верят только 2,1% ответивших.

«Несмотря на неоднократные заявления властей об эффективности механизма использования эскроу-счетов в строительстве, результаты голосования показывают — новые правила долевого строительства все еще не завоевали доверие покупателей квартир. Это подтверждает и динамика спроса в последние месяцы — люди переклюнулись на приобретение новостроек в высокой стадии готовности. Недоверие населения к эскроу в совокупности с астрономическими ценами на жилье, снижающимися доходами и дорогой рыночной ипотекой может негативно сказаться на и без того падающем спросе.

Впрочем, в таком отношении граждан к эскроу есть и положительный для застройщиков момент — досрочное раскрытие счетов эскроу, на котором они настаивают, вряд ли сможет подорвать отсутствующее доверие к системе», — комментирует руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко.

Напомним, с 1 июля 2019 года на рынке строительства жилья России заработала новая модель финансирования, в соответствии с которой застройщики больше не могут привлекать деньги дольщиков напрямую. Они обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Деньги, внесенные покупателями на такой счет в банке, замораживаются — доступ к ним застройщик получает только после того, как дом будет сдан в эксплуатацию. Девелоперы же ведут строительство за счет банковских кредитов — так называемого проектного финансирования.

На средства, размещенные на эскроу, распространяется действие страховой защиты Агентства по страхованию вкладов. Деньги дольщиков страхуются со дня их размещения на счете до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и регистрации права собственности на первый объект долевого строительства. Возмещение по счету эскроу выплачивается в размере 100% суммы остатка на счете на дату наступления страхового случая, но не более 10 млн руб.

В марте 2022 г., в рамках антикризисных мер в условиях санкций, Минстрой разработал проект постановления правительства о поэтапном раскрытии эскроу-счетов на супервысокой стадии строительства. IRN.RU

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

23 июня в рамках Красноярского градостроительного форума состоялась сессия «Ценообразование в капитальном ремонте многоквартирных домов», организованная в формате расширенного заседания Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России. Участники мероприятия обсудили проблемы, препятствующие плановой реализации программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в регионе; рассмотрели вопросы, возникающие у подрядчиков при формировании цены и оплате договоров на капремонт общего имущества МКД. Особое внимание было уделено внесению изменений в регламентирующие документы по капитальному ремонту.

Открывая встречу, президент Национального объединения строителей Антон Глушков сообщил, что капитальный ремонт многоквартирных домов, а также инженерных сетей и транспортных магистралей стал одним из ключевых вопросов для обсуждения на состоявшемся 21 июня Госсовете по строительству — это свидетельствует о его большой значимости.

**КАК МИНСТРОЙ ЗАБОТИТСЯ
О ПОДРЯДЧИКАХ**

Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Алексей Ересько также указал на насущность и остроту темы капитального ремонта. По его информации, в плановые программы капитального ремонта в целом по стране включено без малого 800 тысяч многоквартирных домов, в которых проживает свыше 90 млн человек; каждый год ремонтируется примерно 40 тысяч МКД на общую сумму около 180 млрд рублей. «Капитальный ремонт МКД требует особого, бережного отношения подрядчиков, поскольку его приходится вести без отселения граждан, а это всегда создает определенные сложности», — обрисовал специфику заместитель министра.

Он подчеркнул, что в непростых экономических условиях, сформировавшихся преимущественно из-за внешних экономических санкций, правительством страны, Министерством строительства и ЖКХ принят ряд антикризисных мер, призванных снизить остроту проблем у подрядных компаний и сохранить нужные темпы капитального ремонта.

В частности, были инициированы изменения в постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615, а также смежное с ним постановление от 30 сентября 2021 года № 1667. Федеральным законом от 1 мая 2022 года № 124 были внесены важные изменения в Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс и иное смежное законодательство. В результате правительство получило право устанавливать для региональных операторов капремонта аванс подрядчикам свыше 30 процентов от общей стоимости работ. Постановлением от 5 мая 2022 года № 813 были установлены случаи такого усиленного авансирования (в том числе на цели приобретения материалов) а также путем внесения изменений в постановление 1667 создана возможность повышать стоимость контракта в пределах 30 процентов от сметной стоимости в связи с изменением стоимости строительных ресурсов.

Кроме того, региональным операторам дано право изменять существенные условия договоров (в том числе цену договора, сумму неустоек). Как сообщил Алексей Ересько, благодаря постановлению 1667, которое действует до 1 января 2023 года, в 2022 году более 20 регионов страны запланировали увеличение стоимости договоров на капремонт МКД с изначальной стоимостью суммарно свыше 60 млрд рублей. В целях разрешения вопросов подрядчиков, связанных с методикой пересчета стоимости контрактов по постановлению 1667, при поддержке Национального объединения строителей были подготовлены изменения в приказ Минстроя РФ № 841. «Документ дополнен пунктом 14.7, которым определяется порядок изменения цены договора. 14 июня соответствующий приказ был направлен на регистрацию в Минюст», — уточнил замминистра.

Дополняя выступление Алексея Ересько, Антон Глушков напомнил, что в настоящее время НОСТРОЙ по поручению Минстроя РФ ведет мониторинг выполнения постановления Правительства 1315 (по пересчету стоимости контрактов на строительство бюджетных объектов из-за увеличения стоимости ресурсов). «Мы осуществляем контроль по трем пунктам: наличие положительного заключения (на увеличение сметной стоимости) от госэкспертизы, наличие подписанного допсоглашения к контракту и, наконец, доведение искомых дополнительных денег до контрагентов», — уточнил Антон Глушков. — В Сибири по этим показателям результаты неплохие, но это, повторюсь, работа по постановлению 1315». С пересмотром стоимости контрактов по капремонту ситуация намного хуже.

**ЗАГЛЯНУТЬ
НЕДОФИНАНСИРОВАНИЮ
В ГЛАЗА**

Далее Антон Глушков постарался показать, как влияет рост стоимости материалов

(оказавшийся рекордным в этом году) на конечную сметную стоимость капремонта МКД в Сибирском федеральном округе.

Признав, что корректировка стоимости по индексам, разрабатываемым Главгосэкспертизой и утверждаемым Минстроем РФ, происходит в последнее время намного быстрее, чем раньше, президент НОСТРОЙ отметил, что увеличение стоимости контрактов по этой индексации все равно недостаточно, чтобы компенсировать рост цен на материалы. Для примера он привел капитальный ремонт стропильной крыши типового пятиэтажного дома с покрытием профилированным листом. В ценах 2022 года (уже с при-

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ:**В рамках Красноярского градостроительного форума состоялась сессия «Ценообразование в капитальном ремонте многоквартирных домов»**

менением индексов первого полугодия для СФО: плюс 6,7% на оплату труда, плюс 10,6% на материалы, плюс 11% на оплату машин и механизмов) сметная стоимость данной работы составляет 2,5 млн рублей. Но по факту реальное увеличение стоимости материалов более чем на 18 процентов не только не позволяет подрядчику заработать на контракте свою норму прибыли (8,7%), но и норовит столкнуть его в убыток. Недофинансирование данного вида работ в регионах Сибирского федерального округа колеблется от минимальных 4,3% в Республике Тыва до максимальных 28,1% в Республике Алтай — соответственно, в рублях этот дефицит по данному виду работ колеблется от 107 тыс. до более чем 700 тысяч рублей.

В Дальневосточном федеральном округе средний рост стоимости материалов в первом полугодии оказался чуть ниже, чем в Сибири (14,7%), но и здесь плановая индексация (плюс 3,5% на оплату труда, плюс 9,4% на материалы, плюс 10% на машины и механизмы) не позволяет во всех регионах ДФО обеспечить подрядчикам плановую норму прибыли (9,2%). Ориентировочная сметная стоимость той же работы по ремонту стропильной крыши стандартной пятиэтажки в среднем по ДФО выше, чем в Сибири, и в ценах 2 квартала 2022 г. составляет 3,6 млн рублей. Лидер по недофинансированию (37,4%) — Республика Бурятия.

ИНДЕКСАЦИЯ: ЕСТЬ УСПЕХИ

Как сообщил Антон Глушков, к настоящему времени в Сибирском федеральном округе 7 субъектов федерации перешли на использование индексов по статьям затрат, а 3 региона по-прежнему пользуются едиными индексами (это Кемеровская область, Республика Хакасия и Томская область).

«Лидером роста индексов по статьям затрат является Красноярский край (оплата труда — плюс 26,3%, материалы плюс 13,5%, машины и механизмы — плюс 30,4%), — рассказал президент НОСТРОЙ. — По единичному же индексу лучшие показатели сложились у Республики Хакасия. Стоит добавить, что Иркутская область провела разделение региона на ценовые зоны, такая же работа ранее была проделана в Красноярском крае; этот опыт целесообразно распространять, он дает положительный эффект при формировании более достоверной максимальной начальной цены контрактов».

В Дальневосточном федеральном округе, по информации Антона Глушкова, все регионы перешли на индексацию сметной стоимости капитальных ремонтов по статьям затрат; лидером по этому показателю является Республика Бурятия.

Как существенное достижение в сфере ценообразования и капитального ремонта, и строительства Антон Глушков оценил рост утвержденной заработной платы рабочих 4 разряда, которого удалось добиться в 2021–2022 годах. В Сибирском федеральном округе по данному показателю на первом месте Томская область (плюс 38,2%), во втором месте Красноярский край (плюс 29,2% по первой ценовой зоне), замыкает тройку лидеров Кемеровская область (плюс 18,2%).

«Здесь мне хотелось бы обратить внимание на совместный продукт Главгосэкспертизы и Национального объединения строите-



лей, который дает возможность руководствоваться (в формировании расценок на оплату труда) уровнем фактически начисляемых заработных плат членами саморегулируемых организаций. То есть наши подрядные организации, как говорится, открывают карты, показывают зарплаты, и мы выгружаем эти показатели, используя их для расчетов «нормативной зарплаты», — поведал президент НОСТРОЙ.

**ПРОГРАММА КАПРЕМОНТА:
ПЛАНОВОЕ И ЯВНОЕ**

Далее Антон Глушков показал цифры исполнения программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах — на уровне всей России, СФО и ДФО.

По состоянию на 1 мая 2022 года, доля фактически заключенных договоров от планового количества составила: всего по РФ — 53,2%, всего по СФО — 30,6%, всего по ДФО — 29,6%. По данным «РТС-тендер», за пять месяцев текущего года в целом по РФ 48 процентов торгов по капитальному ремонту МКД было признано несостоявшимися. При этом доля выполненных работ по заключенным договорам на 1 мая 2022 года составила: всего по РФ — 15,1%, всего по СФО — 33,2%, всего по ДФО — 14,9%. (Представители региональных фондов капремонта при этом обнадеживают и рекомендуют не пугаться низких долей выполненных работ по уже подписанным контрактам. Это объясняется сезонной растянутостью работ, по которым-то договорам после заключения закупается только часть материалов, а покупка оставшейся части и само выполнение работ может быть отложено на несколько месяцев, и даже на будущий год, особенно это касается отдаленных дальневосточных районов. — Ред.)

**ПЛЮСЫ ГРЯДУЩЕЙ
МЕТОДИКИ**

Касаясь изменения цены договоров по капитальному ремонту МКД в связи с ростом цен на строительные ресурсы, Антон Глушков напомнил, что по инициативе НОСТРОЙ и Ассоциации региональных операторов капремонта Минстроем РФ подготовлен проект изменений в уже упоминавшийся Алексеем Ересько приказ Минстроя от 23 декабря 2019 года № 841-пр.

«Согласно проекту, изменение цены договоров будет осуществляться с учетом следующих условий: 1 — обязательства на дату заключения дополнительного соглашения об изменении стоимости не исполнены; 2 — договоры заключены до 1 января 2023 года; 3 — увеличение цены контракта не превышает 30 процентов; 4 — объемы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения остаются неизменными, — раскрыл ключевые моменты корректировок 841-го приказа Антон Глушков. — Очень надеюсь, что регистрация этих изменений в Минюсте пройдет оперативно».

Проектом также предусмотрено включение в приказ методологии изменения цены договора на капремонт; он подразумевает пересчет сметной документации в текущий уровень цен актуальными индексами изменения сметной стоимости на дату выполнения расчета. При этом конъюнктурный ана-

лиз должен быть принят на основании фактический прайс-листов, коммерческих предложений и прейскурантов. Это нововведения в какой-то мере упорядочат и упростят задачи госэкспертизы при подтверждении достоверности увеличения сметной стоимости.

**...И НЕ ЗАБЫВАЙТЕ ПРО
ФГИС ЦС**

В заключение своего выступления Антон Глушков напомнил о необходимости динамичного наполнения данными Федеральной государственной информационной системы ценообразования в СФО (ФГИС ЦС). «Коллеги, тот факт, что переход на ресурсный метод ценообразования у нас перенесли еще на один год, не означает, что субъекты федерации не могут пользоваться этой системой, — подчеркнул президент НОСТРОЙ. По его информации, совместными усилиями НОСТРОЙ и субъектов федерации удалось значительно поднять наполняемость ФГИС ЦС в СФО в разрезе количества юрлиц и ИП, разместивших в систему свою информацию (здесь на первом месте Кемеровская область — 82,6%). Но вот по количеству позиций сводной номенклатуры ценообразующих строительных ресурсов наполняемость ФГИС ЦС остается крайне низкой (на первом месте Новосибирская область — 11,7%).

«Поднять показатели наполняемости ФГИС ЦС в Сибирском федеральном округе нам удалось благодаря плотной работе наших саморегулируемых организаций с поставщиками ресурсов», — отметил Антон Глушков. Он призвал коллег из регионов активнее работать с ФГИС ЦС, потому что в конечном итоге от полноценного наполнения этой системы напрямую зависит адекватность ценообразования, в том числе, контрактов на капитальный ремонт общего имущества МКД.

Председатель Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе Эдуард Дадов, отмечая крайне сложную проблему ценообразования при капитальном ремонте многоквартирных домов, сообщил, что ближайшее заседание Комитета будет посвящено именно этому вопросу.

**СПАСЕНИЕ — В ПЕРЕХОДЕ
НА РЕСУРСНЫЙ МЕТОД**

Заместитель министра строительства Красноярского края Ирина Сосновская остановилась на типовых проблемных вопросах, возникающих при реализации договоров на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов. Прежде всего, такой проблемой является уже упоминавшийся рост стоимости стройматериалов. Кроме того, 2021 год стал переходным с территориальных расценок на федеральные единичные расценки, и это не лучшим образом повлияло на стоимость капремонта.

С начала 2022 года зафиксирован существенный рост стоимости работ по капремонту, а также возникли трудности по доставке оборудования, прежде всего импортного производства. В апреле руководство региона приняло решение о пересмотре стоимости работ по капитальному ремонту в сторону увеличения, также был рассмотрен вопрос об оперативной замене импортного оборудо-

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

вания на отечественное; прежде всего, речь идет о тепловых пунктах, насосных станциях, лифтовом хозяйстве.

Отдав должное эффективности повышения предельной стоимости контракта по капремонту МКД, Ирина Сосновская, вместе с тем, отметила и обратную сторону этой работы: ведь расходы повышаются. В связи с этим, по ее мнению, нужно также больше внимания уделять формированию и наполнению доходной части региональных программ капитального ремонта. Среди перспективных направлений Ирина Сосновская упомянула готовящийся переход Красноярского края с «прогнозной» индексации на расчетную — условия для этого есть. В любом случае, качественно изменить ситуацию с ценообразованием бюджетных строительных контрактов, контрактов на капремонт МКД способен только полноценный переход на ресурсный метод, уверена Ирина Сосновская.

КАПРЕМОНТУ НУЖНЫ ОСОБЫЕ ИНДЕКСЫ

Исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капремонта (АРОКР)

пересчет стоимости на фоне быстрого роста цен на ресурсы. Кроме того, Анна Мамонова предложила разработать для капитального ремонта отдельные повышающие индексы — «не те, что для строителей».

НА ОПЛАТУ ПРОФЕССИОНАЛОВ МАЛО ЧТО ОСТАЕТСЯ

Генеральный директор Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Красноярского края Михаил Попельшев акцентировал внимание на практических особенностях работ при проведении капремонта зданий, включая очень короткие сроки подготовки проектной документации и самих ремонтных работ. «Это очень быстрые процессы, которые исключают изменение проекта, а все работы нужно уложить в 3–4 месяца. И поэтому времени для маневра, в том числе, с пересчетом стоимости договоров, очень мало», — отметил генеральный директор Регионального фонда капитального ремонта. По его оценке, ситуация дополнительно усложняется необхо-

ПОЧЕМУ «ЗАСТРЯЛ» ПЕРЕСЧЕТ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ

Координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко обратил внимание на сохраняющуюся проблему пересчета стоимости контрактов с подрядчиками капремонта в регионах СФО. Она заключается в том, что, несмотря на формальное наличие механизма увеличения контрактной цены в связи с ростом цен на строительные ресурсы, на практике этот механизм до сих пор мало где работает. «В Иркутской области к настоящему времени пересчитано два контракта, в Кемеровской области от 20 до 30 контрактов, в Новосибирской области два контракта, в других регионах ноль», — прокомментировал он. «Пять месяцев потребовалось ФКР Новосибирской области, чтобы утвердить регламент изменения цены договора после принятия постановления Правительства РФ № 1667, потом мы три месяца разбирались, какая же экспертиза должна подтверждать новую стоимость (изначально требовали только госу-

веденные Антоном Глушковым расчеты, показывающие: во многих случаях подрядчикам капремонта при выполнении своей работы приходится балансировать на грани убыточности. «На одной только крыше получается минус 800 тысяч рублей по расценкам», — указал координатор НОСТРОЙ по СФО. На этом фоне параметр «предельной стоимости» становится усугубляющим фактором, поскольку, опираясь на него, некоторые региональные фонды капремонта ухитряются дополнительно урезать и эти разорительные для ремонтно-строительных фирм сметы.

«У нас (в Новосибирской области) 50 процентов аукционов (на капитальный ремонт МКД) содержит работы с коэффициентом, понижающим их сметную цену до предельной стоимости, почти 40 процентов составляется в неактуальных расценках, — рассказал Максим Федорченко. — Только 36 процентов подрядных договоров в Новосибирской области выставляются на торги в полностью актуальных расценках».

По мнению Максима Федорченко, в Новосибирской области не спешат актуализировать предельную стоимость в том числе и из-за того, что итогом данной активности может стать дополнительное увеличение планов капремонта, «которые и без того завышены в два раза».

Максим Федорченко убежден: при формировании стоимости подрядных контрактов по капитальному ремонту очень важно гибко реагировать на ситуацию. «У нас в Сибире в капремонте и так немного подрядчиков, и финансовых запасов у них практически нет, а сроки работ всегда поджимают, потому что выполнять значительную часть из них у нас можно только в ограниченный, короткий сезон», — пояснил он.

ЧТО РЕШИЛИ

По итогам заседания было решено рекомендовать Минстрою России ускорить согласование с Минюстом РФ упомянутых изменений в приказ Минстроя № 841-пр, а до момента вступления в силу указанных изменений рекомендовать регионам разработать свой региональный порядок (изменения цены контракта). Ассоциации региональных операторов капитального ремонта было рекомендовано совместно с НОСТРОЙ провести исследование возникающих у подрядных организаций вопросов, и перейти к механизму «сметы договора», подобно применяемому сейчас в рамках ФЗ-44, — это позволит более гибко подходить к формированию стоимости контрактов.

Также было рекомендовано обратиться в Минстрой РФ с рекомендацией о разработке отдельных индексов на виды работ по капитальному ремонту МКД, — с учетом специфики работ в стесненных условиях, без отселения граждан, что очевидно оказывает влияние на формирование себестоимости.

Записал А. Русинюв

ПЛАНОВОЕ ОБОСТРЕНИЕ

Анна Мамонова сообщила, что актуальные вопросы капремонта общего имущества МКД, инженерных сетей в соответствии с приказом Росстандарта от 30 мая будут рассматриваться на базе нового состава Технического комитета 393 («Услуги (работы) в сфере ЖКХ и формирования комфортной городской среды»). «Новый состав возглавит заместитель министра строительства России Алексей Ереско, а базовой организацией будет Совет ЖКХ, объединяющий все организации в сфере ЖКХ», — сказала Анна Мамонова.

Она поделилась своими взглядами на проблему формирования предельной стоимости выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Рекомендации Минстроя по расчету предельной стоимости следует сделать обязательными для применения, полагает Анна Мамонова, поскольку все дисбалансы и разночтения в ее исчислении в конце концов приходится «расхлебывать» подрядчику. «Кроме того, пока упомянутые рекомендации Минстроя согласовывали в различных инстанциях, из этого документа «выпал» состав работ, который, на самом деле, является основой расчета предельной стоимости, — указала Анна Мамонова. — Его вычеркнули исходя из того, что у Минстроя отсутствуют формальные полномочия на утверждение состава работ. Мы надеемся, что в Жилищный кодекс будут внесены поправки, которые дадут Минстрою соответствующие полномочия». В перспективе, по оценке исполнительного директора АРОКР, целесообразно вообще отказаться от использования института предельной стоимости, поскольку он тормозит оперативный

димостью проведения всех работ «в присутствии граждан», без их отселения.

Еще одна проблема — финансовая ограниченность капремонта, не позволяющая подрядным организациям содержать высококвалифицированных инженерно-технических специалистов, сметчиков и пр. «Средний бюджет одного проекта капремонта в Красноярске не превышает 5 миллионов рублей», — аргументировал свой тезис Михаил Попельшев; учитывая, что это общая сумма, включающая все затраты на постоянно дорожающие материалы, логистику и пр., на достойную оплату труда профессионалов-ИТР мало что остается.

Кроме того, из-за недостаточной повышающей индексации стоимости строительных материалов недофинансирование отдельных проектов капремонта по статье «Материалы» составляет 48 и даже 96 процентов (по древесине, черному металлу и пр.). В какой-то мере Региональному фонду капремонта Красноярского края удается компенсировать избыточные затраты подрядчиков при капремонте МКД в тех случаях, когда в составленной смете применима методика, утвержденная приказом Минстроя РФ № 421-пр.

Михаил Попельшев в целом позитивно оценил ту работу по поддержке подрядчиков капитального ремонта, которую проводит Национальное объединение строителей, Минстрой РФ, и вслед за Анной Мамоновой предложил разработать отдельные повышающие индексы — специально для видов работ по капитальному ремонту. «Это поднимет отрасль на новую высоту», — убежден он.

дарственную), а когда, наконец, выяснили, 5 мая вышло 813-е постановление Правительства, были внесены изменения, и Фонд отказал всем подрядчикам в увеличении стоимости — до утверждения новой методики Минстроя, которую мы сейчас с нетерпением ждем», — раскрыл причины проволочек Максим Федорченко.

Также он отметил падение в 2022 году по сравнению с прошлыми годами доли заключенных контрактов относительно количества извещений, поданных на торги.

«Алтайский край — снижение до 47%, Кемеровская область — с 64% до 30%, Томская область — снижение на одну треть, Республика Тыва — с 70% до 19%, Омская область — с 78% в 2020 г., 25% в 2021 г. до 1,3% в 2022 г., Новосибирская область — с 45% в 2020 и 2021 годах до 20% в 2022-м, — привел статистику Максим Федорченко. — Нормальные результаты здесь демонстрирует только Хакасия, Иркутская область, Республика Алтай и Красноярский край. Коллеги говорят, этого удалось достичь благодаря тому, что у них получилось пересчитать предельные расценки, творчески подойти к формированию лотов и тем самым как-то выкрутиться в этой ситуации».

«ПРИХОДИТСЯ БАЛАНСИРОВАТЬ НА ГРАНИ УБЫТОЧНОСТИ»

Максим Федорченко на примере Новосибирской области подтвердил ранее при-

НОВОСТИ

Трасса в Иркутской области: поэтапное преобразование

На ремонт автодороги Братск — Усть-Илимск в Иркутской области в этом году направят 932 млн рублей, сообщила пресс-служба правительства региона.

«Три участка автодороги Братск — Усть-Илимск отремонтируют в этом году в Иркутской области. Общая стоимость работ составит 932 млн рублей. На эти средства в нормативное состояние приведут участки общей протяженностью 30 км», — говорится в сообщении.

Губернатор области Игорь Кобзев сообщил, что ремонт этой автодороги общей протяженностью 245 км ведется поэтапно.

По информации министра транспорта и дорожного хозяйства области Максима Лобанова, до 2024 года в нормативное состояние планируется привести 88 км дороги: на 44 км проведут ремонт, на 8 км — капитальный ремонт, на 36 км восстановят изношенные слои дорожного покрытия.

В 2020–2021 годах отремонтировали 18 км этой дороги, 5 км — капитально, на 15 км восстановили изношенное асфальтобетонное покрытие. <https://www.interfax-russia.ru>

СКИФу добавили 10 миллиардов

Председатель правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление об увеличении объемов финансирования строительства синхротрона «Сибирский кольцевой источник фотонов» («СКИФ»).

«Решение о выделении дополнительных 10 млрд рублей связано с уточнением ключевых технических параметров установки. Деньги будут перечисляться тремя траншами в 2022–2024 годах. С учетом дополнительных средств общий объем финансирования проекта составит более 47 млрд рублей», — говорится в сообщении правительства.

Строительство установки ведется в наукограде Кольцово в Новосибирской области с 2021 года. Для этого строится комплекс зданий, общая площадь которых составит 86,8 тыс. кв. метров. Здесь, в том числе, предполагается разместить шесть лабораторных станций.

После запуска «СКИФа» у ученых появится возможность получать новые знания о строении и свойствах вещества. Это поможет решить ряд актуальных задач в биологии, медицине, химии и энергетике. *СГ-Онлайн*

Белокуриха обретает западный акцент

Правительство Алтайского края и ООО «Санаторий «Алтай Вест» заключили соглашение о сотрудничестве, которое предусматривает реализацию инвестпроекта по строительству санатория Алтай west в городе-курорте Белокурихе. Документ подписан в ходе Петербургского международного экономического форума. Начало строительных работ запланировано на 2023 год. В настоящее время разработана и утверждена проектная документация на объекты якорной туристической инфраструктуры, получено разрешение на строительство. Презентация этого проекта состоялась на встрече губернатора Алтайского края Виктора Томенко с представителями АО «Корпорация «Туризм.

РФ» в апреле. В ходе встречи были представлены основные параметры проекта, назван объем инвестиций — около 8 млрд рублей. *Интерфакс-Сибирь*

Сдвинемся вправо, но ГЭС реконструируем

«Норникель» сохраняет планы по реконструкции Курейской ГЭС, сообщил «Интерфаксу» вице-президент «Норникеля» по энергетике Евгений Федоров. «Планы остаются, хотя несколько сдвигаются вправо, но незначительно. Думаю, в пределах года мы сдвинем», — сказал он. Задержка связана не с проблемами в доступе к импортному оборудованию, так как его объем минимален, а в общей турбулентности во взаимоотношениях с поставщиками, с которыми планировались долгосрочные контракты, пояснил топ-менеджер. Оценка необходимых средств, годом ранее составлявшая 10 млрд рублей, может увеличиться из-за роста цены металлов, которые являются основной статьей в себестоимости необходимого для реконструкции оборудования, сообщил Федоров. *Интерфакс-Сибирь*

В Красноярске множатся алюминиевые мосты

В День России в Красноярске установили пешеходный мост через реку Кача. Вес сооружения 12 тонн. Ширина — 4 метра, а длина — 28 метров. Алюминиевые конструкции отвечают всем требованиям по прочности (выдерживают нагрузку в 400 кг на кв. м), при этом отличаются низким весом и повышенной стойкостью к коррозии. Алюминиевые конструктивные элементы для моста — а их

в общей сложности около 1300 — произвел Красноярский алюминиевый завод.

Красноярск сегодня лидирует в России по числу установленных алюминиевых пешеходных мостов — их в городе уже пять. Пилотными для города проектами стали пешеходные переходы в районе ледового дворца «Арена Север» и ледовой арены на улице Партизана Железняка, возведенные к Универсиаде 2019 года. В 2020 году был открыт застекленный и оснащенный лифтами надземный переход через Николаевский проспект, соединивший микрорайон Студенческий со школой № 73 и музеем-усадьбой Юдина. В декабре 2021 года ввели первый в России алюминиевый вантовый мост через улицу Карла Маркса между музейным центром «Площадь мира» и краевой филармонией. Мост через реку Кача стал пятым по счету алюминиевым мостовым сооружением в столице Красноярского края. Первый в стране алюминиевый мост построен в 1969 году в Санкт-Петербурге через Канал Грибоедова, в 2017 году в Москве открыли галерею из двух мостов на реке Яуза. www.aluminas.ru

Новое в деревообработке

ООО «Монолит-Строй» вводит в эксплуатацию в Томской области три завода по обработке дерева и производству карбамидоформальдегидного концентрата (КФК) с общим бюджетом 12 млрд рублей. «Это завод OSB-плит, этот завод по выпуску концентрата КФК-85, необходимого в глубокой переработке древесины и мебельном производстве. И завод березовой фанеры», — сообщил глава региона Владимир Мазур. На заводах будет создано 820 рабочих мест. *Интерфакс-Сибирь*

СОВЕЩАНИЕ**НАДО ЧАЩЕ ВСТРЕЧАТЬСЯ В РЕГИОНАХ****НОСТРОЙ и ДОМ.РФ обсудили реализацию механизмов поддержки строителей в Сибирском федеральном округе**

7 июня состоялось селекторное совещание НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу с представителями финансового института развития в жилищной сфере АО «Банк ДОМ.РФ».

В совещании приняли участие координатор НОСТРОЙ по СФО, вице-президент Российского Союза строителей, руководитель Совета АСОНО Максим Федорченко, Управляющий директор Сибирского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ» Алексей Кузнецов, директор корпоративного бизнеса Сибирского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ» Евгений Штихлинг, представители специализированных подразделений АО «Банк ДОМ.РФ», руководители региональных министерств строительства, саморегулируемых строительных организаций округа, сибирские застройщики. Модератором мероприятия выступила помощник координатора НОСТРОЙ по СФО, генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Мария Бирюкова.



Евгений Штихлинг во вступительном слове поблагодарил Национальное объединение строителей в лице координатора по Сибирскому федеральному округу за возможность представить застройщикам регионов СФО возможности поддержки и инструменты финансирования, которыми располагает сегодня АО «Банк ДОМ.РФ».

«МЫ ГОТОВЫ ТОЧЕЧНО ОБСУЖДАТЬ КАЖДЫЙ ПРОЕКТ»

Управляющий директор Сибирского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ» Алексей Кузнецов начал с освещения используемых в настоящее время подходов к предоставлению проектного финансирования.

Он напомнил, что Банк ДОМ.РФ — это «банк для застройщиков», который занимает третье место в стране по объемам финансирования стройки. «Более 330 застройщиков к настоящему времени выбрали наш банк в качестве финансового партнера», — рассказал Алексей Кузнецов. По его словам, сегодня Банк ДОМ.РФ уделяет особое внимание развитию бизнеса в регионах, и в составе Сибирского регионального центра открывается подразделение по экспертизе заявок. Это поможет банку более оперативно, на месте, «в одном часовом поясе» анализировать заявки и готовить решения по предоставлению проектного финансирования, а также выработать наиболее эффективные его схемы. Примечательно, что у Банка ДОМ.РФ отсутствуют жесткие требования по доле собственного участия застройщиков в финансировании объектов; данная величина является индивидуальной, она рассчитывается исходя из экономики конкретного проекта. «Сегодня у нас в Сибирском федеральном округе проходит экспертизу 40 проектов, их общий бюджет составляет порядка 100 млрд рублей. При этом мы готовы с застройщиками «точечно» отрабатывать структуру себестоимости по каждому проекту, определяя необходимый объем лимитов на каждый этап», — сообщил Алексей Кузнецов. Процентные ставки понемногу снижаются вслед за снижением ключевой ставки ЦБ РФ, и тенденция к снижению будет сохраняться и в ближайшей перспективе, уверен представитель банка.

Второе направление — инфраструктурные облигации. «Это один из важнейших инструментов для повышения темпов жилищного строительства в регионах», — подчеркнул Алексей Кузнецов.

Третье направление деятельности — вовлечение новых земельных участков в строительство. Четвертое — арендное жилье.

«Кроме того, в соответствии с недавними корректировками закона о долевом строительстве, открывающими возможность использования данного механизма для ИЖС, мы прорабатываем схемы финансирования индивидуального жилищного строительства», — сообщил Алексей Кузнецов. — Сегодня мы предлагаем как проектное финансирование проектов ИЖС, так и соответствующие ипотечные программы.

Развивается и ипотека для граждан под традиционное долевое строительство многоквартирного жилья. «Мы участвуем во всех программах с государственной поддержкой, особое внимание уделяя льготной ипотеке для IT-специалистов», — отметил управляющий директор Сибирского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ».

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ: ЕСТЬ ИНТЕРЕС

Директор подразделения «Арендное жилье» ДОМ.РФ Вероника Янушкевич сообщила,

ла, что с 2016 года ДОМ.РФ вложил в проекты строительства арендного жилья свыше 50 млрд рублей, построено более 500 тыс. квадратных метров (14 объектов в пяти регионах РФ, среди них представлены как жилые комплексы, так и отдельные дома).

По ее словам, механизм строительства и эксплуатации арендного жилья реализуется по двум основным направлениям: аренда для граждан и корпоративная аренда для крупных предприятий. Дома под аренду для граждан возводятся по стандартам ДОМ.РФ, дома под корпоративную аренду строятся по техническому заданию компании — заказчика. «Мы научились очень эффективно управлять такого рода жилой недвижимостью; благодаря продуманной схеме продвижения на рынке и широкому набору привлекательных сервисов заполняемость арендного жилья достигает 97 процентов», — сообщила Вероника Янушкевич. Она описала схемы взаимодействия с застройщиками (дома возводятся по ДДУ), варианты расчета арендной платы и выкупа недвижимости.

ДОМ.РФ вынашивает планы активного развития рынка арендного жилья практически во всех региональных центрах Сибирского федерального округа; наибольшие подвижки в этом направлении пока достигнуты в Иркутске, где арендное жилье планируется возводить, среди прочего, в составе масштабных инвестиционных проектов (МИП), предоставляя землю под него без торгов.

Инициатива проекта строительства арендного жилья может исходить от застройщика; Вероника Янушкевич рекомендовала строителям направлять свои предложения в ДОМ.РФ — их рассмотрят и примут соответствующие решения.

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ: ФОНДОВЫЙ РЫНОК НА СЛУЖБЕ СОЦКУЛЬТУРЫ

Директор подразделения «Инфраструктурные облигации» ДОМ.РФ Оксана Харченко напомнила, что сам по себе инструмент инфраструктурных облигаций заработал в России только в 2021 году в соответствии с постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

«Для реализации данного механизма было создана дочерняя структура ДОМ.РФ — специализированное общество проектного финансирования (СОПФ). Данное общество привлекает финансирование от инвесторов с фондового рынка за счет размещения облигаций по рыночным ставкам под поручительство ДОМ.РФ, а далее выдает целевые инфраструктурные займы по льготной ставке (4% годовых) застройщикам, дочерним обществам субъектов РФ или концессионерам», — рассказала Оксана Харченко. На выплату купонного дохода предусмотрена федеральная субсидия (ключевая ставка ЦБ РФ), что, в свою очередь, повышает интерес рыночных инвесторов к инфраструктурным облигациям.

На средства полученных займов можно строить инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру, в том числе автомобильные парковки. После внесения изменений 5 мая текущего года расширился пере-

чень объектов инфраструктуры, для финансирования строительства которых можно использовать механизм облигаций (добавились возможности строительства инфраструктуры для объектов ИЖС, и пр.), а также добавились варианты обеспечения займов.

Оксана Харченко рассказала об особенностях предоставления инфраструктурных займов для застройщиков, для дочерних обществ субъектов федерации и концессионеров, о сроках и необходимых гарантиях обеспечения.

По ее сведениям, несмотря на крайне малый опыт применения данного механизма в РФ, к настоящему времени ДОМ.РФ на разных условиях уже одобрил выделение целевых займов в рамках механизма инфраструктурных облигаций на сумму свыше 30 млрд рублей.

ИЖС ПО 214-ФЗ: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Евгений Штихлинг в своем выступлении указал, что в соответствии с недавними (1 марта 2022 года) изменениями федерального законодательства объекты ИЖС могут быть профинансированы как долевое строительство в рамках 214-ФЗ. «Мы видим активное подключение застройщиков к этому вопросу; уже 30 проектов ИЖС по 214-ФЗ инициировано в России, и число заявок на получение проектного финансирования по таким проектам растет», — сообщил Евгений Штихлинг. — Для нас важен в таких проектах срок финансирования (не более 5 лет); также обязательным является наличие права на земельный участок (аренда либо собственность), наличие у застройщика опыта реализации подобных проектов. Строительство должно быть разделено на очереди — этапы по 50–100 домов, площадь каждого дома должна варьироваться в пределах от 60 до 300 квадратных метров». Если будет позволять экономика проекта, ДОМ.РФ может подключиться к финансированию инфраструктуры ИЖС. Пока что действует ограничение: к рассмотрению принимаются проекты с локацией в пределах 30 километров от ближайшего крупного населенного пункта.

Заместитель председателя правительства Иркутской области Павел Писарев рассказал о некоторых результатах сотрудничества его региона с ДОМ.РФ. «Был внесен ряд необходимых изменений в наши областные законы в части льготной ставки, в части предоставления земельных участков без процедуры торгов. Мы совместно со специалистами ДОМ.РФ прорабатываем практику использования механизма инфраструктурных облигаций, рассматриваем перспективы ИЖС в рамках реализации проектов комплексного развития территорий». Павел Писарев выразил убежденность: если сибиряки намерены участвовать в реализации стратегических национальных планов жилищного строительства и повышения комфортности среды обитания, им просто необходимо налаживать систематическое сотрудничество с федеральными институтами развития — такими, как ДОМ.РФ.

Начальник отдела жилищной политики и реализации национальных проектов Министерства регионального развития Республики Алтай Надежда Нестерова поделилась опытом создания и эксплуатации арендного жилья. По ее словам, пока что этот опыт является чисто самостоятельным: строительство такого жилья на 100 процентов финансировалось из республиканского бюджета, а в ходе

последующей эксплуатации цена аренды субсидировалась (опять-таки из бюджета Республики Алтай), чтобы сделать эту цену доступной для определенных категорий граждан (социальная аренда для нужных в районах специалистов).

Однако в перспективе строительство арендного жилья планируется существенно расширить, и вот здесь уже потребуются участие ДОМ.РФ, предполагает Надежда Нестерова.

НЕОБХОДИМ ЛИЧНЫЙ КОНТАКТ

Координатор Национального объединения строителей в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко обратил внимание на необходимость увеличения «доли живого общения» между претендующими на тот или иной вид поддержки представителями регионов, застройщиков и призванными осуществлять эту поддержку федеральными институтами развития. Преобладание дистанционного заполнения форм и безликой компьютерной обработки информации способно «зарубить» многие перспективные проекты, которые обязательно бы получили поддержку при наличии прямого человеческого контакта.

Максим Федорченко подчеркнул важность индивидуального подхода и адресной помощи в работе с регионами и застройщиками, в решении их проблем, возникающих в процессе реализации всех механизмов поддержки, в том числе предоставления проектного финансирования, инфраструктурных облигаций и т.д.

Координатор НОСТРОЙ в СФО предложил организовывать необходимые «очные» встречи на местах в сотрудничестве со строительными саморегулируемыми организациями в регионах.

МЕСТНОЙ ВЛАСТИ СЛЕДУЕТ БЫТЬ АКТИВНЕЕ

Директор ООО «Жилищная инициатива» Юрий Гатиллов поделился позитивным опытом сотрудничества с ДОМ.РФ в части получения земли под строительство («нам в свое время удалось при поддержке ДОМ.РФ успешно «отыграть» большую площадку на 40 га»). Арендное жилье он оценил как мало востребованный продукт в Сибири. В целом, по его оценке, взаимодействие с федеральными институтами развития эффективнее реализуется в тех регионах, где местная власть «активно шевелится», проявляя необходимую инициативу.

Болезненной проблемой, требующей решения на федеральном уровне, Юрий Гатиллов назвал высокие ставки по проектному финансированию и ипотеке, особенно губительные именно для региональных низкомаржинальных проектов.

Застройщики из Хакасии подняли еще одну проблему: банки не предоставляют проектного финансирования, пока не получено разрешение на строительство, между тем, до этого получения застройщик несет массу необходимых и неизбежных расходов — на изыскания, проектирование, подготовку, аренду земельного участка и т.п. Как застройщику преодолеть этот «кассовый разрыв»?

Представители ДОМ.РФ обещали подготовить официальный ответ на данный вопрос — как и на ряд других важных актуальных вопросов, заданных участниками.

Записал А. Русин

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

ИННОВАЦИИ ДОЛЖНЫ РАЗВИВАТЬСЯ БЕЗ АЖИОТАЖА

Проектировщики проанализировали ситуацию с цифровизацией

24 мая в Красноярске Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) была организована конференция по комплексному решению проблем цифровизации строительной отрасли. В ходе конференции освещались вопросы внедрения и развития BIM (ТИМ) технологий, экспертизы проектов, подготовленных с использованием технологий информационного моделирования, а также о подготовке и специфике последующего применения электронных справочников, предназначенных для цифровизации проектно-изыскательской деятельности.

Конференцию, в которой приняли участие руководители проектных и изыскательских СРО Сибирского федерального округа, провел координатор по СФО, член Совета НОПРИЗ Александр Панов.



КЛЮЧ К МОДЕРНИЗАЦИИ ОТРАСЛИ

С приветственным словом к собравшимся обратился президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин. «Сегодня, в условиях санкционных ограничений и внешнего экономического давления, инновационные преобразования в проектно-строительной отрасли являются ключевым условием для достижения национальных целей развития страны», — подчеркнул глава НОПРИЗ. По его оценке, при реализации комплексной пятилетней строительной программы, принятой федеральным правительством, очень важную роль, среди прочего, должна сыграть цифровизация. «Цифровизация сегодня заняла ключевое место в модернизации проектно-строительной отрасли», — отметил Михаил Посохин. — Внедрение технологий информационного моделирования, управления большими объемами данных, использование цифровых инструментов на всех стадиях жизненного цикла объектов оптимизирует сроки проектирования и экспертизы, создает единую среду взаимодействия всех участников инвестиционно-строительного процесса. Формируется качественная новая основа для экологической и производственной безопасности строительства и эксплуатации объектов». Президент НОПРИЗ выразил уверенность: важнейшее значение в комплексной цифровизации отрасли имеет система саморегулирования. «Слаженная работа национальных объединений и саморегулируемых организаций в данном направлении способствует качественно, динамичному и последовательному развитию проектно-строительной отрасли. Вопросы цифровизации занимают центральное место в работе Комитета НОПРИЗ по цифровому развитию и в разработанной НОПРИЗ концепции совершенствовании системы технического нормирования и регулирования в строительной отрасли», — указал Михаил Посохин.

По его словам, Комитет НОПРИЗ по цифровому развитию первым из профессионального сообщества в 2021 году начал реализовывать меры поддержки внедрения ответственного программного обеспечения в работе проектной отрасли. Передовой опыт НОПРИЗ в разработке типовых решений и узлов был отмечен Минстроем России, Правительством страны, коллегами из Национального объединения строителей. «Но главное — данные элек-

тронные библиотеки уже активно используются профессиональным сообществом», — акцентировал президент НОПРИЗ. Он напомнил, что 2 марта 2022 года вышел Указ № 83 президента РФ «О мерах по обеспечению ускоренного развития в отрасли информационных технологий в Российской Федерации». Данным документом, среди прочего, предусмотрен ряд мер по консолидации и стимулированию закупок критически важных отечественных разработок в области ИТ.

«Наработанный НОПРИЗ опыт также позволяет успешно реализовывать постановление Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331 «Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства». И вполне закономерно наше Национальное объединение выступает организатором и партнером BIM-чемпионатов, профессиональных конкурсов мастерства в сфере BIM-технологий. Национальное объединение и Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования ведут деятельность по внедрению цифровых компетенций в закреплённые за нами профессиональные стандарты и программы подготовки кадров», — добавил Михаил Посохин. Он заверил, что активная работа Национального объединения в сфере цифровизации проектно-строительной деятельности будет продолжаться и расширяться.

ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ: ЭЛЕКТРОННЫЙ СТАНДАРТ

К сказанному Михаилом Посохиним присоединился президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Он подчеркнул важность и неизбежность цифровизации; по его оценке, введение обязательного использования информационных моделей на объектах бюджетного заказа — только начало; в скором времени аналогичные обязательства будут возложены и на частных застройщиков. Антон Глушков призвал воспринимать внедрение цифровых технологий не как

навязанное «сверху» обременение, а как реальную возможность улучшить практику строительства, сделать ее более современной, экономичной, эффективной.

Значимым, весомым шагом на пути такого внедрения он назвал утвержденный приказом Росстандарта от 19 мая 2022 г. № 337-ст Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 70 108-2022 «Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде», который вводится в действие с 1 января 2023 года. Стандарт разрабатывался НОСТРОЙ совместно с Союзом строительных компаний Урала и Сибири в рамках реализации Программы стандартизации НОСТРОЙ. Это пока единственный документ, который регламентирует ведение исполнительной документации в «цифровом виде», разработанный непосредственно профессиональным сообществом.

ЕСТЬ ЧТО ПОЛИСТАТЬ, РАБОТА НАД МОДЕЛЮ

О ходе работ по созданию справочных и методических материалов в области цифровизации проектно-изыскательской деятельности рассказал член Совета НОПРИЗ, вице-президент НОПРИЗ, координатор НОПРИЗ по Северо-Западному федеральному округу Александр Гримитлин.

По его словам, работа по подготовке цифровых справочных и методических материалов (цифровых библиотек) объективно предполагает использование подходов, свойственных типовому проектированию.

«Готовые цифровые библиотеки обеспечивают упрощение работы проектировщика за счёт возможности интеграции в проект готовых модулей, что позволяет существенно снизить временные и финансовые затраты на выполнение проектных работ», — пояснил Александр Гримитлин.

Как сообщил вице-президент НОПРИЗ, Национальным объединением ведется последовательная и большая работа по подготовке цифровых библиотек в разных разделах — для использования проектировщиками при работе в технологиях информационного моделирования.

В настоящее время полностью готова библиотека «Типовые инженерные узлы систем отопления и вентиляции многоквартирных жилых домов». Библиотека приспособлена к работе в программных оболочках Revit Autodesk 2019 и Renga.

В перечень узлов входят отопление вертикальное однотрубное и двухтрубное, отопление поквартирное (в том числе горизонтальное), стальные радиаторы (панельные и трубчатые), алюминиевые секционные радиаторы, конвекторы, естественный приток и механическое удаление воздуха, централизованная механическая вентиляция, и другие, общим количеством 14 штук. При этом для каждого узла предусмотрено от 15 до 60 модификаций, общее количество готовых «типовых» модулей — 675.

«Надо добавить, что есть библиотека узлов и библиотека элементов этих узлов — до десятка вариантов по каждому узлу, и проектировщик волен выбирать, какой элемент использовать в конкретном объекте, — уточнил Александр Гримитлин. — Чтобы оказаться включенной в цифровую библиотеку, продукция каждого варианта должна быть соответствующим образом сертифицирована и информационно подготовлена к такому включению».

По его сведениям, до сих пор большинство производителей не готовит должным образом информацию о своей продукции для размещения в электронных библиотеках в целях использования в ТИМ. «Пока только у 30 процентов производителей сведения пригодны для фиксации в наших электронных библиотеках», — подчеркнул Александр Гримитлин, выразив надежду, что в ближайшем будущем промышленники правильно оценят важность такой подготовки, и данный пробел будет восполнен.

Поле для работы — большое. Сегодня на разных стадиях подготовки находятся следующие цифровые библиотеки: «Типовые узлы технологических схем крышных котельных», «Типовые узлы интеллектуальных систем коммерческого учета энергетических ресурсов на базе цифровых технологий в зданиях и сооружениях промышленного и гражданского назначения», «Типовые узлы систем водоснабжения и водоотведения жилых и общественных зданий» (в проекте).

Александр Гримитлин отметил, что не по всем «электронным библиотекам» дело продвигается легко, и настоятельно попросил у профессионального сообщества поддержки — в частности, в разработке библиотеки «Типовые узлы технологических схем крышных котельных».

Окончание на стр. 10–11

ЕРЗ.РФ опросил посетителей портала, поддерживают ли они проект постановления Правительства РФ, вводящий обязанность девелоперов использовать технологию информационного моделирования

Как ранее сообщалось, разработанным Минстроем России проектом Постановления «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2021 года № 331» предлагается поэтапно ввести обязательность использования технологий информационного моделирования (ТИМ) объектов капитального строительства частными застройщиками жилья, осуществляющими деятельность в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2004, если проектная документация и (или) результаты инже-

НАСИЛЬНО BIM НЕ БУДЕШЬ Как застройщики относятся к принудительному внедрению информационного моделирования

нерных объектов капитального строительства подлежат экспертизе.

В опросе приняли участие застройщики, технические заказчики, проектировщики, ИТ-разработчики, подрядчики, аналитики, агентства недвижимости и другие участники рынка многоквартирного строительства.

Более половины респондентов (52,8%) считают, что государство должно стимулировать к использованию ТИМ, но не принуждать к этому. Только 16,7% ответивших

на вопросы согласны с редакцией документа. 11,1% его не поддерживают, а 13,9% вообще не знают, что такое ТИМ.

Мнения застройщиков и других участников рынка разделились. 62,5% девелоперов считают, что для использования ТИМ нужны стимулирующие меры.

С ними согласны 33,3% остальных респондентов. Проект постановления поддерживают только 12,5% представителей строительных компаний и четверть других участников рынка.

Комментируя результаты опроса, руководитель портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик, отметил, что в сегодняшних условиях санкционного стресса излишне возлагать на застройщиков дополнительные обязанности, не отвечающие их потребностям.

«При строительстве частных объектов капитального строительства решение об использовании ТИМ должен принимать заказчик. Вмешательство государства является избыточным», — считает эксперт. По его мнению, застройщики будут активнее использовать ТИМ в случае перевода строительных процедур в электронную форму с применением XML-схем.

По материалам <https://erzrf.ru/news>

<p>«Строительные ведомости» 12+ Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».</p>	<p>Заказ от 29.06.2022. Сдано в печать 29.06.2022 Время подписания в печать по графику — 17-30. Время подписания в печать фактически — 17-30. Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.</p>	<p>Адрес редакции и издателя: 630032, Новосибирск, Горский микрорайон, 78. Телефон: +7-905-931-98-51 E-mail: sv97@mail.ru stroyvedomosti.ru</p>	<p>Директор Е.К. Брацун Главный редактор А.Е. Русинов Шеф-редактор В.З. Брацун</p>	<p>Тираж 999 экз. За содержание рекламы несут ответственность рекламодатели. Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов. Цена свободная. При перепечатке ссылка обязательна.</p>	<p>Дата выхода из печати 30.06.2022.</p>
--	--	--	---	---	--

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**ИННОВАЦИИ ДОЛЖНЫ РАЗВИВАТЬСЯ**

Начало на стр. 9

**ОПЫТ КРАСНОЯРСКА:
ПОЛЬЗЫ БОЛЬШЕ, ЧЕМ
ТРУДНОСТЕЙ**

Помощник заместителя министра строительства Красноярского края Александра Пучкова сделала доклад об опыте внедрения технологий информационного моделирования и Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) в Красноярском крае.

«Для внедрения ТИМ в нашем регионе создана специальная рабочая группа, объединившая флагманов краевой строительной отрасли, руководство строительного надзора, органов экспертизы, муниципальных образований и т.д., — рассказала Александра Пучкова. — Подготовлена дорожная карта, которая периодически редактируется и дополняется в соответствии с меняющимися объективными обстоятельствами». Дорожной картой предусмотрен необходимый внутренний аудит организаций, подготовка кадров соответствующего профиля, обновление техники («железа») и приобретение программного обеспечения.

Одним из ключевых участников внедрения ТИМ является Управление капитального строительства Красноярского края — именно с него начался процесс внедрения ТИМ в регионе в соответствии с этапами полного жизненного цикла объектов.

«В настоящее время у нас в регионе реализуется идея создания структуры единого госзаказчика на базе краевого УКСа, эта работа включает создание единой цифровой среды общих данных», — напомнила Александра Пучкова.

Важным этапом «перехода на цифру» стало внедрение в Красноярском крае своего «ТИМ-мандата», где определены и систематизированы основные требования к информационным моделям объектов.

Среди существенных проблем, выявленных красноярцами в ходе цифровизации отрасли, Александра Пучкова назвала нехватку бюджетного финансирования, трудности с замещением импортного оборудования российскими аналогами и острый дефицит специалистов по технологиям информационного моделирования.

Перейдя ко второй части своего выступления, представительница Красноярского правительства напомнила, что правильно разработанная, наполненная пространственными данными и четко функционирующая ГИСОГД является необходимым условием для создания информационных моделей и последующей работы с ними на всем протяжении жизненного цикла объектов.

«ГИСОГД Красноярского края в настоящее время находится в опытной стадии эксплуатации, — сообщила Александра Пучкова. — Мы выполнили все необходимые мероприятия для интеграции нашей ГИСОГД с Единым государственным реестром заключений экспертизы (ЕГРЗ) и Единой информационной системой жилищного строительства (ЕИСЖС), завершаем ее аттестацию, а утверждение плановой даты ввода системы в промышленную эксплуатацию будет зависеть от того, когда у нас будет создано краевое бюджетное учреждение — оператор ГИСОГД».

Одним из основных вызовов при разработке региональной ГИСОГД Александра Пучкова назвала необходимость ее ведения одновременно в нескольких местных системах координат, обусловленную географической спецификой края. «Мы являемся вторым в России по площади субъектом федерации (свыше 2,36 млн квадратных километров, обширнее только Якутия — 3,083 млн квадратных километров). У нас на территории края располагается 8 сложных (многосистемных) муниципальных районов; максимальное количество систем координат в пределах одного района достигает 11. Тем не менее, краю удалось добиться реализации ряда важных функциональных возможностей региональной ГИСОГД», — сообщила Александра Пучкова. Работает направление подачи заявлений и получения результатов с помощью единого портала государственных услуг (ЕПГУ), автоматизировано оказание 22 муниципальных услуг в рамках ГИСОГД; в целом — из 61 муниципального района 60 имеют техническую возможность работать с ГИСОГД.

Александра Пучкова поделилась некоторыми ближайшими планами в деле внедрения ГИСОГД; в частности, до конца текущего года предполагается увеличить число оказываемых муниципальных услуг до 29, внедрить ряд новых сервисов верификации входящих данных, и т.п. В любом случае, по ее оценке, несмотря на трудности освоения ТИМ и внедрения ГИСОГД, полезный экономический

эффект от их комплексного использования существенно превышает затраты на преодоление упомянутых трудностей.

**ПРОЕКТЫ ПРИХОДИТСЯ
ДОРАБАТЫВАТЬ, СМЕТЫ —
КОРРЕКТИРОВАТЬ**

Цифровое развитие института экспертизы стало предметом доклада, который сделал член Правления Ассоциации экспертов строительных проектов, директор ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» Алексей Свиначук.

Сообщив о скором получении представляемой им Ассоциацией статуса общероссийской, он выразил уверенность в широких перспективах сотрудничества между Ассоциацией и НОПРИЗ.

Алексей Свиначук напомнил: экспертиза (государственная и негосударственная) остается главным инструментом, контролирующим обеспечение требований технического регламента «О безопасности зданий и сооружений» в разработанной проектной документации, и работы у этого инструмента сегодня объективно много: 3/4 поступающей на экспертизу проектной документации приходится корректировать по замечаниям от экспертов более чем на 50 процентов.

«И это еще довольно мягкая оценка, с которой часть коллег не согласится; фактически нередко складывается, что до 90 процентов проектов нам приходится «вытаскивать», — поделился Алексей Свиначук. Среди причин такого сурового положения дел — не только недостаточная квалификация проектировщиков, но и объективные обстоятельства, такие как слишком частые и непредсказуемые изменения в нормативной базе, и т.п. Второе важное направление деятельности органов госэкспертизы — проверка достоверности сметной стоимости. По ее результатам сметы корректируются — как правило, в сторону уменьшения. Как сообщил Алексей Свиначук, за последние 8 лет ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» «урезало» сметы предоставляемых проектов суммарно на 28,5 млрд рублей.

Цифровизация госэкспертизы по факту началась еще в 2017 году, когда внесенными изменениями в постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 года № 145 застройщиков обязали предоставлять проекты на экспертизу в электронном виде; были также утверждены требования к форматам предоставляемых файлов.

**ЕСЛИ ПРОЕКТИРОВЩИКИ
НЕ ГОТОВЫ, ЧТО ДЕЛАТЬ?**

Вместе с тем, как справедливо отметил Алексей Свиначук, переход к передаче документов в электронном виде и переход на технологии информационного моделирования — далеко не одно и то же. В настоящее время в Новосибирской области уровень освоения ТИМ проектными организациями остается низким. Глава региональной госэкспертизы поименно перечислил компании, по его оценке, обладающие реальной возможностью подготовки информационной модели полного цикла, в том числе графической части ПД в виде трехмерной модели — их оказалось всего 8. «Данные компании работают только в сегменте рынка коммерческой недвижимости, и портфель заказов до конца 2022 года у них уже набран, — добавил Алексей Свиначук. — Компании, действующие в сегменте бюджетного заказа, к полноценному применению ТИМ по всем разделам проектной документации и по сей день не готовы».

Этот факт создает существенную угрозу исполнению бюджетного строительного заказа 2022 года, поскольку постановление Правительства от 5 марта 2021 года № 331 по-прежнему никто не отменял, несмотря на все высказываемые по этому поводу намерения. «Все, кто заключает контракты до возможного изменения указанного документа, обязаны соблюдать его требования, в том числе выполнения 3D-составляющую информационной модели», — предупредил Алексей Свиначук.

В связи с возникающей коллизией директор ГБУ НСО «ГВЭ НСО» предложил дать проектировщикам возможность подготовки графической части проектной документации в виде трехмерной модели в два этапа. Первым этапом, в рамках разработки стадии «П», предусмотреть формирование цифровой модели раздела «Архитектурные решения» (далее — прохождение экспертизы и получение положительного заключения). Вторым этапом, на стадии «РД» — предусмотреть доработку информационной модели по оставшимся разделам проектной документации — с прохож-

БЕЗ АЖИОТАЖА**Проектировщики проанализировали
ситуацию с цифровизацией**

дением экспертизы уже в рамках экспертного сопровождения. «Данный вариант позволил бы смягчить переход на полноценное информационное моделирование, позволив заказчику, проектировщикам постепенно самим оценить все плюсы такого моделирования», — пояснил Алексей Свиначук.

**«ТРЕВОЖАТ ЗАВЫШЕННЫЕ
ТРЕБОВАНИЯ»**

Разумеется, реальных проблем при практическом освоении ТИМ возникает немало, директор ГБУ НСО «ГВЭ НСО» указал на некоторые.

Так, существующая система обеспечения обмена данных AFS не позволяет осуществить для нелинейных объектов совмещение цифровой информационной модели объекта и инженерно-цифровой модели местности. «Для линейных объектов проблемы совмещения не возникает, поскольку там все делается в одной программе, — уточнил эксперт. — Однако при попытке экспорта данных — например, для предоставления в экспертизу — будет потеряна вся ситуативная информация; останется только рельеф в виде набора точек, не имеющих семантических свойств».

Серьезными проблемами остаются низкая цифровая компетенция заказчиков — в части определения конкретных требований к информационным моделям, отсутствие единых и понятных требований к подготовке проектной документации в форме информационной модели, к экспертизе информационной модели и дальнейшему использованию этой модели. Отсутствует технологическая схема проверки, нет понимания, какую информацию включать в итоговое заключение экспертизы. Нет возможности автоматизированной проверки соответствия чертежей с расширением PDF трехмерной модели в формате AFS. Отсутствует путь автоматической проверки соответствия ведомости объемов работ той же 3D-модели.

Тревожат Алексея Свиначука завышенные требования к трехмерному моделированию на стадии проекта, широко распространенные среди заказчиков. «Очень часто заказчики хотят получить от проектных организаций информационную модель, не требующую дополнительной проработки на стадии строительства и эксплуатации, и тем самым снимающую с них ответственность за необходимость ведения инфомодели на указанных выше стадиях, — посетовал Алексей Свиначук. — Такой подход позволяет заказчикам сэкономить деньги, избавляя их от необходимости тратить на цифровую трансформацию в собственной организации, но проектную организацию он ставит в технологический и экономический тупик, заставляя ее за одни и те же деньги выполнять двойную работу».

**ВМ ИЛИ НЕ ВМ — ПУСТЬ
РЕШАЕТ ЗАКАЗЧИК**

Начальник автономного учреждения Республики Марий Эл «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изыска-

ний» Лев Зверев дополнил Алексея Свиначука, остановившись на проблемах внедрения ТИМ, характерных для всех небольших субъектов РФ. Одна из главных — низкий уровень общей цифровой зрелости, не позволяющий создать полноценную среду общих данных, обеспечить перевод необходимой исходной информации в машиночитаемый формат и пр.

В этих условиях информационные модели объектов капитального строительства в небогатых провинциальных регионах если и формируются, то фрагментарно, и фактически цель их разработки — не повышение эффективности проектно-строительного процесса, а «модель ради модели», простое формальное выполнение правительственных требований. При такой ситуации целесообразно было бы пока вернуть обратно добровольность применения ТИМ, либо оставить его на усмотрение заказчика («обязаловка бессмысленная»).

Алексей Свиначук показал, что ситуацию исправил бы «частичное» использование ТИМ на переходном этапе — к примеру, только на отдельных разделах проектной документации (по усмотрению заказчика). Вместе со Львом Зверевым Алексей Свиначук полагает, что целесообразно предоставить застройщику (заказчику) право технического заданием устанавливать необходимость либо отсутствие необходимости формирования информационной модели капитального строительства в том или ином конкретном проекте. Техническое задание должно быть ясно формализовано в части определения задач по использованию ТИМ — с четким разделением стадии «П» и иных этапов жизненного цикла объекта.

Он вместе с коллегами озвучил и ряд иных предложений, которые позволили бы сделать более эффективным освоение ТИМ в Сибири. В частности, нужно усовершенствовать по ряду параметров действующий Классификатор строительной информации, гармонизировав его требования с требованиями СП 333.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве», а процесс наполнения модели информацией следует интегрировать с процессом проектирования, чтобы он не ложился отдельной нагрузкой на проектную команду.

Другие предложения касались совершенствования программного обеспечения («крайне важно разработать отечественный формат передачи данных из разного ПО для использования ТИМ»), аттестации и аккредитации экспертов («эти процессы следует сделать «бесшовными») и некоторых других аспектов.

**«МИРНО ДОЙТИ
ДО ЦИФРОВОЙ ЗРЕЛОСТИ
И РАБОТАТЬ, ИЗВЛЕКАЯ
ПОЛЬЗУ»**

Советник президента НОПРИЗ Светлана Бачурина вернула участников конференции к базовым принципам цифровой трансформации в сфере градостроительства и указала на основные подходы к оценке цифровой зрелости. Чтобы цифровизация заработала на полную мощность, необходимо обеспе-

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ



Сергей Овсянников высоко оценил начинание НОПРИЗ по подготовке цифровых библиотек, но при этом подчеркнул, что такая же работа должна вестись и на региональном уровне: на уровне субъектов должны быть свои электронные каталоги изделий, материалов и узлов, основанные на специфике возможностей местной строительной индустрии.

Характеризуя правительственную дорожную карту по внедрению ТИМ, Сергей Овсянников образно сопоставил ее с упрощенной фабулой пушкинской повести «Метель»: «вокруг пурга, ничего не видно, и непонятно, на ком тебя женят».

«От нас хотят, чтобы мы были и архитекторами, и конструкторами, и IT-специалистами, и профессионалами в сфере работы с базами больших данных», — описал завышенные запросы председателя правления Томского проектного объединения. С его точки зрения, 331-е постановление адресовано в первую очередь не проектировщикам, а органам власти, структурам госзаказчика, экспертизы, надзора.

Сергей Овсянников отметил трудности с подготовкой кадров, способных работать в технологиях информационного моделирования. Среди них — и нехватка абитуриентов, среди которых стали преобладать выходцы из Средней Азии, и снижающийся уровень выпускников школ, «которым перестали преподавать черчение» и которые стали совсем плохо знать физику.

Он описал, как в Томском государственном архитектурно-строительном университете находят достойную практику для будущих специалистов в сфере ТИМ. Интересно, среди прочего, прозвучал опыт создания студентами полноценной BIM-модели ТГАСУ, всех 14 его корпусов.

«РАЗНОЕ»: О ДОЛГОВЕЧНОСТИ МОЖНО СПОРИТЬ

В разделе «Разное» Юзеф Мосенник поднял вопрос о заниженном нормативном сроке долговечности капитальных зданий, заложенном в действующих российских стандартах (50 лет для МКД). По мнению Юзефа Мосенника, капитальные здания должны рассчитываться на более длительный срок, минимум 100 лет, а лучше 125 или 150, чтобы покупатели жилья понимали, что они покупают действительно долговечный продукт, который исправно послужит нескольким поколениям. В ходе разговора по этому вопросу было высказано мнение, что данный норматив — кстати, добровольного применения — сформулирован исходя из других постулатов. Так, нормативный срок амортизации недвижимости, прописанный в Налоговом кодексе — всего 30 лет; кроме того, можно предположить, что через 50 лет построенное ныне жилье устареет, и благодарные потомки предпочтут не донашивать дома до ветхости, а снести и построить что-то новое, «реновационное».

Сергей Овсянников отметил, что, как бы кто ни относился к упомянутым Юзефом Мосенником «стандартам долговечности», в стране объективно отсутствуют современные нормативы, регламентирующие эксплуатацию недвижимости, по которым можно определять межремонтные периоды, оценивать степень износа конструкций (действующие ВСН очевидно устарели). Он предложил инициировать актуализацию таких нормативов.

Записал А. Русин

чить ее сквозной, сплошной характер на всем протяжении жизненного цикла объекта, а это подразумевает в качестве базовой задачи создание уже упоминавшейся доступной единой базы общих данных и такого ПО, которое позволит беспрепятственно работать в ней всем участникам градостроительной деятельности.

По оценке Светланы Бачуриной, стратегические основы цифровой трансформации сферы проектирования, строительства и последующей эксплуатации объектов капитального строительства и градостроительной среды в целом заданы на федеральном уровне, и сейчас необходимо оперативно «расширять» все текущие практические вопросы.

«Практика во много раз ценнее любой теории, — подтвердила известный постулат Светлана Бачурина. — Теоретизируем (на тему цифровизации) мы с вами уже очень давно, по сути, с 2012 года. Уже 10 лет прошло. И хорошо, что многие уже тихо работают (с цифровыми технологиями). Им — слава!»

К оценке IT-зрелости Светлана Бачурина предложила подходить с позиций «кривой Гартнера» (*Кривая Гартнера (англ. Gartner Hype Cycle)*, — *графическое отображение этапов, через который проходит любая инновационная бизнес-модель или технология до стадии продуктивного использования. Такая S-образная кривая отражает пять фаз общего «цикла зрелости», начиная с «инновационного триггера» и заканчивая «плато продуктивности».* — Ред).

«Инновации должны развиваться без ажиотажа, в цикле зрелости, — чтобы не попасть в цикл хайпа, — пояснила советник президента НОПРИЗ. — Нужно, чтобы мы не шумели, а мирно, спокойно, извлекая пользу, дошли до цифровой зрелости и нормально работали».

По ее словам, среди прочего, хороший опыт цифровизации наработан сегодня финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» — и к нему полезно будет обратиться и проектировщикам.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 331: А НУЖНО ЛИ БЫЛО ТАК СПЕШИТЬ?

Председатель правления Ассоциации «Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири» (СРО СПАС) Юзеф Мосенник обратил внимание на бесперспективность внедрения информационного моделирования «административно-командным путем». По его мнению, и по сей день две трети проектных компаний в регионах (не в Москве и Санкт-Петербурге) по-прежнему

не готовы к внедрению ТИМ, как минимум, из-за ограниченности собственных бюджетов. Юзеф Мосенник напомнил: чтобы перейти на ТИМ даже совсем небольшую проектную фирму с численностью сотрудников 7–10 человек, требуется не менее 5 млн рублей. При этом председатель правления СРО СПАС уверен: настоящая потребность в обязательном повсеместном использовании ТИМ на бюджетных объектах (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331) — отсутствует. «Должна быть, как минимум, выборочная обязательность, — пояснил Юзеф Мосенник. — Например, у нас в Омской области в этом году значительная часть плановых бюджетных объектов — фельдшерско-акушерские пункты. Это объекты размером меньше вот этого конференц-зала, очень простые. Зачем нагружать проектирование таких объектов информационным моделированием?». ТИМ целесообразнее применять на сложных, крупных объектах, а не на всех подряд. Юзеф Мосенник полагает, что внедрение ТИМ — полезный, но намного более долгий процесс, чем считают нынешние власти, и не надо его искусственно подгонять. «На действие 331-го постановления пока нужно наложить мораторий», — предложил председатель СРО СПАС.

Также «сверх повестки» Юзеф Мосенник предложил обратиться к федеральному центру с предложением разработать меры поддержки изыскателей и проектировщиков (пока все меры поддержки направлены на строителей — это касается расширенного авансирования на госзаказах и других мер).

Анализ фактической реализации постановления Правительства РФ от 05 марта 2021 года № 331 был представлен в докладе, который подготовил заместитель руководителя Аппарата НОСТРОЙ Валерий Карпов.

Как отмечалось в докладе, в январе 2022 года 90 процентов подрядных договоров (в стране) были заключены без требования о применении ТИМ. Чтобы способствовать выполнению требований 331-го постановления, была создана система мониторинга НОСТРОЙ по исполнению упомянутого документа, представляющая собой онлайн-сервис на платформе Единого информационного пространства НОСТРОЙ. Данный сервис позволяет осуществлять ежедневную актуализацию и отслеживание сведений обо всех договорах из Единой информационной системы в сфере закупок, подпадающих под требования постановления № 331, на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства. Важно, что система мониторинга НОСТРОЙ позволяет отследить 100% договоров соот-

ветствующего сегмента (включая договоры на ремонт и строительство автодорог, и т.д.).

Для внедрения ТИМ в субъектах федерации ускоряется принятие недостающих местных нормативных документов, а Минстрой РФ стимулирует заключение дополнительных соглашений к действующим подрядным договорам (где были прописаны аспекты применения ТИМ). Чтобы повысить эффективность этой работы, НОСТРОЙ инициировал изменение в типовых условиях договоров.

ЧТО ОБЩЕГО МЕЖДУ ОСВОЕНИЕМ BIM И ПОВЕСТЬЮ «МЕТЕЛЬ»

Практикой применения ТИМ и подготовки кадров соответствующих компетенций в Томской области поделился председатель правления Ассоциации «Томское проектное объединение» Сергей Овсянников.

По его сведениям, из 150 членских организаций Ассоциации «более-менее» начали применять ТИМ (BIM) к настоящему времени только 12 компаний. Это, главным образом, крупные фирмы, работающие на нефтегазовом комплексе, или такие, как проектно-конструкторское бюро Томской домостроительной компании (ПКБ ТДСК), потратившее на освоение информационного моделирования 8 лет работы и более 20 миллионов рублей целевых вложений. «При этом ПКБ ТДСК в свое время даже пришлось приостановить выпуск BIM-моделей, когда выяснилось, что строительные подразделения не всегда готовы с ними работать», — сообщил Сергей Овсянников.

Сегодня наибольших успехов по освоению информационного моделирования в Томске достигло ООО «Сибтехпроект», где работает более 150 специалистов — и на его базе в регионе даже готовят ТИМ-кадры. Еще одна крупная компания, далеко продвинувшаяся в деле освоения ТИМ — ООО «Индор-Софт» (здесь также разрабатывают программное обеспечение для ТИМ).

По информации Сергея Овсянникова, в Томской области сегодня лишь один проект, подпадающий под постановление 331, реализуется, как положено, с использованием ТИМ, и еще 6–8 проектов готовятся к тому, чтобы стать «информационно-полноценными».

Строители тоже не преуспели. Как свидетельствуют данные томских региональных органов экспертизы и госстройнадзора, из 450 субъектов строительного бизнеса, действующих на территории Томской области, в полной мере BIM не освоил ни один. Впрочем, и сами эти органы не особо готовы воспринимать инфомодели.

КОНСУЛЬТАНТ**НАЛОГОВАЯ ПРОВЕРКА ВЫХОДИТ ЗА РАМКИ: ПРОДОЛЖЕНИЕ**

В майском номере «Строительных ведомостей», в материале «Налоговая проверка выходит за рамки» со ссылками на судебную практику и примерами «из жизни» были обозначены пределы административно-фискальных полномочий налоговиков по истребованию документов и информации вне рамок налоговых проверок в соответствии с пунктом 2 статьи 93.1 Налогового кодекса РФ.

Напомним соответствующие критерии. Первый — требование должно касаться конкретной сделки с конкретным контрагентом; при этом налоговому органу необязательно указывать точную дату, номер документа, сумму, наименование товаров (работ, услуг) и др. Второй — требования должны быть в отношении операций, состоявшихся не ранее, чем за три предшествующих календарных года (для 2022 года — это 2019 год). И третий — налогоплательщик вправе не представлять повторно документы, которые уже направлялись в налоговый орган в рамках любого мероприятия налогового контроля.

Соответствующие ограничения действуют «в обе стороны». Если налоговики не вправе выходить за названные пределы, то и налогоплательщик обязан исполнить требования, «уместившееся» в треугольнике указанных критериев.

Как бы в подтверждение изложенной позиции Верховный Суд РФ свежим определением от 17.05.2022 № 304-ЭС22-8043 отказал индивидуальному предпринимателю П. в рассмотрении его кассационной жалобы на судебные акты по спору о привлечении к ответственности за неисполнение требования о представлении документов (информации). Данный спор интересен ещё и тем, что суд первой инстанции принял решение в пользу налогоплательщика, но апелляционный суд «развернул» дело и встал на сторону налогового органа. В свою очередь, постановлением от 10.02.2022 по делу № А70-9559/2021 Арбитражный суд Западно-Сибирского округа поддержал апелляционную инстанцию.

Итак, оценим ситуацию с точки зрения критериев исполнимости спорного требования налоговиков.

Сославшись на пункт 2 статьи 93.1 Налогового кодекса РФ, вне рамок налоговой проверки инспекция требованием от 04.09.2020 запросила у предпринимателя П. товарные и товарно-транспортные накладные за 2017 год, составленные во исполнение договора от 03.12.2016 № 1, заключённого с ООО «Альфа Трейд». Кроме того, были истребованы все иные договоры и документы, составленные налогоплательщиком и указанным контрагентом в течение 2017 года.

Суд первой инстанции согласился с доводами предпринимателя П., что под прикрытием истребования документов по конкретной



сделке налоговый орган фактически истребует документы по всем взаимоотношениям с контрагентом, что возможно только в рамках налоговой проверки, и признал решение налоговой инспекции недействительным.

Апелляционный суд счёл, что формулировка требования о представлении документов (информации) является в достаточной степени конкретной и позволяющей адресату индивидуализировать истребованные документы, поэтому отменил решение суда первой инстанции и отказал предпринимателю П. в признании решения налогового органа недействительным.

Как уже было сказано, кассационный суд подтвердил правоту апелляционного суда, а соответствующую жалобу предпринимателя П. судья Верховного Суда РФ отказался передать на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам.

Итак, договор (сделка) и контрагент указаны налоговиками конкретно. Это раз! В 2020 году налоговики были вправе запросить документы и информацию за 2017 год. Это два! Из судебных актов следует, что документы запрашивались впервые, то есть правомерно. Это три!

Значит, требование налогового органа о представлении документов (информации) не нарушало прав налогоплательщика, и налоговый спор был разрешён в соответствии с законом. Как видим, «правило треугольника» действует.

Директор ООО «ТаксМастер: Аудит»
Елена Андриянова, июнь 2022 года

Налоги | Банкротства | Аудит
TAXMASTER
Основано в 2010

630099, г. Новосибирск,
ул. Ядринцевская, 53/1, офис 610
Тел./факс: +7 (383) 218 83 50
www.taxmaster.su

НОВОСТИ**НАГРАДИЛИ КО ДНЮ ГОРОДА**

25 июня в киноконцертном комплексе им. В. Маяковского прошло торжественное собрание, посвящённое Дню рождения Новосибирска.

«Новосибирску — 129 лет. По историческим меркам это немного, но сколько событий, имён, дат вместил в себя этот короткий промежуток времени. Новосибирск всегда двигался вперёд. Даже статус города он получил всего за 10 лет своего существования», — отметил мэр Анатолий Локоть. — В этом году подарком ко Дню города стало открытие реконструированного Заельцовского парка. Ещё одним подарком для новосибирцев станет обновлённое здание для городского драматического театра под руководством Сергея Афанасьева. Будет запущен Ледовый дворец спорта — сибирские «Лужники». Полным ходом движется строительство СКИФ, аналогов которому в мире нет. Строится станция метро «Спортивная». Я часто слышу от гостей, что в Новосибирске постоянно что-то происходит, меняется. Это наша особенность. Ещё одна отличительная черта — наши замечательные люди. Строители, дорожники, рабочие, инженеры, учёные, творческие люди

и коллективы — это главный потенциал нашего города. Нам есть, кем гордиться, есть, на кого равняться».

Ко дню города Новосибирска были вручены городские награды.

Почётной грамотой города Новосибирска награжден директор ООО «Сибирьреставрация» Блукке Артём Геннадьевич. Премией мэрии имени И. П. Севастьянова в области архитектуры и градостроительства были награждены: Лотарев Артур Анатольевич — директор ООО «КАНУРА»; Постников Михаил Павлович — директор ООО Строительная Компания «ВИРА-Строй»; Молодин Владимир Викторович — заведующий кафедрой технологии и организации строительства Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета, доктор технических наук, заслуженный строитель Новосибирской области, советник РААСН.

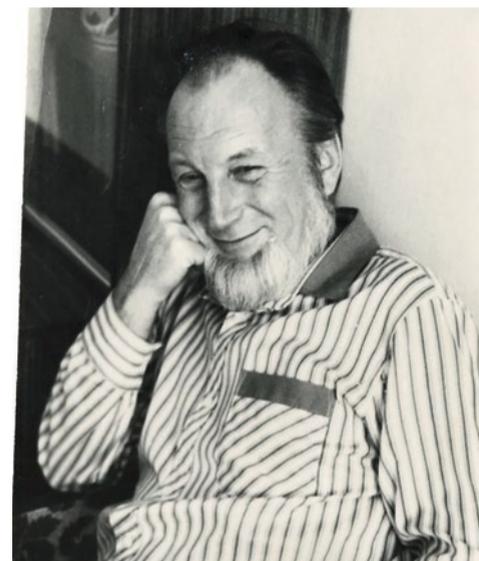
Премии мэрии «За вклад в развитие Новосибирска» получил Павлов Анатолий Владимирович — директор ООО «Специализированной застройщик «Ломоносов».

Поздравляем награжденных!

Редакция

НАСЛЕДИЕ**ВАЛЕРИЙ ТАРАСОВ: НЕСКОЛЬКО «ШТРИХОВ К ПОРТРЕТУ»**

28 июня в Новосибирске, по адресу ул. Советская, 6 была открыта мемориальная доска Валерию Николаевичу Тарасову — журналисту, писателю, путешественнику, исследователю (1937–2010).



«Он был журналист от Бога, — подчеркнул председатель Новосибирского отделения Союза журналистов России Андрей Челноков. — Профессионал высокого полета, каких в регионах мало. Кого из нас заставишь ехать на зимовку в Арктику? Или на Байкал — протестовать против строительства комбината? Или искать Обь-Енисейский канал? А он ездил, искал, находил, добивался. В 1990-х он создал Ассоциацию журналистских союзов Сибири, которая, став впоследствии соучредителем Союза журналистов России, фактически спасла его от разрушения. Спасибо всей команде, которая работала над увековечиванием памяти о Валерии Николаевиче Тарасове, и лично Максиму Федорченко».

«В нем всегда была авантюристическая жилка. Он порой выдвигал совершенно невероятные идеи — но их удавалось воплотить», — поделился руководителем Новосибирского регионального отделения Союза писателей России Анатолий Шалин.

«Здесь, на Советской, 6, в свое время находилось районное отделение Общества «Знание», в заседаниях которого мы принимали участие вместе с нашим наставником — Валерием Николаевичем Тарасовым, — рассказала председатель Общественной палаты Новосибирской области Галина Гряднева. — Помимо писательской, журналистской деятельности, он занимался правовым про-

свещением, являлся вице-президентом Новосибирского регионального Союза общественных объединений. С ним мы создали «Правовое общество», отвечали на юридические вопросы граждан. Хорошо, что такие люди были, есть и будут в России».

«Очень рад, что на стене нашей библиотеки появилась сегодня эта мемориальная доска, — отметил заместитель директора по научной работе Новосибирской государственной областной научной библиотеки Владимир Деев. — Из-под пера Валерия Николаевича вышло немало книг, и конечно, эти книги всегда будут в нашем хранении — чтобы все новые поколения могли ознакомиться с ними».

«Считаю, нам повезло познакомиться с этим человеком. Мы многому у него научились. Главное: научились не бояться нового, идти вперед в уверенности, что всё у нас получится. И, как правило, так оно и выходит на деле! — подвел итог председатель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Максим Федорченко. — Валерий Николаевич Тарасов — образец настоящего новосибирца, который поднимал и развивал город. Таким он останется в нашей памяти».

А. Русинов

Полная версия новости — на <https://www.stroyvedomosti.ru>

«ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПОКОЛЕНИЯ, ПОСТРОИВШЕГО НОВОСИБИРСК»

24 июня Почётному жителю города Новосибирска Александру Павловичу Филатову исполнилось бы 100 лет. Он внёс огромный вклад в развитие Новосибирской области и города Новосибирска. При нём началось строительство метрополитена, зоопарка, Ипподромской магистрали, театра «Глобус».

«Это не просто человек, руководитель области, города — это эпоха. Он представитель поколения, построившего наш город — этим наследием мы пользуемся до сих пор. В 1965 году, когда численность населения Новосибирска превысила 1 млн человек, Филатову поручили обосновать в Госплане РСФСР необходимость включения в генплан города проектирование метрополитена. И он со своими соратниками это сделал, получив надёжную поддержку. В 1979 году была затаита первая свая, а в 1985 году госкомиссия приняла в эксплуатацию первую очередь метрополитена, — отметил мэр Анатолий Локоть. — Мне посчастливилось знать Александра Павловича лично. Каждая встреча с ним очень сильно обогащала, потому что он был кладезем воспоминаний. Александр Павлович прошёл непростой жизненный путь. Он был строителем, руководителем и удивительно интеллигентным человеком: любил стихи, цитировал литературные отрывки. Очень важно, чтобы мы с благодарностью вспоминали людей, которые подарили нам город, страну. Это были личности особого склада, знающие цену жизни, умевшие брать ответственность на себя».

Александр Павлович Филатов с 1966 по 1973 годы был первым секретарём Новосибирского городского комитета КПСС,



а с 1978 по 1988 годы — первым секретарём Новосибирского обкома КПСС. Звание «Почётный житель Новосибирска» было присвоено ему в 2003 году за многолетнюю плодотворную работу и личный вклад в социально-экономическое развитие города.

«Александр Павлович был человеком, который по-особому любил свою землю и чувствовал ответственность за всё, что тогда происходило. Всё, что сегодня есть в Новосибирске, формировалось тогда. Представьте масштаб этих дел: огромный метрополитен за 6 лет, канализационный коллектор и очистные сооружения от Бердска до Кудряшей — это колоссальные стройки. Поколение победителей создало научный центр, поднимало целину, дало жизнь очень многим районам области, которые сегодня дают хлеб и то, без чего нельзя обойтись», — поделился воспоминаниями Почётный житель города Новосибирска Виктор Толоконский.

Пресс-центр мэрии Новосибирска