



АСОНО

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

СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ

«ТОЛЬКО ВПЕРЕД»

21 февраля под руководством полномочного представителя Президента РФ в СФО Сергея Меняйло в рамках международной выставки «Сибирская строительная неделя 2019» прошёл круглый стол на тему повышения эффективности работ в сфере строительства при реализации национальных проектов в субъектах Сибирского федерального округа. В круглом столе приняли участие губернатор НСО Андрей Травников, мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

«В своём Послании Федеральному Собранию глава государства подчеркнул, что стратегические цели, поставленные в указе от 7 мая 2018 года и обозначенные в национальных проектах, должны быть достигнуты, — строго напомнил полпред. — Обращаю ваше внимание, период формирования задач уже пройден, и сейчас необходимо двигаться только вперёд, постоянно набирая темп этого движения».

С публичными отчетами в присутствии полпреда выступили, в частности, представители Томской и Новосибирской областей. От Томской области ответ держал заместитель губернатора по строительству и инфраструктуре Евгений Паршуту, от Новосибирской — министр строительства Иван Шмидт. Они постарались докладывать предметно, без «воды», рассказав и о том, что сделано, и не скрывая объективных проблем. Были названы объёмы строительного задела (так, в НСО «живой» задел, по словам Ивана Шмидта — около 5,2 млн кв. метров, а с учетом вовлечения в оборот новых крупных земельных участков областное правительство видит перспективы строительства более 10 млн кв. метров жилья), обрисована готов-



ность стройиндустрии к решению поставленных задач и т.д.

Были обозначены объективные проблемы (например, Евгений Паршуту указал на «выворачивание наизнанку» сибирских городов, когда окраины застраиваются многоэтажными микрорайонами, а центральные части, где в избытке старая ветхая застройка, остаются не освоенными; серьезными проблемами является уход львиной доли ипотечного кредитования на вторичный рынок, низкие темпы расселения аварийного жилья и т.д.). Региональные чиновники рассказали о том, как «на местах» по мере возможностей ведется борьба с проблемами (к примеру, посредством субсидирова-

ния процентных ставок по ипотеке на первичном рынке, чтобы спровоцировать приток покупателей к новостройкам, посредством механизмов стимулирования строительства инфраструктурных объектов и т.д.).

Но Сергею Меняйло отчеты показались малоубедительными. По его оценке, горизонт планирования в регионах недостаточен для того, чтобы федеральная власть была уверена в успешной реализации национального проекта в сфере жилищного строительства.

«Вы говорите про федеральное финансирование и софинансирование. Но его не всегда удается обеспечить. А если по определенным направлениям такого финансирования не будет, что вы будете де-

лать?» — попенял полпред, подчеркнув, что регионы должны иметь варианты решения задач на разные случаи, и все это нужно уже сейчас, «поскольку времени на раскачку совсем нет».

Отдельно остановившись на вопросах ипотеки (а на нее в нацпроекте делается серьезная ставка), Сергей Меняйло уличил региональных чиновников и банкиров в недоработках по отдельным ее направлениям. «Вот если я приду сейчас в банк и захочу взять ипотеку под индивидуальное жилищное строительство, что у меня получится?» — задал риторический вопрос полпред.

Окончание на стр. 9

ФОРУМ



ОРГАНИЗАТОРЫ ФОРУМА: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (НГАСУ (Сибстрин)); Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (СРО «АСОНО»); Министерство строительства Новосибирской области; Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска; ООО «ГЕОСКАН»; Рабочая группа ISPRS WG V/7; Выставочный оператор компания ООО «ЭкспоГЕО».

СПОНСОРЫ: СРО «АСОНО», Новосибирск; Фирма RIEGL, Австрия; ООО «Экологическая Безопасность», Новосибирск.

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: Геофонд НСО (Фонд пространственных данных Новосибирской области); ООО «ГЕКАСОН ГЕОСИСТЕМС РУС», Россия; Trimble Inc., США; JAVAD GNSS Group of Companies, США; ООО «ГЕОКАД плюс», Ново-

сибирск; НПК «Йена Инструмент», Москва; «Геопрофи», журнал, Москва; «Строительные ведомости», газета, Новосибирск.

ЦЕЛЬ ФОРУМА — интеграция геопро пространственных данных, полученных с использованием современных электронных методов и средств измерений, обработки и интерпретации данных с процессами проектирования, строительства и эксплуатации инженерных сооружений, позволяющих перейти на цифровые 3D и BIM технологии, осуществлять сплошной контроль качества, внедрять процесс «прозрачного» строительства, что станет важным этапом перехода на новый технологический уровень в строительной отрасли. Все эти меры направлены на повышение эффективности и качества строительства.

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ ФОРУМА:

- Саморегулирование в строительстве: состояние, проблемы и перспективы.

ТОЧНЫЙ ПРИЦЕЛ В БУДУЩЕЕ

27–29 марта 2019 года в Новосибирске пройдет Международный форум «ГЕОСТРОЙ 2019»

- Цифровое строительство. Верификация, строительный контроль, сплошной контроль геометрических параметров.
- BIM технологии в архитектуре, территориальном планировании, управлении урбанизированными территориями, рисками и чрезвычайными ситуациями. Технологии информационного моделирования.
- Цифровизация объектов промышленности, транспорта, социальной сферы для решения задач безопасности, реконструкции, управления и эксплуатации.
- 3D кадастр, учет имущества и помещений.
- Цифровые технологии при проектировании, строительстве и безопасной эксплуатации автодорог.
- Беспилотные технологии сбора и обработки геопро пространственных данных городских территорий и агломераций, линейных сооружений и горных работ.
- Геотехнический мониторинг гражданских, промышленных

объектов и инженерных сооружений.

В ходе форума планируется проведение выставки, конференций, круглых столов, семинаров с участием представителей федеральных органов исполнительной власти, проектных, строительных и эксплуатирующих организаций России и стран ближнего и дальнего зарубежья по направлениям геодезического, геологического, геофизического и информационного обеспечения строительства.

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ, ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ФОРУМЕ!

МЕСТО ВСТРЕЧИ: Отель «DOMINA Novosibirsk», ул. Ленина, 26. nsk.dominarussia.com

КОНТАКТЫ:
Руководитель проекта «ГЕОСТРОЙ-2019» —

Середович Владимир Адольфович, моб. +79139865680, эл. почта v.seredovich@list.ru

Секретарь: Заусева Александра, моб. +79133818948, эл. почта: jbarker@list.ru

Выставка: Цой Ирина, моб. +79132028979, эл. почта i.tsoi8@mail.ru, geostroy-sib@mail.ru
Марина Чекалина, моб. +79134701359, эл. почта: exprogeo@inbox.ru

Публикация материалов в специальном сборнике НГАСУ:
Солнышкова Ольга Валентиновна, моб. +79618717941, эл. почта o_sonen@mail.ru, geostroy-sib@mail.ru (срок подачи материалов — до 20 марта).

Новости, дополнительные подробности — на официальном сайте проекта:

<http://www.geostroy-sib.ru>

В НОМЕРЕ:

▶ **СТРОИТЕЛЬСТВО В НОВОСИБИРСКЕ**
Итоги года на фоне ЧП федерального масштаба

Стр. 2

▶ **СТАТИСТИКА**
Ввод жилья-2018: Россия и Сибирь

Стр. 3

▶ **ДЕНЬГИ И ПРАВО**
Закон, от которого вскипает мозг

Стр. 4–5

▶ **ПРЯМАЯ РЕЧЬ**
BIM: внедрять нельзя ждать пинка

Стр. 6–7, 12

▶ **РЕСПЕКТ ТАКОМУ СТРАХОВАНИЮ**
Строителям предлагают страхование с вероятностью выплат ноль процентов

Стр. 9

▶ **КОНСУЛЬТАНТ**
Как насчет отступного дольщику?

Стр. 12



СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ

Строительство в Новосибирске:
итоги года на фоне
ЧП федерального масштаба

«Строительная отрасль — знаковая для Новосибирска: динамика ввода объектов жилищного строительства показывает, что город растет, развивается, осваиваются комплексные площадки. Всего за пять лет введено 6,7 млн кв. метров жилого фонда. Рекордным стал 2015 год, когда удалось ввести 1,7 млн кв. метров жилья. Сегодня эти цифры меньше, но ежегодно они превышают показатель в 1 млн. «квадратов», — сказал мэр Новосибирска Анатолий Локоть, выступая на совещании по подведению итогов работы департамента строительства и архитектуры за 2018 год и постановке задач на 2019 год. — Наш город привлекателен для жизни, к нам приезжают из соседних регионов и других стран, поэтому спрос на новое жилье будет сохраняться».

В то же время отрасль сегодня входит в зону очень высоких рисков; уже в текущем 2019 году строители столкнутся со значительными трудностями, связанными с нововведениями федерального законодательства. О том, как с минимальными потерями преодолеть тяжелый период, также шла речь на состоявшемся 8 февраля в большом зале мэрии совещании.



Обеспеченность жильем — выше общероссийских показателей, выросло число ДДУ

Как сообщил и.о. начальника Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Евгений Улитко, в 2018 году в Новосибирске введено в эксплуатацию 1 млн 50 тыс. 597 кв. метров жилья, что составило 101% от объема введенного жилья в 2017 году (1 млн 037 тыс. кв. метров).

«По оперативным данным, на 1 января 2019 года жилой фонд города Новосибирска составил 41 млн 580 тыс. кв. метров, ежегодный прирост жилого фонда за последние пять лет составляет в среднем 4 процента» — отметил Евгений Улитко. — Показатель обеспеченности населения жилой площадью на одного человека в Новосибирске превышает средний показатель по Новосибирской области — 24,7 кв. м (по состоянию на 1 января 2018 года). Он находится выше и общероссийского показателя — 25,2 кв. м (по состоянию на 1 января 2018 года), достигая значения 25,8 кв. м. (количество жителей — 1 612 833 чел. на 1 января 2018 года). За последние 5 лет в городе введено в эксплуатацию около 6,7 млн кв. метров жилья. На сегодняшний день в стадии строительства находится еще 5 млн 190 тыс. кв. метров (543 дома, 101 595 квартир).

«Из 5,2 млн кв. м. строящегося жилья 2,4 млн кв. м (47% от общего объема) — это крупные проекты, — пояснил заместитель мэра — начальник департамента строительства и архитектуры мэрии Алексей Кондратьев. — В завершающей стадии готовности на сегодняшний день находится 51 объект (более 80% готовности) общей площадью около 600 тыс. кв. метров. По 30% еще не приступили к строительству».

На протяжении 2015–2017 годов на рынке недвижимости наблюдалось уменьшение спроса на строящееся жилье. В начале 2018 года положение изменилось. По озвученным на совещании данным Управления Росреестра по Новосибирской области, за 2018 год в регионе зарегистрировано 28855 договоров участия в долевом строительстве, что на 13% больше количества зарегистрированных ДДУ за 2017 год (25585 ед.).

«Банкам нужно срочно озадачиться поиском сотрудников для строительного направления»

В то же время ситуацию, которая складывается в строительной отрасли на сегодняшний день, на совещании обозначили как чрезвычайную.

Выступая с докладом о задачах текущего года, Алексей Кондратьев заявил, что «будет большим достижением, если количество строителей, которое приступает к строительству в начале года, сохранилось бы в том же количестве к его концу».

Сложности связаны с вступающими в силу поправками в федеральный закон о долевом строительстве (214-ФЗ). Согласно поправкам, основным источником средств для строительства жилых домов станет проектное финансирование банков, а средства дольщиков до конца строительства «закроют» от застройщиков на счетах-эскроу.

«Ситуация в отрасли в 2019 году будет достаточно напряженной, я бы даже сказал — чрезвычайной», — констатировал вице-мэр.

Дело в том, что в настоящий момент всего один из десяти строящихся домов в го-

роде возводится с использованием проектного банковского финансирования, а случаи использования счетов-эскроу единичны, то есть схема еще абсолютно не отработана для массового внедрения на рынке.

Руководитель аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко привел данные, согласно которым около трети застройщиков проектное финансирование в банках получить не смогут. Также он обратил внимание на то, что если разом большое количество застройщиков подадут заявки на проектное финансирование, то банки «просто не переварят» такое количество заявок. Тревожит и вопрос, хватит ли банкам специалистов для резко возросшего объема «строительной» работы. Как заметил гендиректор ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский, банкам нужно уже сейчас озадачиться поиском сотрудников для строительного направления.

По словам руководителя направления по финансированию недвижимости Новосибирского отделения ПАО «Сбербанк» Евгения Штихлинга, сейчас «в работе» у банка находится около 20 проектов (по Новосибирской области). «В перспективе мы видим ряд проектов по возведению примерно 850 тыс. кв. метров жилья, общей финансовой емкостью около 24 млрд рублей. Однако, по нашим оценкам, это только 20% рынка», — отметил банкир.

Евгений Штихлинг сообщил, что необходимо для принятия решения информацию Сбербанк собирает силами собственных аналитиков, однако не стал отказываться и от возможной помощи и поддержки департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска, которая может оказать весьма кстати в чрезвычайных условиях. По словам Алексея Кондратьева, его департамент может предоставлять дополнительные данные для ясности понимания надежности и работы застройщика — в том числе данные об объективных перспективах развития проекта, которые может не увидеть банк, но которые способны поменять оценку банкиров при принятии решения о предоставлении либо непредоставлении проектного финансирования.

«Если чиновники станут затягивать процесс, будут некорректные замечания, это чревато остановкой строительства»

Максим Федорченко подчеркнул, что, по его мнению, 2019 год станет «годом коренного перелома в жилищном строительстве». Он напомнил о дороговизне банковских кредитов — 12–15% годовых.

Алексей Кондратьев подчеркнул, что в тяжелой для рынка недвижимости ситуации мера ответственности на организациях, которые администрируют строительство, возрастает: «Если чиновники станут затягивать процесс, будут некорректные замечания, это чревато остановкой процесса строительства». По мнению вице-мэра, особенно важна роль контролирующих органов, налоговой инспекции. «Санкции, которые могут случиться, могут резко повлиять на кредитное решение банка по проектному финансированию», — предупредил Кондратьев.

Глава Департамента строительства и архитектуры предложил уже в ближайшее время создать координационный совет по жилищному строительству, в котором долж-

ны быть представлены застройщики, представители власти, финансовых учреждений, контролирующих и ресурсоснабжающих организаций. Такая форма работы, по мнению Кондратьева, позволит обсуждать проблемы и оперативно решать их в «ручном» режиме. «Скажем, если проблемному объекту не хватает социальной инфраструктуры, мы можем запланировать и гарантировать в ближайшие годы строительство школы или детского сада», — привел пример возможного оперативного решения Алексей Кондратьев.

Заявки на кредитование проектов с расселением старого жилья рассматривают пока только в Москве

Директор ЗАО «Строитель» Инна Беличенкова в своей реплике назвала новосибирские двухэтажные бараки основным ресурсом и двигателем рынка. За этими словами — тоже большие проблемы и большая работа, связанная с расселением и сносом аварийного жилья; о ней тоже говорили на совещании.

По оценке специалистов мэрии, износ в 70 процентов имеют в Новосибирске около 900 многоквартирных домов; эти дома, занимающие около 270 гектаров городской территории, нужно расселять и сносить. Сегодня, когда свободной земли под строительство в Новосибирске практически не осталось, застройщики готовы с энтузиазмом браться за данную работу, но все карты смешивает вопрос финансирования. По новым законодательным условиям, расходовать средства дольщиков на расселение аварийного жилья и расчистку площадки застройщик не имеет права, а для банков «реновационные» проекты выглядят слишком рискованно.

Как отметил Алексей Кондратьев, в любом случае совершенно очевидно, что застройщики не смогут самостоятельно, на свои средства вытянуть этап расселения и сноса, нужны совместные усилия. Евгений Штихлинг сообщил, что сегодня Сбербанк рассматривает строительные проекты, обремененные сносом и расселением, в качестве пилотных — но пока только на территории Москвы. Далее предполагается распространить полученный опыт на регионы.

Как убить многоглавого дракона долгостроев

Затронули на совещании и болезненную тему долгостроев. Анатолий Локоть назвал показатель по вводу проблемных объектов одним из основных в строительной отрасли.

Всего с 2012 года по 2018 год в Новосибирске введено в эксплуатацию 79 долгостроев общей площадью 568 тыс. кв. м. На 1 января 2019 года на территории Новосибирска в перечне проблемных объектов находилось 46 домов. Запланированный объем ввода в 2019 году — шесть домов.

По словам Алексея Кондратьева, в прошлом году количество введенных долгостроев рекордным не было. Главным достижением года Кондратьев назвал обеспечение финансирования объектов с большим дефицитом средств.

«Организовано 12 масштабных инвестиционных проектов, позволяющих привлечь на завершение строительства проблемных объектов 1,2 млрд руб. внебюджетных средств», — пояснил Кондратьев. — Эти средства в течение 2019 года будут направ-

лены на счета ЖСК, что позволит возобновить строительство объектов».

В их числе Кондратьев назвал дом на Учительской, 9, четыре дома в ЖК «Закаменский», дом на Связистов, 13/1. По второй очереди долгостроя на Галушака, 15 Кондратьев пояснил, что после разрешения существующих проблем с проектной документацией станет возможным называть более конкретные сроки достройки дома. Ситуацию с домом на Связистов, 13/2 решили через передачу недостроя другому застройщику, который предоставил дольщикам квартиры. Недостроенный дом в низкой стадии готовности снесут, и будут возводить объект заново.

Также Алексей Кондратьев прокомментировал ситуацию с «коммерческими» долгостроями, пояснив, что для решения проблемы создана комиссия и часть незавершенных проблемных объектов, где позволяет законодательство, планируется продать с торгов. В числе таких объектов Кондратьев назвал два долгостроя на улице Кошурникова, один — на Кропоткина и один на пересечении улицы Ленина и проспекта Димитрова.

«Оставшиеся 40 проблемных объектов можно разделить на группы: четыре дома — самостоятельные многоквартирные дома, которые могут быть введены в эксплуатацию с учетом предоставления субсидий; 16 домов — дома, в отношении которых требуется реализация процедур по № 583-ОЗ (масштабные инвестпроекты) и 20 домов — многоквартирные дома, план завершения строительства которых будет определен по итогам завершения процедур в отношении банкротства застройщиков», — заявил глава строительного департамента.

Застройщики ищут покупателей жилья, а покупатели ищут, где комфортнее

Обсуждая тему особенностей потребительского спроса на жилье, участники рынка отметили, что в Новосибирске отмечается рост спроса на новостройки высокого уровня комфорта. «В топ системных застройщиков прошлого года вошли компании, которые ранее были нишевыми игроками на рынке качественного жилья комфорт-класса («Сибирь Девелопмент» и ГК «СибМонтажСпецстрой»), — отметил полномочный представитель НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» в Новосибирске и области Максим Марков. — Теперь они будут диктовать моду на рынке». Обе компании позиционируют свои объекты как дома комфорт-класса, либо еще в более высокой категории. Как полагает Марков, это означает, что всем застройщикам придется тянуться к подобному уровню — покупатели теперь ждут нового уровня комфорта как в доме, так и в окружающей его инфраструктуре. Максим Марков также обратил внимание, что в прошлом году цена квадратного метра на рынке новостроек впервые за последние несколько лет выросла — в среднем на 9%, а среди самых надежных компаний, регулярно демонстрирующих сданные дома, на 11%. Аналитик констатировал: рынок вновь возвращается инвестиционную привлекательность. Марков вспомнил многие случаи, когда юридические и физические лица покупают в одном комплексе по несколько десятков квартир.

При подготовке использованы материалы Пресс-центра мэрии Новосибирска, «РБК-Новосибирск», «Континент-Сибирь»

СТАТИСТИКА

ВВОД ЖИЛЬЯ: РОССИЯ И СИБИРЬ

Строительство жилых домов по субъектам Российской Федерации в январе-декабре 2018 года

	Введено, тыс. кв. метров общей площади			Из общего объема — введено населением, тыс. кв. метров общей площади	
	за период с начала года	в том числе за декабрь	в % к соответствующему периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Российская Федерация	75330,5	17133,3	95,1	32450,1	98,4
Центральный федеральный округ	23333,6	5101,5	96,1	9967,0	102,0
Белгородская область	1215,5	151,0	93,5	1033,6	97,9
Брянская область	403,1	207,1	72,2	70,2	96,6
Владимирская область	651,6	162,6	93,7	365,4	88,4
Воронежская область	1691,1	683,5	100,2	794,2	121,3
Ивановская область	362,2	49,3	106,6	147,2	114,1
Калужская область	787,1	101,3	89,2	378,4	86,0
Костромская область	196,7	49,6	63,4	120,0	101,1
Курская область	587,1	179,4	99,4	326,5	126,7
Липецкая область	910,3	85,8	84,0	657,1	80,9
Московская область	8783,3	1425,6	96,8	3714,7	105,3
Орловская область	288,4	53,2	107,8	119,5	119,4
Рязанская область	777,4	73,2	109,1	289,5	90,0
Смоленская область	363,0	62,1	74,9	229,8	104,5
Тамбовская область	859,1	287,5	102,4	592,4	92,0
Тверская область	422,6	124,1	72,2	150,4	99,5
Тульская область	726,5	217,3	104,3	354,2	117,1
Ярославская область	767,5	98,8	101,8	401,8	122,5
г. Москва	3541,2	1090,0	103,6	222,2	100,4
Северо-Западный федеральный округ	5376,5	480,0	90,5	1778,5	163,9
Республика Карелия	9454,2	2978,9	105,4	2331,9	127,3
Республика Коми	264,7	70,9	119,1	101,5	145,1
Архангельская область	290,4	31,2	130,3	120,1	140,7
Ненецкий автономный округ	313,6	59,7	74,2	138,9	96,7
Вологодская область	531,5	100,0	98,0	244,1	132,2
Калининградская область	916,0	179,3	101,5	259,9	93,5
Ленинградская область	2643,3	240,3	100,7	862,6	124,6
Мурманская область	46,4	20,4	78,8	30,2	193,3
Новгородская область	264,4	21,8	114,2	151,7	123,2
Псковская область	233,6	55,7	115,5	108,8	106,2
г. Санкт-Петербург	3950,3	2199,5	111,7	314,1	228,3
Южный федеральный округ	8975,5	1645,4	93,3	4099,5	88,6
Республика Адыгея (Адыгея)	187,0	42,1	76,5	90,1	81,8
Республика Калмыкия	84,7	17,1	88,0	56,9	104,1
Республика Крым	764,0	231,5	91,6	416,0	67,4
Краснодарский край	4391,3	834,5	92,9	1585,9	87,6
Астраханская область	328,3	27,7	67,9	228,1	85,0
Волгоградская область	578,6	128,5	79,5	284,0	86,4
Ростовская область	2347,4	351,4	100,6	1241,0	90,2
г. Севастополь	294,3	12,6	168,8	197,4	326,3
Северо-Кавказский федеральный округ	3420,6	762,0	67,3	2169,6	64,4
Республика Дагестан	891,2	198,9	44,6	613,3	42,4
Республика Ингушетия	235,7	120,7	76,2	142,6	86,3
Кабардино-Балкарская Республика	433,0	102,0	101,4	341,3	124,5
Карачаево-Черкесская Республика	174,8	86,9	86,6	81,7	113,0
Республика Северная Осетия-Алания	209,9	18,6	109,2	42,7	96,4
Чеченская республика	576,8	139,4	53,9	507,4	52,0
Ставропольский край	899,2	95,5	101,9	440,6	112,5
Приволжский федеральный округ	15151,8	2754,5	96,9	7717,4	103,2
Республика Башкортостан	2288,3	427,9	93,0	1400,3	84,1
Республика Марий Эл	336,8	77,0	71,6	136,1	91,9
Республика Мордовия	333,6	39,7	101,1	165,7	111,9



Республика Татарстан (Татарстан)	2409,9	321,9	100,1	1108,8	102,7
Удмуртская Республика	721,5	61,7	109,5	316,4	110,0
Чувашская Республика-Чувашия	597,5	118,5	98,7	138,3	83,7
Пермский край	1010,6	273,5	91,8	455,1	97,2
Кировская область	551,3	85,2	101,0	240,6	123,5
Нижегородская область	1351,5	271,9	103,3	759,7	126,3
Оренбургская область	911,0	46,4	102,1	469,4	117,0
Пензенская область	663,0	128,2	74,8	414,0	77,8
Самарская область	1782,2	460,7	99,7	769,5	116,4
Саратовская область	1213,5	252,7	100,3	637,5	147,8
Ульяновская область	981,1	189,2	100,5	706,0	101,6
Уральский федеральный округ	5917,4	1507,9	93,9	2279,8	99,8
Курганская область	230,2	38,7	84,7	150,2	122,9
Свердловская область	2076,3	580,0	96,8	798,7	95,1
Тюменская область	2095,1	540,6	84,9	670,6	83,4
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	567,5	127,5	69,8	120,0	103,5
Ямало-Ненецкий автономный округ	183,6	73,9	77,8	45,2	139,4
Челябинская область	1515,8	348,6	106,9	660,2	127,2
Сибирский федеральный округ	6616,4	1829,6	97,4	2807,9	110,6
Республика Алтай	108,3	6,2	82,7	98,0	88,9
Республика Тыва	87,1	22,0	86,2	69,4	89,6
Республика Хакасия	189,8	52,1	80,5	112,5	131,0
Алтайский край	786,1	125,5	124,8	308,0	121,5
Красноярский край	1141,0	354,2	108,0	317,9	110,6
Иркутская область	982,3	358,1	100,9	589,2	182,3
Кемеровская область	639,8	144,2	64,0	385,5	70,8
Новосибирская область	1739,0	517,8	100,6	604,1	116,7
Омская область	506,3	144,4	110,5	163,7	96,1
Томская область	436,9	105,1	91,5	159,7	94,1
Дальневосточный федеральный округ	2236,0	498,5	89,0	964,9	90,0
Республика Бурятия	247,8	76,0	92,0	130,6	93,1
Республика Саха (Якутия)	530,8	139,3	83,7	205,5	100,8
Забайкальский край	165,9	39,3	61,3	102,9	66,4
Камчатский край	35,5	2,3	53,2	28,1	95,3
Приморский край	533,8	70,0	129,5	213,1	104,7
Хабаровский край	272,8	58,5	101,1	120,9	93,8
Амурская область	156,2	54,9	86,0	34,2	107,4
Магаданская область	4,3	0,2	67,5	4,3	90,2
Сахалинская область	264,3	54,7	76,0	104,0	66,9
Еврейская автономная область	23,1	3,2	45,8	21,2	110,8
Чукотский автономный округ	1,6	0,1	38,3	—	—

Росстат

ДЕНЬГИ И ПРАВО

«Проблемы с переходом на эскроу-счета были в Казахстане, Белоруссии, Индии. Мы анализировали негативный опыт других стран, и очень хорошо понимаем риски. Именно поэтому сейчас находимся в таком активном диалоге со строительной отраслью, с застройщиками, банками. Вторую, мы прекрасно понимаем риски. Но решение принято, и принято на самом верху. И мы его будем реализовывать», — сказал в ходе встречи с московскими застройщиками 1 февраля заместитель министра строительства РФ Никита Стасишин. — Думаю, отладка революционно новых механизмов финансирования жилищного строительства будет происходить еще года полтора. На этот период мы прогнозируем падение объемов строительства индустриального жилья.

Сегодня я хотел бы попросить застройщиков стать на некоторое время не только застройщиками, но и в какой-то мере сотрудниками федерального Министерства строительства. Сформулируйте те важные моменты, которые есть «на земле», но которые не видят, не учитывают банкиры. Вам надо научить их правильно учитывать эти моменты в оценке ваших проектов, а их задача — быстрее выдавать вам деньги.

Это, на самом деле, самая главная на сегодня задача. Если для ее успешного решения потребуются что-то поменять в регулирующих механизмах — давайте это сделаем, у нас еще есть время до весенней сессии (Госдумы). В целом, остается четыре месяца, чтобы еще что-то «подкрутить» в регулировании долевого строительства.

Нам надо четко обозначить и всеми силами постараться расширить те «узкие места», из-за которых честные, добросовестные застройщики, не имеющие за плечами ни одного обманутого дольщика, с хорошими проектами, могут, тем не менее, после 1 июля 2019 остаться без необходимых им кредитов на строительство».

Прямое онлайн-включение в московский диалог было обеспечено в ходе семинара «Новые подходы к финансированию застройщиков с учетом изменений 214-ФЗ», организованного Сбербанком одновременно в Москве и в Новосибирске.

От всех последних изменений 214-ФЗ, как признаются некоторые застройщики, у них уже «мозги кипят». Но поскольку, как разъяснил федеральный министр, «решение принято на самом верху» — пути назад нет. А раз мосты догорают, значит, ничего не остается, как унять кипение мозгов и постараться научиться жить и работать в новых условиях.

На семинар в головной новосибирский офис Сбербанка на Серебренниковской съехалось более 130 руководителей и специалистов строительных компаний Новосибирской области, искренне желающих разобраться в нововведениях.

С докладами и сообщениями выступили начальник отдела анализа в области долевого строительства Минстроя Новосибирской области Евгений Тилилицин, руководитель Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Максим Федорченко, начальник отдела регистрации договоров долевого участия в строительстве и прав на создаваемые объекты недвижимости Управления Росреестра по НСО Любовь Ястребова, руководители специализированных региональных подразделений Сбербанка.

Заместитель управляющего Новосибирским отделением № 8047 ПАО «Сбербанк» Алексей Кузнецов сообщил, что за 2018 год Новосибирское отделение № 8047 ПАО «Сбербанк» профинансировало строительные проекты в регионе на общую сумму порядка 7 млрд рублей, это позволило возвести в НСО около 280 тысяч квадратных метров жилья. «Также в минувшем году мы запустили ряд новых важных продуктов — в частности, к таким новым актуальным продуктам относится проектное финансирование с использованием эскроу-счетов, а также банковское сопровождение специализированных счетов застройщика», — рассказал Алексей Кузнецов. По его оценке, Сбербанк сегодня является одним из главных российских банков, активно развивающих данные направления деятельности.

Момент перехода на эскроу: есть разночтения

Евгений Тилилицин рассказал о ходе внедрения положений 175-ФЗ и 478-ФЗ в практику строительства в НСО. По его мнению, сейчас нет особого смысла обсуждать новые законы: поскольку они введены в действие, их надо исполнять. Как полагает Евгений Тилилицин, та небольшая правоприменительная практика, которая имеется на сегодняшний день, показывает, что добросовестное большинство застройщиков честно старается соблюсти все требования недавних законода-

тельных новелл в сфере долевого строительства. Однако основное нововведение строителям еще предстоит принять на свои плечи. «Главное: работа застройщиков по договорам долевого участия — по всем проектам, и по действующим, и по тем, которые у вас еще в перспективе — с 1 июля 2019 года однозначно осуществляется с использованием счетов эскроу», — сказал Евгений Тилилицин. — Исключение составят только объекты высокой степени готовности. К сожалению, критерии определения этой высокой степени готовности еще не приняты, и мы искренне надеемся, что их примут и доведут до нашего сведения не накануне 1 июля, а несколько раньше. С эскроу-счетами, полагаю, больших проблем у нас не будет. Эту систему внедряют банки, уже есть застройщики, приступившие к работе по этой схеме».

«Поправки к поправкам поправок»

Руководитель Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко коротко остановился на некоторых положениях нового законодательства, которое он охарактеризовал как «поправки к поправкам поправок» — что не является преувеличением, поскольку правила игры на рынке долевого строительства в последнее время, действительно, меняются катастрофически быстро. «Внесено большое число мелких изменений; в частности, изменились обязательные требования к опыту застройщика (они опустились с минимально необходимых построенных 10 тыс. квадратных метров жилья до 5 тысяч), — рассказал Максим Федорченко. — Закреплена возмож-

нотатель прописал достаточно ясно, и действующая формулировка не оставляет вариантов для двояких толкований. «В законе ясно сказано: привлечение средств участников долевого строительства по договорам долевого участия ДДУ, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, осуществляется только через счета-эскроу», — напомнил глава Аппарата АСОНО. При этом требование о переводе на счета эскроу средств, полученных по ранее заключенным договорам, в законе не содержится.

Привлечение денежных средств граждан также допускается жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), но только теми, которые получили разрешения на строительство со дня вступления в силу ФЗ-175.

ЗАКОН, ОТ КОТОРОГО ВСКИПАЕТ МОЗГ

Новинки законодательства о долевом строительстве: понять, простить, научиться работать по-новому

Не все участники семинара с ходу согласились в этом вопросе с Евгением Тилилициным. По мнению несогласных, проблемы со счетами эскроу будут обязательно, а отсрочить их можно, если внимательнее прочесть закон. «В статье 27 ФЗ-478 четко сказано: положения закона распространяются на те объекты, разрешение на строительство которых получено после введения в действие данного закона. Значит, все объекты, разрешения на строительство которых мы получили ранее, можно строить без счетов эскроу», — рассудил один внимательный застройщик, обращаясь к Евгению Тилилицину. Однако тот не поддался, справедливо указав, что дьявол кроется в деталях (а таких «дьявольских деталей» в 478-ФЗ полно), посоветовав внимательнее читать 8-ю и некоторые другие статьи закона, которые должны подтвердить сказанное представителем регионального Минстроя ранее.

Евгения Тилилицина поддержал руководитель направления по финансированию недвижимости Новосибирского отделения № 8047 ПАО «Сбербанк» Евгений Штихлин.

«Мы ставили такой вопрос перед нашим юридическим отделом, ответ получили однозначный: все денежные потоки по долевому строительству, возникающие после 1 июля, должны проходить через счета-эскроу», — отметил Евгений Штихлин.

Договор по ведению счета-эскроу и ДДУ — две большие разницы

Еще одна «несогласная» участница семинара напомнила о том, что договор долевого участия и договор по открытию и ведению счета-эскроу подразумевает совершенно разные правоотношения, а это столкнет застройщиков с еще одной проблемой, на которую пока мало обращают внимания. «Фактически вы обязываете застройщика найти каждого дольщика и подписать с ним дополнительное соглашение по ранее заключенному договору, которое, в свою очередь, обязательно должно пройти государственную регистрацию; это большая и долгая дополнительная работа», — предупредила участница семинара, удивившись странности закона, который, оказывается, в данном случае имеет обратную силу.

Вступивший в разговор юрист компании «Вира-Строй» указал, что подобной проблемы возникнуть не должно. «Статьей 8 (часть 16) 478-й федеральный закон обязывает застройщика привлекать деньги у участников долевого строительства исключительно через счета-эскроу, начиная с тех ДДУ, которые представлены на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года», — подчеркнул юрист. — Там эта норма сложно прописана, но если разобраться, интерпретация однозначна: законодатель вовсе не обязывает нас переводить на схему эскроу ранее заключенные и прошедшие государственную регистрацию договоры долевого участия».

Евгений Тилилицин в ответ предложил застройщикам аккумулировать и направлять в министерство в письменном виде сложные вопросы по внедрению в практику новинки « долевого» законодательства. «Мы постараемся найти ответы», — пообещал представитель регионального Минстроя.

ность привлечения застройщиком целевых займов от любых учредителей застройщика (а не только от основного общества). Число расчетных счетов застройщика не должно превышать число полученных разрешений на строительство. Появилась в законе и довольно туманная формулировка о том, что размер платежей, реализованных на основе договоров развития застроенных территорий и договоров комплексного развития территорий, «устанавливается застройщиком самостоятельно». Расширен перечень оснований для использования денежных средств с расчетного счета застройщика. В частности, добавлена возможность погашения основного долга и процентов по целевым займам. Застройщики, получившие разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, вправе размещать временно свободные денежные средства на банковских депозитах — при условии, что депозитный счет, как и расчетный счет застройщика, открыт в уполномоченном банке, а размещенные на нем деньги в совокупности с начисленными процентами должны вернуться на тот же расчетный счет застройщика.

Совокупный размер авансовых платежей, выплачиваемых застройщиком подрядчикам, не должен превышать 30 процентов от общей суммы затрат, при этом уточняется: размеры платежей по каждому отдельному контрагенту застройщик определяет самостоятельно. Согласно новым законодательным требованиям, застройщик должен обеспечить отдельный учет денежных средств по каждому многоквартирному дому, на возведение которого привлекаются средства участников долевого строительства.

Банки контролируют платежи застройщиков в целях исключения нецелевого использования средств. Запрещено использование средств в наличной форме (кроме денег на оплату труда).

По информации Максима Федорченко, добавилось несколько поправок в положение о работе по эскроу-счетам. Так, участник долевого строительства обязан вносить денежные средства на эскроу-счет именно в том уполномоченном банке, в котором был предоставлен целевой кредит (застройщику), а в случае, если кредит рефинансирован — в том банке, который осуществил рефинансирование.

Кроме того, застройщик должен уведомлять уполномоченный банк, в котором открыты счета-эскроу, о наступлении оснований для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве. Соответствующая информация должна быть размещена в единой информационной системе жилищного строительства, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

«Требование о переводе на счета эскроу средств, полученных по ранее заключенным договорам, в законе не содержится»

По мнению Максима Федорченко, споры о том, с какого момента застройщики обязаны привлекать средства дольщиков исключительно через счета-эскроу, лишены основания, поскольку данный момент зако-

«Участь застройщика предпрещена»

Максим Федорченко обратил внимание участников семинара на то, как свежие нововведения в законодательстве о долевом строительстве регламентируют механизм достройки проблемных домов. Закон указывает: в целях финансирования и осуществления мероприятий по строительству объектов незавершенного строительства Фонд (защиты прав участников долевого строительства) создает унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда, и эта новая организация наделяется правами осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщика, привлекать к работе оценщиков и лиц, осуществляющих строительно-техническую экспертизу. «Фактически речь идет о том, что те проекты, которые будут останавливаться после 1 июля 2019 года (в том числе по причине неполучения проектного банковского финансирования), по-видимому, будут достраиваться Фондом», — пояснил Максим Федорченко. — При таком подходе участь застройщика предпрещена: его имущество будет изыматься, а затем последует быстрое и неминуемое банкротство».

Глава Аппарата АСОНО напомнил о том, как была решена возникшая в конце минувшего года проблема страхования ответственности застройщиков перед участниками долевого строительства (после исключения Центробанком России из списка уполномоченных компаний последней фирмы, СК «Респект», в которую, за неимением иных вариантов, бросились страховать ответственность все застройщики страны). Теперь все страхование перенесено в компенсационный Фонд защиты прав участников долевого строительства, вне зависимости от сроков заключения ДДУ.

Максим Федорченко сообщил, что, по заверениям заместителя министра строительства РФ Никиты Стасишина, размер взносов в Фонд сохранится на уровне 1,2% от стоимости ДДУ, и пугающего повышения до 6 процентов не будет. «Хотя, если изменения здесь все же произойдут, совершенно очевидно, что никаких претензий Никите Стасишину мы предъявить не сможем», — трезво оценил ситуацию глава Аппарата АСОНО.

«В случае использования эскроу-счетов основной контроль застройщика перекладывается на банки»

Отдельный важный момент — те требования нового законодательства, от исполнения которых застройщик освобождается, если использует схему эскроу-счетов. Максим Федорченко назвал эти требования. Среди них — соблюдение принципа «один застройщик — одно разрешение на строительство»; требование о наличии у застройщика не менее 10 процентов собственных средств для осуществления строительства по состоянию на дату подачи проектной декларации; запрет на наличие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты, размер которых на последнюю отчетную дату достаточен для возмещения производства по делу о банкротстве; запрет на наличие обязательств перед третьими лицами; соблюдение жестких нормативов финансовой устойчивости компа-

ДЕНЬГИ И ПРАВО

нии; наличие в одном уполномоченном банке счетов застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика, осуществление расчетов между собой только с использованием указанных счетов; наличие отчислений (взносов) в компенсационный фонд; требования к использованию денежных средств застройщиком по его расчетному счету, к порядку совершения операций по его расчетному счету, и некоторые другие.

Впрочем, сильно обольщаться не стоит. «В случае использования эскроу-счетов основной контроль застройщика перекладывается на банки, осуществляющие проектное финансирование, — пояснил руководитель Аппарата АСОНО. — И скорее всего, большинство указанных требований «вернется» к застройщику, только предъявлять их будут банки, а не другие контролирующие структу-

ры в счета-эскроу живые деньги уже с 1 июля текущего года (в сочетании с полной неизвестностью перспектив получения проектного финансирования).

Пусть банк докажет Росреестру, что вы с ним сотрудничаете

Начальник отдела регистрации договоров долевого участия в строительстве и прав на создаваемые объекты недвижимости Управления Росреестра по Новосибирской области Любовь Ястребова в своем выступлении напомнила о необходимости внесения в Фонд защиты прав дольщиков страхового взноса в размере 1,2% от стоимости каждого ДДУ в срок не позднее чем за 3 дня до подачи договоров на государственную регистрацию.



ры. В любом случае, мы советуем всем застройщикам, которые намерены оставаться на рынке, как можно скорее переходить на эскроу-счета, все равно иначе работать скоро будет невозможно.

«30 процентов строящихся объектов попадают в «красную зону» с высоким риском остановки строительства»

Касаясь критериев отнесения объектов к категории «высокой степени готовности» (только по таким объектам застройщикам будет позволено привлекать деньги дольщиков на спецсчета, без использования эскроу после 1 июля 2019 года), Максим Федорченко показал присутствующим проект соответствующей методики, разрабатываемой ныне в федеральном правительстве.

Проект пока «сырой», и многое еще в нем может поменяться, но уже сейчас видны базовые коэффициенты, на основании которых будет вычисляться, достаточно ли высока готовность объекта. Один учитывает количество уже заключенных по конкретному объекту ДДУ, другой учитывает комплекс показателей технической готовности объекта (несущие конструкции, сети, фасады, отделка и другое), третий учитывает фактическую скорость возведения объекта, и т.д.

Максима Федорченко очень удивило, что разрабатываемая методика определения степени готовности объекта, согласно пояснительной записке, должна снижать риски неполучения проектного финансирования. «Каким образом она может снизить эти риски, непонятно», — выразил недоумение глава Аппарата АСОНО.

Пока вообще неясно, кто и каким способом способен снизить риски неполучения проектного финансирования — главное, по задумке законодателя, источника денег на жилищное строительство уже с 1 июля 2019 года. Максим Федорченко напомнил: в регионах России рентабельность строительных проектов часто не превышает 5–6 процентов, что уже само по себе становится непреодолимым препятствием для получения банковских денег (о других усугубляющих факторах можно и не говорить).

В результате последних усложнений и ужесточений законодательства о долевом строительстве после 1 июля 2019 года порядка 30 процентов строящихся объектов попадают в «красную зону» с высоким риском остановки строительства; это данные федерального Минстроя. Выход — в возможности шире использовать средства граждан «по старым правилам», пусть и в усовершенствованном виде, в избавлении застройщиков от губительной необходимости «загонять»

Также она сделала несколько замечаний по поводу новшеств, связанных с внедрением практики работы со счетами эскроу. «Чтобы мы понимали, что у вас действительно заключен договор с уполномоченным банком, нужно представить (в Росреестр) справку, в которой банк подтвердит ваше сотрудничество, покажет: счет эскроу на ваш объект у него действительно открыт», — отметила Любовь Ястребова.

Новый закон обязал государственного регистратора в случае расторжения ДДУ отплатить в уполномоченный банк информацию об этом факте. «Поэтому застройщикам при подаче ДДУ на госрегистрацию следует указывать электронную почту уполномоченного банка», — сообщила представитель Росреестра.

Любовь Ястребова выразила обеспокоенность тем, что закон обязывает государственного регистратора при регистрации прав собственности на создаваемое жилье требовать выделения земельного участка при каждом многоквартирном доме (чтобы было выполнено межевание и т.д.). По ее мнению, такое невозможно, когда речь идет о комплексном строительстве, и на общей площадке строится несколько МКД с поэтапным вводом. В этих случаях каждый дом со своим отмежеванным участком может оказаться не соответствующим каким-то нормативным требованиям — к примеру, по автопарковкам, численность и размещение которых рассчитаны в целом на жилой комплекс, и «всё сойдется» только тогда, когда все дома жилого комплекса войдут в эксплуатацию.

Также тревогу Любви Ястребовой вызвала «закрытость» денег на эскроу-счетах для застройщика вплоть до ввода в эксплуатацию последнего дома жилого комплекса: ведь такое жесткое условие работы очень тяжело соблюсти с финансово. Эту тревогу быстро развеял Евгений Штихлинг, уточнивший, что счета эскроу на самом деле можно раскрывать по каждому отдельному дому — при условии, если в разрешении на строительство прописаны этапы ввода в эксплуатацию — отдельно по каждому дому.

Проекты с расселением аварийного жилья — слишком рискованные

Генеральный директор ООО «Региональная строительная компания» Владимир Литвинов поднял вопросы, связанные с освоением комплексных площадок, в том числе таких, где строительству предшествует обязательный снос ветхого и аварийного жилья. По его мнению, и без того связанная с множеством трудностей работа на таких площадках с введением в действие недавних жестких изменений « долевого » законодательства еще

более усложнится, поскольку к имеющимся уже привычным сложностям с расселением людей, с формированием участков, получением технических условий добавятся серьезные препоны с финансированием. Застройщик предположил, что банки могут счесть для себя слишком рискованными подобные долги и трудные проекты, и обратился к представителям банка с вопросом, могут ли они взять на себя «долю социальной ответственности» в таких проектах, ведь расселение граждан из аварийного жилья — важная государственная задача, и т.п. Банкиры в ответ дали понять, что не стоит возлагать на финансово-кредитные структуры больше обязанностей, чем они могут и должны нести по самой своей природе, и что при всем уважении к стройке и строителям благотворительностью они заниматься не намерены: если проект будет оценен как высокорисковый, в кредитовании откажут.

«Чем активнее пополняются счета, тем ниже процентная ставка по вашему кредиту»

По информации **начальника сектора торгового финансирования и корреспондентских отношений Сибирского банка ПАО «Сбербанк» Вячеслава Сысолятина**, со счетами эскроу в Новосибирске Сбербанк начал работать в октябре 2018 года. С тех пор число новосибирских застройщиков, открывших такие счета в Сбербанке, увеличилось с 1 до 3, общее число действующих эскроу-счетов по состоянию на 1 февраля — 34, на них хранится суммарно около 65 миллионов рублей. «Проценты на остатки по счетам эскроу Сбербанк не начисляет, но при этом и не взимает никаких комиссий, — поделился важными подробностями финансист. — Обратите внимание, данные условия не придуманы банком, они прописаны в законе. Кроме того, предусмотрена скидка с процентной ставки по предоставляемым застройщикам кредитам, она зависит от объема средств, привлеченных на эскроу-счета. Чем активнее пополняются счета, тем больше скидка, тем ниже процентная ставка по вашему кредиту».

Механизм открытия эскроу-счетов несложен, банк постарался сделать так, чтобы сама эта процедура не отнимала много сил и времени. Вначале должен быть заключен общий договор о сотрудничестве между банком и застройщиком, где прописываются все условия взаимодействия в целом, в том числе условия проектного финансирования и открытия эскроу-счетов. А дальше можно работать дистанционно: банк открывает эскроу-счета на основании скана зарегистрированного договора долевого участия и электронной переписки, после чего начинается взаимодействие непосредственно с дольщиком. При возникновении каких-то технических проблем их придется решать. «В любом случае, переход на эскроу-счета — это неизбежность», — напомнил Вячеслав Сысолятин.

Минстрой России готовит «внебанковский финансовый продукт» для поддержки оставшихся без денег застройщиков

Заместитель министра строительства РФ Никита Стасишин в ходе прямой линии напомнил, что, в отличие от Москвы, доля рентабельности строительных проектов в регионах — не более 5–7 процентов. И поэтому банкам будет сложно на действующих у них ныне условиях кредитовать даже самых добросовестных региональных застройщиков — просто в силу объективно низкой рентабельности их проектов. Что же делать? «Конечно, ни Минстрой, ни Центробанк не собираются заставлять банки корректировать те критерии, которые выработаны у них для оценки строительных проектов с точки зрения перспектив проектного финансирования, — сообщил замминистра. — Но мы сегодня готовим программу, которая позволит тем незавершенным проектам, под которые застройщики не смогут взять кредит в банках, получить на возвратной основе отдельный, внебанковский финансовый продукт, который поможет завершить строительство».

По словам Никиты Стасишина, помогать поневоле «зависшим» проектам добросовестных застройщиков нужно общими усилиями и федеральной, и региональной, и муниципальной власти. В целом, министр полагает, что для недобросовестных застройщиков на рынке остается все меньше места, поскольку банковское сопровождение жестко отсекает все возможные нецелевые пути использования средств дольщиков, «и так просто яхту на эти деньги не купишь».

Застройщикам замминистра посоветовал тщательнее просчитывать экономические проекты, прорабатывать все потребительские «границы», чтобы их ликвидность не вызвала сомнений. Особенно это касается регионов, «где, в отличие от Москвы

и Санкт-Петербурга, далеко не все так понятно и с покупательской способностью населения», и многими другими факторами. Никита Стасишин предупредил строителей Москвы и всей страны, что Минстрой «видит каждый проект в стране через Единую информационную систему жилищного строительства, имея возможность оценить все проекты и с точки зрения ценовой политики, и с точки зрения инвестиционной себестоимости».

Заместитель министра, предвосхищая возможные острые вопросы аудиторки про чрезмерную, неоправданную жесткость применяемых к застройщикам в связи с защитой интересов дольщиков мер, уточнил, что у министерства нет задачи обрушить отрасль; более того, Минстрой расписался в ответственности за решение «указной» президентской задачи о достижении объемов строительства в стране 120 млн квадратных метров жилья ежегодно. Но при этом он призвал застройщиков и не преуменьшать масштаба проблемы обманутых дольщиков. «Сегодня в России более двух тысяч многоквартирных домов являются долгостроями с обманутыми дольщиками, — напомнил Никита Стасишин. — Вдумайтесь в эту цифру, и вы поймете, почему мы решили столь жесткими мерами реформировать отрасль. Конечно, вам было удобно, когда вы по цене ноль рублей ноль копеек привлекали средства граждан и делали с ними что хотели, но теперь мы видим, к чему это привело». В качестве примера, к чему это привело, замминистра привел московскую Urban Group, после банкротства которой ряды обманутых дольщиков пополнились на 14 тысяч человек. «Объем необходимых для завершения объектов работ — свыше 50 миллиардов рублей, степень проникновения ипотеки — до 80 процентов» — описал масштаб беды Никита Стасишин. *(К слову, объем проникновения ипотеки на покупку объектов-долгостроев заставляет задуматься об эффективности банковского контроля, на который сегодня делается большая ставка. — Ред.)*

Поэтапное раскрытие эскроу-счетов: пока никак

Отвечая на вопрос, «как будет происходить поэтапное раскрытие эскроу-счетов?», замминистра был краток. «Поэтапное раскрытие эскроу-счетов не будет происходить никак», — отрезал он. Однако после паузы добавил деталей: «Если подробнее, пока мы не можем доказать Центробанку, что поэтапное раскрытие эскроу-счетов — безопасная схема, и она не приведет к тем же известным порокам долевого строительства, которые мы имеем сейчас и с которыми боремся. Но работа в данном направлении продолжается, надеюсь, что через полгода, когда положительной практики накопится побольше, мы вернемся к этому вопросу».

«У нас нет задачи сократить число застройщиков и разогнать коллективы»

Никита Стасишин подчеркнул, что у Минстроя РФ нет задачи сократить количество застройщиков на рынке (а сегодня их в стране около 6 тысяч). Предлагается сокращение числа юридических лиц. Но с другой стороны, под каждый проект будет открываться SPV-компания, а такой подход, наоборот, даже увеличивает число юрлиц, которые будут на тех или иных условиях владеть земельными участками. *(SPV или SPE (от англ. special purpose vehicle) — компания специального назначения, или «проектная компания», созданная для реализации определённого проекта или для определённой цели. — Википедия.)*

«У нас есть иная проблема: компании теряют компетенции в кадрах. Не хватает квалифицированных каменщиков, отделочников, и людей других рабочих специальностей. У нас ведь все юристы и экономисты, а рабочие вакансии по большей части замещают гости из ближнего зарубежья, — напомнил о существовании других забот Никита Стасишин. — И мы намерены всячески содействовать наращиванию этих компетенций внутри компаний. В любом случае, конечно, у нас нет задачи сократить застройщиков, разогнать коллективы».

Комментируя готовящуюся министерством методику определения степени готовности объектов долевого строительства, Никита Стасишин сообщил, что строительная готовность объекта в рамках одного разрешения на строительство будет рассчитываться исходя из физической готовности здания, в сочетании с объемом вложенных в проект к этому моменту средств. Сюда входят затраты на покупку земельного участка, на магистральные сети, на получение технических условий и другие вещи, без которых нельзя начать проект в принципе.

Подготовил А. Русинов

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Бросив все силы на попытки выбраться из вязкой законодательной каши, заваренной федеральным центром вокруг денег долевого строительства, можно в пылу позабыть о некоторых других задачах и проблемах — более тихих, но в стратегическом плане столь же важных. И, к слову, тоже бдительно «отмеченных» Президентом РФ. Среди таких задач — внедрение в практику проектирования, строительства и эксплуатации объектов капитального строительства технологий информационного моделирования (ТИМ, или, в английском варианте — BIM).

С учетом растущей актуальности темы BIM очередное Расширенное заседание Ассоциации «Региональный деловой клуб строителей», состоявшееся 13 февраля, решили полностью посвятить одному вопросу: «Применение BIM-технологий в строительной отрасли Новосибирской области». В заседании приняли участие министр строительства НСО Иван Шмидт, главный архитектор НСО Александр Авсейков, главный архитектор Новосибирска Виктор Тимонов.

«Первое лицо» проявляет осторожность

Иван Шмидт напомнил, что первая попытка массового внедрения BIM-технологий в практику российского проектирования и строительства была предпринята на федеральном уровне в 2016 году, когда премьер-министр Дмитрий Медведев заявил, что Россия должна перейти на BIM к 2019 году. Не получилось.

Теперь уже первое лицо страны ставит задачу такого внедрения, но уже с более осторожным сроком — к 2024 году.

«BIM — не просто трехмерная модель, а целая новая философия проектирования и строительства, и мало кто в России по настоящему знает, посредством каких механизмов она может быть внедрена», — отметил Иван Шмидт. Учитывая сложность поставленной задачи и многочисленные трудности, стоящие на пути ее решения, министр рекомендовал строительному сообществу активнее сотрудничать в этом направлении уже сейчас — обобщая, систематизируя и распространяя полезные практики, не дожидаясь обозначенных руководством страны «крайних сроков». Для этих целей он предложил создать рабочую группу — возможно, на базе РДКС, или Минстроя, или специализированного высшего учебного заведения.

По мнению министра, в Новосибирской области впереди всех в освоении BIM-технологий сегодня оказался ФГБУВПО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий (СГУГиТ).

Как жилмассив «Восточный» обрел информационную модель

Об опыте университета вкратце рассказал ректор СГУГиТ Александр Карпик, в качестве примера приведя созданную в СГУГиТ информационную модель жилмассива «Восточный». Вначале посредством имеющихся в распоряжении университета беспилотных летательных аппаратов произвели детальную съемку объекта. Далее на основании материалов съемки и имеющейся проектно-технической документации создали его подробную геопрозрачную трехмерную модель с привязкой к координатной сетке и конкретным опорным точкам на местности. Затем данная модель с помощью программы InfraWorks была преобразована для дальнейшей интеграции в ее рамках всех возможных информационных ресурсов — как и предполагает технология BIM. «Сегодня модель содержит и позволяет отображать информацию об объекте послойно: улично-дорожная сеть, кадастр, ЕГРН, инженерная инфраструктура (как подземная, так и надземная), сведения о санитарно-защитных зонах, — пояснил Александр Карпик. — Также в модель интегрированы сведения о конструктивных, инженерно-технических решениях зданий, информация об авторах этих решений и многое другое». На слайд-презентации ректор СГУГиТ показал интерфейс модели, продемонстрировал, какими инструментами обеспечивается навигация по базам данных, которые можно продолжать наполнять, расширять, корректировать и т.п. — в полном соответствии с эволюцией объекта в реальности и с планами его развития. Александр Карпик сообщил, что уже сейчас модель дополняется, в частности, планами строительства новой школы, помогая и местным властям, и застройщику наглядно увидеть будущее здание, вписанное в имеющийся градостроительный контекст. Другой пример, который привел ректор СГУГиТ — улица Пирогова в Новосибирском Академгородке: создание ее информационной модели с прилегающими территориями позволит успешнее преодолеть имеющиеся транспортные проблемы.

«Этому веянию надо соответствовать»

«Мы также делали аэрофотосъемку большого участка Салаирского края, создали трехмерную модель местности и с помощью InfraWorks «вписали» туда будущие перспективные туристические, рекреационные объекты — эта информация оказалась очень полезной для потенциальных инвесторов, — рас-

BIM: внедрять нельзя ждать пинка

сказал Александр Карпик. — Подобных проектов у нас на самом деле много, в том числе разработанных в сотрудничестве с РЖД».

Ректор СГУГиТ отметил, что, на его взгляд, единого понимания механизмов внедрения BIM у наших властей нет, но это не изменит глобальный тренд: весь мир переходит «на 3D», и этому веянию надо соответствовать. Александр Карпик уверен, что в перспективе BIM должен охватить весь город, развитие которого намного эффективнее планировать, опираясь на «живую», подвижную, постоянно обновляемую многослойную информационную модель.

Что надо сделать сейчас, в первую очередь и в ближайшей перспективе?

Первое, по мнению Александра Карпика: на уровне региона нужно разработать концепцию (внедрения) BIM, в которой прописать, что мы хотим увидеть и получить в итоге. Второе: создать дорожную карту внедрения BIM. Третье — обеспечить подготовку кадров. Четвертое: следует активнее приступать к разработке BIM-моделей для конкретных объектов, это позволит обеспечить эффективный контроль качества их строительства и последующей эксплуатации.

Нужно также преобразовать в BIM какой-то крупный комплексный проект регионального масштаба — Александр Карпик предполагает, что это должен быть Академгородок 2.0, и какой-то более локальный проект (Ледовый дворец спорта). На этих проектах можно будет отработать все практические нюансы BIM в разных масштабах, обеспечив скорейшее внедрение технологии в нашем регионе.

Сомнения в эффективности быстрого внедрения BIM высказал в начале заседания председатель Ассоциации «РДКС» Майис Мамедов. Он предположил, что пока BIM в отечественном проектировании и строительстве — не более чем дань моде, а реальное внедрение данной технологии, скорее всего, растянется на долгие годы. Он напомнил, что во всех странах, где BIM сейчас действует эффективно, его практическое освоение длилось десятилетиями.

Майис Мамедов усомнился в эффективности сегодняшних вложений застройщиками средств в BIM, но, вместе с тем, призвал коллег к тому, чтобы в любом случае не отставать от современных веяний, учиться новому, «быть в тренде». Он присоединился к ранее высказанному Иваном Шмидтом предложению о создании рабочей группы по внедрению BIM. Особенно важно, полагает Майис Мамедов, чтобы в заседаниях этой рабочей группы принимали активное участие не только застройщики, проектировщики и органы власти, но и специалисты в сфере технологий информационного моделирования.

«Даже в Правительстве Новосибирской области техника не тянет»

Главный архитектор Новосибирска Виктор Тимонов обозначил глобальное внедрение BIM как перспективную задачу, для решения которой отрасли придется учиться, «тянуться» в этом плане за научными институтами и высшими учебными заведениями. Дело это полезное, и за ним будущее, считает Виктор Тимонов, поскольку оно не только выводит на качественно новый уровень возможности проектирования и территориального планирования, но и позволяет существенно повысить качество и эффективность эксплуатации объектов на весь период их «жизни», включая утилизацию.

Одной из больших проблем на пути внедрения BIM он назвал острый дефицит соот-

ветствующей материальной базы. «Вот видите, даже здесь, в Правительстве Новосибирской области, техника «не тянет», не может воспроизвести полноценную BIM-модель, — отметил главный архитектор, апеллируя к неудавшейся в полной мере видеопрезентации Александра Карпика. — Что и говорить о небольших муниципалитетах». По мнению главного архитектора, нужно поддержать создание и улучшение материальной базы на всех уровнях. Нужно, чтобы и у города, области появилась необходимая «компьютерная» основа для полноценной работы с крупными информационными моделями городского, регионального масштаба (по сути, для BIM-генерального планирования), и среди

проектных организаций распространилась в достаточной мере дорогостоящая техника для соответствующей работы на уровне отдельных объектов капитального строительства, участков застройки.

Вторая проблема — дефицит непосредственно информации, информационных ресурсов, без заполнения которыми BIM-модель подобна пустому каркасу. «BIM-модель (на уровне города и области) заработает только тогда, когда, во-первых, у нас эти информационные ресурсы будут (а пока их по некоторым направлениям вообще нет), а во-вторых, когда эти ресурсы будут хорошо стыковаться друг с другом, — подчеркнул Виктор Тимонов. — Я имею здесь в виду «стыковку» между проектами территориального планирования, схемами транспортной, инженерной инфраструктуры и т.п.»

«Переход на «легальный» софт подкосит экономику и проектных компаний, и даже управления архитектуры»

Третья проблема — нехватка программного обеспечения. «У нас, например, нет отечественных графических редакторов, используем импортные, а задача-то ставится внедрить BIM с использованием российского софта», — обозначил коллизию докладчик. По оценке Виктора Тимонова, значительная часть проектировщиков сегодня работает на программном продукте без соответствующих лицензий и сертификатов. Причина известна: лицензированный софт намного дороже, и полный переход на «легальное» программное обеспечение способен фатально подкосить экономику и многих проектных компаний, и даже самого управления архитектуры.

Но с глобальным переходом на BIM, скорее всего, начнут появляться и вопросы о «легитимности происхождения» всех разработанных «слоев» BIM-моделей, что в конечном итоге способно породить очень серьезные конфликты интересов.

Виктор Тимонов также поддержал идею создания рабочей группы, особо подчеркнув необходимость постоянного наличия в ней представителей заинтересованных проектных и строительных компаний, накапливающийся опыт которых позволит руководству города и области лучше понимать, что же реально происходит с внедрением BIM «на земле».

Кроме того, главный архитектор согласился с предложением Александра Карпика о пилотных объектах, только объект предложил другой. По мнению Виктора Тимонова, очень удачно было бы с нуля создать BIM-модель перспективной комплексной застройки на бывшей территории аэропорта «Северный». Среди прочего, модель позволила бы предложить инвесторам богатый спектр вариантов планирования территории, общих планировочных решений — и соответственно, спектр вариантов экономической эффективности проекта, после выбора одного из которых можно было бы с уверенностью приступить к «прорисовке деталей» — проработать фасады и т.п. «Мы видели, как действует хорошо подготовленная BIM-модель будущей застройки на выставке в Германии. Это просто бомба! — поделился впечатлениями Виктор Тимонов. — В ограниченном заданном параметрами пространстве генерируется огромное количество вариантов, «виртуальная застройка» видоизменяется, трансформируется на глазах. Безусловно, этот подход принципиально нового уровня к проектированию, градостроительству. И если мы с умом возьмемся за его внедрение, то тоже сможем достичь хороших результатов».

Главный архитектор города привел и «местный» пример очевидной эффективности технологии BIM. По его сведениям, когда в готовый проект волейбольного центра в Новосибирске представитель заказчика захотел внести изменения, проектировщики справились с задачей в два раза быстрее, чем обычно — за счет применения технологии информационного моделирования. «Обычно проектировщики с такими изменениями больше месяца возятся, а тут за две недели и консоли переделали, и витражи переработали, они стали выглядеть совсем иначе; и все это — в рамках одной и той же сметной стоимости», — уточнил Виктор Тимонов.

«BIM открывает невероятные возможности для творческой самореализации архитекторов»

Иван Шмидт, комментируя выступление Виктора Тимонова, отметил: важно двигаться к новому, не стоять на месте, не пугаться трудностей. «Помню, еще года три назад мы боялись электронного документооборота. А теперь, скажем, по государственной экспертизе у нас практически на 100 процентов документооборот осуществляется в электронном виде», — привел обнадеживающий пример министр.

Главный архитектор Новосибирской области Александр Авсейков в своем выступлении обратил внимание на то, что какие-то отдельные элементы BIM уже используются в России, в Сибири, и используются давно; по его оценке, с конца 1990-х. Он привел пример, как уже в эти «стародавние» времена в Томске была создана трехмерная градостроительная модель, куда можно было «вписывать» новые проекты, с удобством меняя их варианты, сразу видя различные решения в объеме, наглядно, натурально. Также он привел пример, как при должной информационной наполненности BIM-модель помогает прогнозировать и предупреждать последствия стихийных бед (при угрозе высокого паводка позволяет быстро, четко обозначить затопляемые территории города и степени затопления на каждом конкретном участке).

С точки зрения Александра Авсейкова, глобальное внедрение BIM станет стимулом для многих локально работающих проектировщиков «выйти из кухонь» и, включившись в актуальные общие базы данных, перестать допускать крупные профессиональные ошибки, слепо «сажая» объекты на места пролегания будущих трасс инженерной инфраструктуры и т.п. Кроме того, BIM открывает ранее невероятные возможности для творческой самореализации архитекторов, многократно повышает эффективность их труда и сводит к минимуму погрешности, провоцируемые «человеческим фактором». Александр Авсейков рассказал о своем знакомстве с молодым китайским архитектором, который к 27 годам уже имеет в своем «портфеле» несколько десятков реализованных проектов. «Он говорит: а я ведь только рисую, дальше система сама подтягивает к архитектурно обозначенному объему конструктивные решения, детализирует их и так далее», — указал на корни волшебного успеха китайского зодчего Александр Авсейков. Главный архитектор области высказал твердую убежденность: BIM нужно всячески продвигать, в том числе оказывая поддержку муниципальным образованиям, где слаба материально-техническая база и где не хватает специалистов нужной квалификации.

«BIM заработает, когда будет отлажено взаимодействие со всеми структурами, загружающими в модель информацию»

Директор ООО «ИнтерПроект» Ирина Гартвих сообщила, что ее компания плотно занимается BIM-технологиями два года. «Сегодня я коротко поделюсь с вами тем, что нам удалось узнать и наработать к настоящему времени, — пообещала Ирина Гартвих. — Для начала нужно четко понять: BIM-технология — это не проектирование. Это метод, инструмент управления жизненным циклом любого сооружения. И он будет работать хорошо, даже идеально только

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

в том случае, когда идеально отлажено взаимодействие со всеми структурами, которые загружают в модель какую-то информацию». Ирина Гартвих показала разработанный московскими коллегами «интегратор» информации для BIM-модели, предусматривающий загрузку в нее и обеспечение последующей доступности информации на всех этапах, начиная с предпроектных проработок и заканчивая десятилетиями эксплуатационного периода. «Очень удобно планировать, к примеру, реконструкцию объекта, ведь вся заложенная при проектировании и строительстве информация — здесь же, в модели, систематизирована и доступна», — подчеркнула директор ООО «ИнтерПроект».

рядка 30 процентов стоимости проекта теряется из-за недостаточных связей между информационными системами, а при проектировании до 40% рабочего времени тратится на поиск и выверку нужной информации. Так вот, BIM позволяет эффективно решить все эти серьезные проблемы».

Третий вывод: внедрение BIM — трудный процесс, не для слабовольных. «Потребуется терпение, — пояснила Ирина Гартвих. — Люди сопротивляются внедрению, не все готовы начать его».

Четвертый вывод: внедрение BIM — это дорого. «Поэтому нужно очень тщательно спланировать экономику процесса, — порекомендовала эксперт. — Вам потребуются

лилась собственным опытом: «У нас лицензионный REVIT, мы его купили, и это не обязательно сверхдорогая покупка. Данную программу можно брать по временной лицензии, на любой срок (допустим, 4–5 месяцев) — при таком подходе она становится доступнее по цене». Хотя программный продукт — далеко не всё. По сведениям Галины Тесман, для перехода к проектированию в общей информационной модели, занявшего около года, «ГенИнжПроекту» пришлось полностью поменять компьютерный парк, обновить сервер: старые машины попросту не потянули создавшуюся нагрузку.

Вопреки советам учиться работать в BIM на каком-нибудь старом, уже отработанном проекте (чтобы спокойно и безопасно), «ГенИнжПроект» сразу начал осваивать новую технологию на материале действующего проекта, «живого заказа». Пришлось помучиться, но иного выхода не было: внедрение BIM требует вовлечения всех ресурсов, и проектная компания просто не смогла позволить себе в период обучения перейти на экономически холостую работу.

«Чтобы модель нормально действовала, нужно в техническом задании на проектирование прописывать необходимую степень, глубину проработки модели, — добавила подробности Галина Тесман. — И спецификацию лучше заполнять теми же параметрами, которые уходят в смету. И тогда, если в спецификации вы, скажем, уже на этапе строительства замените наименование какой-то детали, это изменение отразится в модели, соответственно скорректировав весь результат».

Касаясь сокращения времени проектирования, которое обеспечивает переход на BIM, Галина Тесман подтвердила ранее озвученную Ириной Гартвих информацию: экономия временных затрат по сравнению с «традиционными» технологиями составляет около 30%.

«Но для этого надо всех специалистов загнать в BIM, чтобы все без исключения работали в модели», — не оставила места для компромисса Галина Тесман.

Поможет ли BIM-моделирование получить кредит под проект?

Технический директор СП ООО «Сибкадемстрой» Павел Князев сообщил, что «Сибкадемстрой». Брусника» уже 4 года практикует информационное моделирование, как и «ГенИнжПроект», по собственной инициативе (в частности, в этой технологии проектировался «Европейский берег»). По оценке Павла Князева, резко заставить застройщиков ускорить темпы внедрения BIM способны два обстоятельства. Одно — воля первого лица страны, которое «настроено серьезно». «И не надо обольщаться, что время еще есть, — предупредил Павел Князев. — Мы вот с вами рассчитывали, что счета эскроу — это не быстро, впереди долгий переходный период, а что оказалось в итоге?» Второе обстоятельство — грядущий скорый и массовый переход отрасли на проектное банковское финансирование. Банки уже сейчас начинают требовать от строителей BIM-модели объектов, а скоро это требование обретет повсеместный характер, поскольку только BIM позволяет банкам эффективно контролировать застройщиков.

(С этим вторым обстоятельством позднее поспорил президент Строительного концерна «Металприбор» Владимир Мартыненко. «Я буквально на днях был в банке, защищал три наших проекта, — сообщил Владимир Мартыненко. — Так вот, не надо себя тешить иллюзией, что в перспективе BIM-моделирование представляет для банков какой-то интерес. Интерес на самом деле представляет предмет залога, маркетинговое обеспечение продаж у застройщика и многие другие, совсем другие факторы и показатели. Поймите, это финансово-кредитный бизнес, у них свои подходы и свои модели».)

«У управляющих компаний главный интерес — спастись от ГЖИ, внедрение BIM им безразлично»

«Для внедрения BIM сейчас нужно начинать с поддержки проектировщиков, чтобы у них создавалась возможность такие технологии развивать. И конечно, нужно готовить внутренних структуры подрядчиков, повышать их квалификацию и техническую оснащенность, потому что пока даже самый продвинутый трехмерный проект на площадке приходит все в той же форме измятых 2D-чертежей», — подчеркнул технический директор «Сибкадемстроя».

Пока что сложностей и вопросов с внедрением BIM больше, чем достижений и ответов, полагает Павел Князев. Перевод BIM-модели на этап эксплуатации — вообще «глубокая пропасть», считает он. Во-первых, потому что модель для подготовки к этому этапу требует многочисленных итераций (для приведения в соответствие того, что было за-

проектировано, с тем, что реально построили на местности), а во-вторых, у управляющих компаний нет соответствующих специалистов, и вообще они не готовы и проявляют нулевую заинтересованность в данном вопросе. «У них основной интерес — спастись от Государственной жилищной инспекции, а не внедрение BIM», — предметно уточнил Павел Князев.

BIM вписывают в Градостроительный кодекс

Начальник управления архитектуры и градостроительства Минстроя Новосибирской области Дмитрий Тимонов напомнил: «буквально на прошлой неделе» в Госдуму поступил на рассмотрение проект закона, вводящего в Градостроительный кодекс понятие информационного моделирования и информационных моделей. Это важный шаг и важный знак: государство намерено войти «в поле» BIM. В результате, скорее всего, откроется возможность для передачи на госэкспертизу полноценных информационных моделей, а не их «теней» в виде PDF-страниц, как это практикуется сегодня. Кроме того, в информационные модели начнут систематически заглядывать не только банки, но и налоговые органы, которые могут почерпнуть для себя оттуда много интересного.

Касаясь пилотного проекта для внедрения BIM, Дмитрий Тимонов поддержал «кандидатуру» нового Ледового дворца спорта, который проектировался с использованием программы REVIT.

При строительстве жилья применение BIM неэффективно

Президент Строительного концерна «Металприбор» Владимир Мартыненко оценил перспективы внедрения BIM в жилищном строительстве скептически; с его точки зрения, здесь вполне можно обойтись и без BIM.

«Не хотим тратить деньги на дань моде, набивать шишки, чтобы потом на наших ошибках учились другие, — резко высказался Мартыненко. — Убежден: при строительстве жилья применение BIM неэффективно. Жилье — технически не сложный объект; чтобы качественно его запроектировать и построить, не нужны такие прихотливые технологии».

Начинать внедрение BIM нужно с технических сложных и уникальных объектов; к первому виду можно отнести какое-нибудь промышленное предприятие, например, нефтеперерабатывающий завод, ко второму — тот же Ледовый дворец. Вот здесь это будет полезно и экономически эффективно. Здесь за счет лучшей экономики проектов (тем более на объектах государственного заказа) можно сформировать команды соответствующих специалистов, отработать все технические нюансы, накопить опыт».

В любом случае, к объектам надо прикладывать на стадии проектирования интеллект; обычный, профессиональный человеческий интеллект, и BIM здесь не является определяющим элементом, полагает Владимир Мартыненко. BIM — это инструмент, помогающий человеку работать, но не отменяющий эту работу. «Я видел недавно проект школы, на Восточном жилмассиве, если не ошибаюсь. Ужасное здание, стоимость содержания которого станет очень высока. И никакое BIM здесь спасением не будет — просто вот так люди запроектировали, и всё».

«Делать это все равно придется — возможно, при понуждении из Москвы»

Директор ООО «Проспект» Владимир Монагаров, выслушав предыдущих докладчиков, предложил всем заинтересованным организациям и специалистам сотрудничество во внедрении BIM. «Мы, наша группа компаний и проектируем сами, и функции заказчика выполняем, и 90 процентов строительных работ делаем своими силами, и управление построенным жильем тоже осуществляем, — рассказал о полифункциональности «Проспекта» Владимир Монагаров. — Но делаем это всё мы традиционными способами, без BIM, со всеми сопутствующими издержками и проблемами. Приглашаем заинтересованных заняться внедрением BIM в практику работы нашей компании. Мы готовы развиваться и продвигаться».

По мнению Владимира Монагарова, делать это все равно придется — возможно, при законодательном понуждении федерального центра. С другой стороны, часто именно хороший пинок становится лучшим пусковым механизмом для развития, напомнил Владимир Монагаров, предложив не ждать понуждений и активнее начинать развиваться уже сегодня.

Окончание на стр. 12



Полноценная BIM-модель важна и полезна для руководителя, поскольку позволяет видеть аккумулированные данные по объекту в их полной взаимосвязи; позволяет оперативно узнавать, как, например, изменение того или иного решения повлияет на экономические показатели проекта или на скорость его реализации, на изменение его технических характеристик и т.п. Но для этого в BIM-модель необходимо заложить огромное количество разнообразной информации (проектную документацию, финансовую и учетную системы, стоимость ресурсов и многое другое).

Ирина Гартвих на нескольких почти фантастических примерах показала, до какого тонкого уровня BIM способно оптимизировать проектирование, строительство и эксплуатацию объектов (когда управляемый информационной моделью бульдозер сразу точно, не промахиваясь, снимает грунт до нужной отметки, а инженер-эксплуатационник управляет процессами в здании через очки виртуальной реальности, не сходя с места), и перешла к общим выводам.

«BIM будет полезным. Но вначале приготовьтесь к большим затратам, ссорам с сотрудниками и долгому процессу внедрения»

«Первое: BIM — это не 3D. Само по себе трехмерное проектирование мы в России уже неплохо освоили, используя программу ARCHICAD, но 3D-модели, получаемые в ARCHICAD, имеют мало общего с BIM, это другое. Наиболее проработанной на сегодня программой создания именно информационных моделей зданий является зарубежная REVIT. Ее российский аналог — Renga — в соответствии с новыми требованиями по импортозамещению разрабатывается очень активно, но на сегодняшний день готовы к работе только три блока программы: конструктивная часть, архитектура и водоснабжение. Поэтому даже федеральные структуры, работающие с BIM, несмотря на все строгости с импортозамещением, все равно потихоньку используют REVIT», — открыла неприглядные государственные тайны Ирина Гартвих.

«Так или иначе, BIM нужен для всех, — сделала второй базовый вывод директор ООО «ИнтерПроект». — Как показывает практика российского строительства, до 30% реализуемых в нашей стране проектов не укладываются в плановые сроки и бюджеты; в ходе проектирования и строительства по-

«Удобно, когда архитектор, конструктор и инженер работают в одной общей модели»

Главный инженер ООО «ГенИнжПроект» Галина Тесман сообщила, что ее компания с 2013 года проектирует объекты в программе REVIT. «Это мы сделали для себя. Удобно, когда архитектор, конструктор, инженер работают в одной общей модели, и нет противоречий, нет накладок, нестыковок, — пояснила пользу новаторства Галина Тесман. — Да, надо признать, инженерные подразделения («отопление, вентиляция, кондиционирование» и другие) вначале не захотели заходить в эту систему и работать в ней. Но постепенно сами почувствовали желание обучиться специфике работы в информационной модели, потому что увидели результат».

По словам Галины Тесман, за эти годы, при наличии «внутренних» информационных моделей, всем заказчикам проекты выдавались по-прежнему в привычном формате AutoCAD.

Только раз один заказчик попросил выдать ему полноценную информационную модель объекта, после чего купил себе соответствующее программно-техническое обеспечение, обучил специалистов и стал ею пользоваться.

Говоря о цене вопроса перехода на BIM для проектировщиков, Галина Тесман поде-

СЕМИНАРЫ

Состоявшийся 13 февраля семинар включал теоретическую и практическую часть. «На теории» были рассмотрены типичные ошибки, допускаемые при отделочных работах на российских стройках. Участники совместно с лектором, руководителем регионального отделения компании «КНАУФ» в Новосибирске Мариной Михейченко проанализировали наиболее распространенные проблемы, ведущие к ухудшению качества отделочных работ при устройстве перегородок, полов и подвесных потолков, облицовке стен, и постарались найти реальные пути их решения. Как выяснилось, во многих случаях в корне проблем лежит банальное нежелание исполнителей работ добросовестно исполнять действующие регламенты технологических процессов, а понятное стремление упростить и ускорить ход операции за счет избавления от «лишних» операций часто провоцирует необходимость переделывать сделанное, исправляя допущенный брак.

В ходе теоретической части участники семинара подробно остановились на всех этапах отделочных работ, в очередной раз убедившись: мелочей здесь нет. Важно всё, начиная с особенностей транспортировки и хранения исходных компонентов и заканчивая грамотным выбором отделочных систем, материалов и комплектующих в зависимости от функционального назначения и специфики режима эксплуатации конкретного помещения. Так, очень часто в условиях строительной площадки нарушаются условия временного хранения гипсокартонных и гипсоволокнистых и гипсокартонных листов, отчего они теряют свои геометрические характеристики и прочностные свойства. «Если вы храните эти листы не горизонтально, а, например, прислоняете их к вертикальной стене, и к тому же в помещении у вас высокая влажность — листы обязательно искривятся, и вы уже не сможете сделать из них нормальную прямую перегородку», — пояснила Марина Михейченко. Еще одна повсеместно «упускаемая» отделочниками деталь — уплотнительная демпфирующая лента для металлопрофиля. «Без этой ленты конструкция подвесного потолка становится крайне восприимчива к шумам, потолок как бы звенит; кроме того, уплотнительная лента позволяет снивелировать неровности исходной поверхности в ходе крепления к ней профиля основания», — отметила эксперт.

ЧТОБЫ ПОДВЕСНОЙ ПОТОЛОК НЕ УПАЛ НА ГОЛОВУ

На организованном Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области совместно с Учебным центром «КНАУФ» в НГАСУ (Сибстрин) семинаре даже опытные специалисты в сфере отделочных работ узнали много нового и полезного



Ошибки маленькие, последствия — большие

Среди «маленьких» ошибок, ведущих к большим последствиям, Марина Михейченко также назвала использование слабых, слишком тонких (менее 0,6 мм) профилей для создания несущей основы подвесного потолка (в результате крепеж вываливается из профиля, и потолок рушится на пол), «жесткое» крепление отделочных конструкций в деревянных зданиях (в результате сезонных деформаций жестко закрепленную отделку начинает короежить, в таких случаях надо стараться использовать скользящие, «плавающие» сопряжения).

Марина Михейченко предостерегла специалистов-практиков от внесения «усовершенствований» в разработанные конструкции отделочных систем. «Изобретая свою конструкцию, важно помнить, что за ее качество

несет ответственность изобретатель, а не производитель материалов», — подчеркнула эксперт. Лектор рассказала, как правильно подбирать материал для решения разных строительных задач (шумоизоляции, огнезащиты, антивандальности, защиты помещения от разрушительного воздействия влаги или рентгеновских лучей) — как по отдельности, так и в комплексе; на слайд-презентации она продемонстрировала последствия ошибочных решений при устройстве каркасов отделочных систем, дала рекомендации по предотвращению подобных ошибок. Отдельный интерес вызвала информация о технологии получения криволинейных поверхностей из ГВЛ.

Слушатели не внимали молча, они просили уточнений, задавали вопросы и вступали в дискуссию с лектором по отдельным вопросам — в частности, споры вызвала тема поддержания нормативного уровня влажности керамзитового насыпного основания при устройстве сухого сборного пола.

Испробовали на себе

Еще более интерактивный характер семинар обрел во второй, практической части. Мастер-демонстратор на глазах участников взялся за сборку фрагмента межкомнатной перегородки с дверным проемом. Вскоре участники, многие из которых — тоже мастера с большой практикой, сами включились в действие, на собственном опыте испытав возможности современного инструмента для резки и гибки легких оцинкованных профилей, разрезания гипсокартонных листов и утеплителя, подготовки фаски на торцевых

кромках и т.д. Дело для расширения профессионального кругозора нашлось всем. Кто-то орудовал ножницами по металлу, кто-то собственными руками проверял, как действует специальная бита для шуруповерта, исключая «перекрыт» самореза с последующим повреждением лицевой поверхности гипсокартона, кто-то практиковался в быстрой продольной разрезке листов из этого материала, и т.п. Участники вникали в особенности устройства металлического каркаса для перегородки, обсуждали плюсы и минусы существующих приемов для скрепления его конструктивных элементов и последующего прикручивания к нему гипсоволокнистого листа — с учетом «контекста» окружающей отделки, с учетом возможных и допустимых просадок нового здания и т.п. Кроме того, каждый смог ознакомиться со слабыми и сильными сторонами различных типов креплений конструкций подвесных потолков.

Участникам наглядно показали специфику заделки швов при подготовке финишного шпаклевания гипсокартона, рассказали о нюансах, способствующих возникновению трещин на готовой поверхности — и как с ними бороться. Были рассмотрены особенности применения влагонепроницаемых материалов и затворения водой сухих штукатурных смесей. Касаясь последнего вопроса, Марина Михейченко напомнила о крайне малом (25–30 минут) «сроке жизни» готовых к нанесению шпатлевки и том, что этот срок мы дополнительно сокращаем, интенсифицируя процесс затворения, например, посредством использования теплой, а не холодной воды, или замешивая ее миксером. В таких случаях смесь готовится быстрее и удобнее, но и схватывается она еще скорее, и этот фактор надо учитывать в ходе работ. По окончании семинара каждый участник получил набор информационных материалов и технической документации «КНАУФ» по системам сухого строительства.

А. Русинов

СВЕТ В КОНЦЕ КОНТРОЛЯ

Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) провела семинар, где бухгалтеров компаний, входящих в СРО «АСОНО», обучали «основам выживания» в ходе разнообразных проверок и контрольно-надзорных мероприятий

Семинар состоялся 31 января в НГАСУ (Сибстрин). О видах, порядке организации проверок строительных организаций органами надзора и контроля, о минимизации рисков привлечения к ответственности для подрядчиков и застройщиков рассказала юрист, эксперт в сфере долевого строительства и контрольно-надзорных мероприятий Лариса Гильмутдинова.

Вначале она кратко остановилась на нововведениях в законодательстве о долевом строительстве, исполнения требований которых уже во второй половине текущего года начнут требовать органы надзора и контроля, отдельно упомянув о спешно принятом 25 декабря 2018 года 478-ФЗ. Помимо «базового» 214-ФЗ, изменения коснулись закона об инвестиционной деятельности, Жилищного кодекса и ряда других законодательных актов, напомнила Лариса Гильмутдинова. Несмотря на негативную оценку упомянутых новелл профессиональным строительным сообществом, в какой-то мере логика в столь глубоком «перелопачивании» законов есть. Скажем, корректировка закона об инвестиционной деятельности необходима для того, чтобы появилась законодательная база для решения проблемы обманутых дольщиков «внебюджетными» путями (так, опираясь на нормы этого закона, смогут эффективно вкладывать деньги и ресурсы в завершение долгостроев добросовестные строительные фирмы).

Вместе с тем, нельзя не признать, что, например, фактическое лишение подавляющего большинства застройщиков переходного периода к новой схеме привлечения денег дольщиков исключительно через эскроу-счета уже с 1 июля 2019 года может оказаться губительным для значительной части компаний. «Лазейку», позволяющую привлекать средства напрямую, предполагается оставить только для наиболее крепких компаний и только для объектов высокой степени готовности. «Критерии степени готовности должно разработать правительство, но на сегодняшний день их нет», — констатировала Лариса Гиль-

мутдинова. — Кроме того, даже самая высокая степень готовности не является панацеей: порой в разряд долгостроев переходят даже самые близкие к вводу в эксплуатацию дома». В целом, разросшийся после торопливо внесенных дополнений с 8 до 55 страниц 478-й федеральный закон стал громоздким, запутанным и крайне тяжелым для восприятия: теперь разобраться в нем способны только юристы. И самое интересное: похоже, это не финал. Ориентировочно в марте текущего года Лариса Гильмутдинова прогнозирует очередную волну законодательных изменений в области долевого строительства.

Расширен перечень оснований для внезапных проверок

Лариса Гильмутдинова напомнила о новом риск-ориентированном подходе к планированию и организации проверок (6 категорий степени риска и критерии отнесения компаний к этим категориям содержатся в постановлении правительства от 17.08.2016 № 806). Она предупредила, что в обновленном законодательстве расширен перечень оснований для внезапных (внеплановых) проверок застройщиков. Теперь их основанием может служить, в частности, отклонение застройщика от графика строительства на срок 6 и более месяцев, истечение срока исполнения выданных ранее предписаний, а также выявление нарушений в ходе анализа обязательной отчетности застройщика.

В качестве главной меры «борьбы» с внезапными проверками эксперт посоветовала застройщикам тщательно соблюдать действующие требования. Вместе с тем, Лариса Гильмутдинова рекомендует не пасовать перед проверками и критически относиться к проверяющим: они тоже люди, способные ошибаться. «Спорные с юридической точки зрения предписания контрольно-надзорных органов застройщик имеет полное право обжаловать в судебном порядке», — ободрила участников семинара эксперт. — А если внезапная

проверка будет признана в суде незаконной, все ее выводы и результаты также будут признаны незаконными. Не бойтесь, не прячьте документы — потому что вы можете быть наказаны за непредоставление необходимых документов. Обратите внимание: проверки не должны вестись бесконечно, их нормативный срок — не более 20 дней». Закон не требует напрямую от застройщиков вести журнал проверок, но Лариса Гильмутдинова порекомендовала вести такой журнал добровольно, чтобы при возникновении необходимости легче было на основании записей в нем (заверенных подписями контролеров) уличить надзорные органы в нестыковках и нарушениях.

В «оптимизации» налогообложения могут заподозрить злой умысел

На то, что контролеры — люди, которые тоже могут ошибаться, обратила внимание в своем выступлении на тему «Налоги в строительстве. Практика 2018» и руководитель компании TaxMaster Елена Андриянова. По ее оценке, до 50 процентов требований налоговых инспекций содержат в себе нарушения. «На эти нарушения вы имеете право жаловаться в вышестоящие инстанции», — сообщила Елена Андриянова. — В какой-то мере руководство налоговых органов даже приветствует практику таких жалоб, поскольку они помогают им совершенствовать работу своих нижестоящих подразделений».

При этом эксперт призвала внимательнее относиться к взаимодействию с фискальными органами, потому что спрятаться от них сложно — особенно если учесть, что по внутренней классификации налоговиков строительство относится к триаде наиболее высокорисковых в плане соблюдения налоговых требований отраслей (наряду с транспортом и сельским хозяйством). Елена Андриянова настоятельно посоветовала не увлекаться «оптимизацией налогообложения» посредством создания «многоголовых» хозяйствующих структур из нескольких юридических лиц. По ее словам, можно «заработать» очень серьезные санкции, если налоговая заподозрит в вашем «юридическом творчестве» умысел по сокрытию доходов от налогообложения. Умысел проявляется, когда становится очевидным, что главная цель создания одного

или целой цепочки из нескольких юридических лиц — избегание налогов, а иной внятной хозяйственной, экономической цели деятельности данное ООО или ИП не имеет. Говоря о «легитимных» способах оптимизации налогообложения, Елена Андриянова рекомендовала шире использовать возможности совмещения функций застройщика и генерального подрядчика; с ее точки зрения, потенциал этой схемы еще высок и способен хорошо послужить строительному предпринимательству.

Эксперт затруднилась ответить на вопрос о том, как правильно вести бухгалтерию эскроу-счетов, как следует учитывать эти деньги. «Полноценного ответа у меня нет, и я не знаю, у кого в принципе он есть», — признала Елена Андриянова. — Да, у нас имеются некие предположения, наметки, но рекомендовать их вам к применению я пока не могу».

СУОТ: оказывается, еще не поздно

Директор ООО «Спутник» Сергей Фоменко, в частности, рассказал о временном способе избежать административного наказания за непроведение до 31.12.2018 специальной оценки условий труда на своих предприятиях. Как выяснилось, с формальной точки зрения главным было до 31 декабря минувшего года заключить договор о проведении СУОТ. Если сегодня при проверке предъявить проверяющим заключенный договор о проведении СУОТ в будущем, санкций не последует, а непосредственно с проведением СУОТ можно будет «потерпеть» до конца текущего года.

Также он рекомендовал шире использовать механизм возмещения части затрат на охрану труда из средств Фонда социального страхования. «Непосредственно денег из Фонда вы не получите, но получите право перечислять в следующем году меньше денег в ФСС на соответствующую сумму — таким образом, сэкономите. К слову, при подготовке заявления в ФСС о ваших затратах можно учитывать затраты сразу за последние три года, в итоге может сложиться хорошая сумма общей экономии», — пояснил Сергей Фоменко. В заключение эксперт поделился секретами того, как сделать внезапную проверку вашего предприятия менее внезапной, выиграв 2–3 дня.

Записал А. Русинов

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

Респект такому страхованию

20 февраля состоялось очередное заседание Комитета по строительству, тарифам и жилищно-коммунальному хозяйству Законодательного собрания Новосибирской области.

В своем выступлении на Комитете руководитель Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко обозначил проблемные моменты в сфере страхования работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в рамках гарантийного срока.

«Ассоциация строительных организаций Новосибирской области — крупнейшее саморегулируемое объединение строителей в НСО, в состав которого входят также подрядчики, осуществляющие капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, — напомнил Максим Федорченко. — На совещаниях в Министерстве энергетики и ЖКХ мы неоднократно обсуждали вопрос о повышении качества работ при осуществлении капитального ремонта. И в ходе обсуждения обратили внимание на особенности страхования ответственности исполнителей работ по капремонту, которое осуществляется во многих регионах, в том числе и в Новосибирской области». Теоретически страхование в данном случае — полезная вещь, и его, по словам Максима Федорченко, поначалу рекомендовали к внедрению среди членов СРО «АСО-НО». Но когда увидели реальные контракты, которые предлагают заключить страховые компании, мнение изменилось.

«Объектом страхования по договору должны являться интересы подрядчика, связанные с риском возникновения его ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договоров по капитальному ремонту МКД, — поделился подробностями Максим Федорченко. — С этим в договорах все нормально. Но когда мы переходим к разделу «Страховые риски», то обнаруживаем, что к рискам отнесены, среди прочего, «риск утраты, гибели или повреждения застрахованного имущества (на котором проводятся строительно-монтажные работы) в результате случайных событий». Выходит, объект страхования — один, а риски — совсем из другой

Ответственность подрядчиков, выполняющих ремонт МКД, предлагают страховать на таких условиях, при которых вероятность страховых выплат составляет ноль процентов



с юридической точки зрения сферы, из имущественного страхования. Данный юридический парадокс уже сам по себе не позволяет нормально проводить упомянутое страхование. Есть и другие ошибки. В частности, записано, что Фонд капитального ремонта является получателем страховой премии, хотя здесь подразумевается, видимо, страховое возмещение (ведь страховая премия выплачивается на самом деле страховщику).

Но это еще полбеды. Самое интересное обнаружилось, когда мы увидели реальный договор, уже согласованный Фондом капитального ремонта, и который непосредственно предлагается подписывать подрядчикам. В этом договоре тоже страхуется имущество, причем оно страхуется от таких явлений, как ураган, шторм, торнадо, наводнение, паводок, сель, лавина, цунами, оползень и вулканическое извержение. А строительно-монтажные риски страхуются только в части риска наступления события, когда непреднамеренное нарушение строительных норм и правил произведено лицами, не несущими ответственности за выполнение данных норм. То есть не строителями, а какими-то неизвестными гражданами, которые должны тайно проникнуть на стройплощадку и что-то там совершить плохое.

Все остальные случаи внесены в разряд исключений, при возникновении которых не обязательна страховая выплата не возникает. А цена данного страхования, между тем, не так уж и мала, она достигает 0,9% от сметной стоимости работ по капитальному ремонту. Получается, почти один процент от цены государственного контракта по капремонту будет уходить на страхование, выплаты по которому не получит никто и никогда, это ясно сразу.

И еще один симптоматичный факт: все подрядные организации Региональный оператор отправляет страховать в одну и ту же страховую компанию, с которой у них уже согласована форма договора. На наш взгляд, эта ситуация является проблемной, но в рабочем порядке решить ее не удалось, именно поэтому мы решили вывести ее на рассмотрение Комитета по строительству, тарифам и ЖКХ Законодательного собрания Новосибирской области».

Исполнительный директор Фонда модернизации ЖКХ НСО (Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Новосибирской области) Татьяна Кожевникова в эмоциональной форме постаралась опровергнуть заявление Максима Федорченко. Среди прочего, она указала, что Фонд перед введением процедуры страхования изучил весь страховой рынок, и у всех страховых компаний, чтобы застраховать риск неисполнения подрядчиком своих обязательств в течение пятилетнего гарантийного срока, условия одинаковы. Кроме того, Татьяна Кожевникова назвала иную, известную ей цену страхования: от 0,2 до 0,8 процента.

Депутат Олег Сметанин, изначально поддержавший заявление Максима Федорченко и внесший его выступление в повестку Комитета, сказал, что видит многие неясности в вопросе описанного выше страхования, но ему в любом случае кажутся стран-

ными (применительно к Новосибирской области) приведенные Максимом Федорченко «страховые случаи»: цунами, вулканическое извержение и т.д.

Максима Федорченко поддержали депутаты Иван Сидоренко и Ашот Рафаелян. Первый напомнил, как совсем недавно застройщики вынуждены были страховать свою ответственность перед дольщиками в одной на всю страну страховой компании «Респект» — и чем это в скором времени закончилось. Иван Сидоренко призвал не наступать на те же грабли, отказаться от поощрения недобросовестных страховых фирм и искать другие механизмы обеспечения ответственности строителей при выполнении работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. С ним согласился и Ашот Рафаелян, который высказал опасение, что в течение пятилетнего гарантийного периода с равной степенью вероятности может «исчезнуть» не только подрядчик (от чего, главным образом, и пытается застраховаться Региональный оператор капитального ремонта), но и сама страховая фирма, а монополия только увеличивает данную опасность.

Председатель Комитета по строительству, тарифам и ЖКХ Евгений Покровский предложил заместителю председателя Комитета Дмитрию Козловскому передать спорный вопрос страхования ответственности подрядчиков выполнения работ по капремонту МКД на проработку специальной Рабочей группы по капитальному ремонту Комитета. «После проработки в течение двух месяцев нужно будет принять решение о дальнейших действиях по данному вопросу: выносить его на рассмотрение сессии Законодательного собрания, или что-то иное», — сказал Евгений Покровский. В любом случае, оставлять вопрос без внимания нельзя, полагает председатель Комитета.

Записал А. Русинов

СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ

Окончание. Начало на стр. 1

Полномочный представитель отметил: glavой государства дано поручение ввести меры поддержки для семей с детьми, в том числе льготную ипотеку для семей с двумя и более детьми, ипотечные каникулы, погашение части кредита из федерального бюджета. «Эти меры позволяют привлечь дополнительные ресурсы в индустрию строительства, прости-мулируют спрос, однако для их реализации требуется консолидация усилий всех участников строительного рынка», — подчеркнул Сергей Меньяло.

В текущем году в жилищном строительстве начали действовать серьезные изменения, в числе которых переход на проектное финансирование с использованием счетов эскроу. По оценке полпреда, здесь важно создать такие условия, чтобы эти механизмы были организованы и внедрены четко и, по возможности, безболезненно для всех участников строительства.

Он напомнил, что Президентом РФ поручено применить меры поддержки к строительным компаниям, занимающимся строительством социальных объектов (предполагается снизить для них бремя налога на прибыль и НДС). Это дополнительный ресурс, который нужно активно задействовать, считает полномочный представитель, и для этого органам власти совместно с застройщиками следует проработать механизмы их участия в строительстве социально значимых объектов и комплексном развитии территорий.

В ходе первой части круглого стола также выступила начальник Омского филиала Главгосэкспертизы России Ирина Таран. По ее словам, в ходе экспертизы по замечаниям экспертов проектная документация существенно дорабатывается, но доля отрицательных заключений, выдаваемых Главгосэкспертизой России, по-прежнему не снижа-

«ТОЛЬКО ВПЕРЕД»

ется. Более чем в половине случаев на этапе проведения экспертизы проектов опасных производственных объектов выявляются аварийно-опасные технические решения, сообщила Ирина Таран. Около 25% рассмотренных экспертами проектов подготовлены с существенными нарушениями в части обеспечения конструктивной надежности и иных мер обеспечения безопасности. «Реализация таких решений могла бы привести к техногенным авариям, которые повлекли бы за собой гибель людей, нанесение ущерба окружающей среде, разрушение материальной инфраструктуры и значительные финансовые потери, — констатировала эксперт. — Сегодня мы рассматриваем документацию, когда все инвестиционные решения уже приняты, технические решения разработаны, а времени на устранение ошибок практически нет. Часто это приводит к невозможности реализации проекта в соответствии со сроками, установленными инвестиционной программой. Тогда как заблаговременное планирование захода объектов на экспертизу создаст условия для проведения предварительной проработки основных технических решений на стадии, предшествующей подготовке проектно-сметной документации. Таких ошибок и проблем можно избежать, если мы совместно с застройщиками и проектными организациями уже на нулевом цикле проектирования будем обсуждать вопросы подготовки проектной документации».

Во второй части круглого стола представители банков рассказали об их возможностях в сфере ипотечного кредитования и проектного финансирования. В очередной

раз встал вопрос, способны ли банки заместить своим кредитованием «выпадающие» до окончания строительства деньги дольщиков после 1 июля 2019 года.

Директор Управления финансирования недвижимости Сибирского банка ПАО «Сбербанк России» Антон Медведев не испытывает в этом плане радужного оптимизма, и проблема здесь не в том, что у банков нет денег. «Застройщики в основной своей массе не готовы сегодня привлекать проектное банковское финансирование», — заключил он.

Опасение, что банки не захотят и не смогут в полной мере профинансировать строительный рынок, в своем «особом мнении» постарался развеять управляющий Сибирским филиалом ПАО «Банк ВТБ» Станислав Могильников. Он напомнил, что в крупных банках есть государственное участие, и, соответственно, у государства имеются инструменты для более активного вовлечения банковского финансирования в строительные проекты. «Придет 1 июля, и мы строим пойдём делать все необходимое», — ободрил участников рынка банкир, заверив, что на самом деле весь инструментарий у банков готов — и для работы с эскроу-счетами, и для обеспечения проектного финансирования.

Но строителям не показался заразительным его оптимизм. И то, что их реально тревожит, отнюдь нельзя списать на эмоции, или объяснить непониманием величия поставленных руководством страны задач. «У меня, как говорится, вопрос на понимание, — обратился к банкирам генеральный директор ООО «Региональная строительная компания» Владимир Литвинов. — Чтобы нам, застройщикам, хотя бы претендовать на полу-

чение проектного финансирования, нам нужно показать банку проект. Но откуда взять на него деньги, когда средства дольщиков будут закрыты от нас на эскроу-счетах? Я уже не говорю по покупке земли, про технические условия и т.д. (это все тоже нельзя оплачивать из долевых денег до завершения строительства). Скажите хотя бы, как нам оплатить работу проектировщиков?»

Внятного ответа, как и следовало ожидать, не прозвучало.

На этом фоне внушает определенную надежду тот факт, что на региональном и муниципальном уровне власть явно показывает стремление всеми способами поддержать строителей и не допустить угрожающего провала рынка после 1 июля. Так, начальник Департамента строительства и архитектуры, вице-мэр Новосибирска Алексей Кондратьев в ходе второй части круглого стола вновь обратился к представителям банков с настоятельным предложением не замыкаться в себе и активно вовлекать департамент в процесс принятия решений по предоставлению проектного финансирования. Он дал понять, что во многих случаях, когда по формальным показателям тот или иной проект рискует получить отказ в кредитовании, за спорный проект, за конкретного застройщика может поручиться город, и здесь главное — избежать формальных решений, стараться вести работу с застройщиками в индивидуальном режиме, вовлекая в предварительный анализ до-полнительную информацию.

В заключение участники круглого стола единодушно согласились с высказанным Иваном Шмидтом мнением, что встречи органов власти, строительного и банковского сообщества нужно проводить как можно чаще, чтобы успеть в оперативном порядке до 1 июля «утрясти» наиболее болезненные вопросы.

Подготовил А. Русинов

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты
«Строительные ведомости».

Заказ от 27.02.2019.
Сдано в печать 27.02.2019
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.
Телефон/факс: (383) 308-08-96
Телефоны: 308-09-67, 308-09-81
E-mail: sv97@mail.ru
www.strved.ru

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

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

Дата выхода
из печати 28.02.2019.

КОНФЕРЕНЦИЯ

Вместе с руководством НОПРИЗ делегаты состоявшейся 6 февраля конференции обсуждали итоги работы Национального объединения в минувшем году и планы на год текущий, спорили о Концепции формирования Приоритетных направлений деятельности НОПРИЗ и градостроительного регулирования, старались определить, за решение каких задач следует взяться в первую очередь.

Вице-президент Национального объединения проектировщиков и изыскателей Александр Гримитлин зачитал собравшимся фрагмент обращения президента НОПРИЗ Михаила Посохина:

«Уважаемые коллеги, работу окружной конференции следует выстроить максимально эффективно, добившись принятия по каждому пункту повестки взвешенного, консенсусного решения. В проекте сметы и перспективных планах НОПРИЗ на текущий год должны быть отражены актуальные направления развития отрасли с учетом поручений Президента и Правительства РФ».

«Я давно не был на окружных конференциях в Сибири, и, честно говоря, скучал по атмосфере этих мероприятий. Уверен: мы сегодня поработаем плодотворно и получим от этого удовольствие», — добавил от себя Александр Гримитлин.

«Есть запрос на новое качество городской архитектуры»

С приветственным словом к присутствующим от имени Министерства строительства Новосибирской области обратился **главный архитектор региона, заместитель министра Александр Авсейков.**

«Уважаемые коллеги, деятельность вашего саморегулируемого объединения за последние годы показала свою высокую эффективность. Это видно по последовательной работе в сфере градостроительного планирования, по тем объектам, которые строятся», — сказал главный архитектор. Вместе с тем, по мнению Александра Авсейкова, сегодня проектно-изыскательскому деловому сообществу следует готовиться к принятию новых вызовов: возрастает уровень запросов жителей наших городов на новое качество градостроительного планирования и городской архитектуры, на более высокий уровень комфорта создаваемой проектировщиками и строителями среды обитания. Александр Авсейков подчеркнул, что сегодня и строители, застройщики находятся в активном поиске нового качества объектов жилищного, социально-бытового строительства; кроме того, аналогичный вектор развития задают также действующие и разрабатываемые государственные целевые программы федерального и регионального уровней. Главный архитектор высказал убежденность: проектировщикам нужно полнее использовать это совпадение интересов, чтобы в повседневной практике застройки «прорастало» как можно больше комплексных, прогрессивных проектов.

«Мы всегда в курсе событий»

С отчетом о проделанной в 2018 году работе выступил **координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов.**

По сведениям Александра Панова, в минувшем году в округе обсуждалось исполнение требований законодательства РФ к саморегулируемым организациям, осуществлялся мониторинг деятельности СРО, нормативно-технических и нормативно-правовых документов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Также проводилась работа по предоставлению сведений в единый реестр членов СРО; в целях оказания методической поддержки саморегулируемым организациям был проведен анализ нормативной базы по срокам направления документов СРО в контрольно-надзорный орган и Национальное объединение. Кроме того, был проведен ряд совещаний Координатора с руководителями СРО по актуальным отраслевым вопросам. «Все запланированное на 2018 год было выполнено, кроме круглого стола по технологиям цифрового моделирования, который, чтобы глубже проработать тему, решили перенести на май 2019 года», — сообщил Александр Панов, уточнив, что детальный подробный отчет предоставлен каждому участнику конференции в комплекте раздаточных материалов.

Исполнительный директор СРО Ассоциация «Союз архитекторов и проектировщиков Западной Сибири» Сергей Шадрин, комментируя отчет Александра Панова, подчеркнул удобство практических мероприятий по разным вопросам, в том числе по итогам проводимых в Москве Советов НОПРИЗ. «Бла-

годаря этой практике мы всегда в курсе событий, новая важная информация попадает к нам быстро, и есть возможность тут же обсудить ее. Это сближает наши города», — отметил Сергей Шадрин.

Большинством голосов окружная конференция утвердила отчет координатора.

Разработаны проекты федеральных законов и профессиональные стандарты

С итоговым отчетом о работе НОПРИЗ в минувшем году выступил **руководитель Аппарата Национального объединения Сергей Кононыхин.**

Он сообщил, что за 2018 год было проведено 9 заседаний Совета НОПРИЗ, на которых были приняты решения по 63 вопро-

саморегулируемых организаций по обеспечению контроля деятельности членов СРО, и отдельно — на разработку Методических рекомендаций для саморегулируемых организаций по обеспечению контроля соблюдения членами СРО договорных обязательств.

По информации Сергея Кононыхина, в 2018 году НОПРИЗ принимал участие в разработке законопроекта, принятого Госдумой в первом чтении в апреле минувшего года, предусматривающего формирование модели саморегулирования для организаций, специализирующихся на негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерно-геологических изысканий. Законопроект предполагает упразднение системы аккредитации юридических лиц, занимающихся негосударственной экспертизой, с одновременным введением в данную сферу деятельности института саморегулирования. За-

110 тыс. заявлений от физических лиц, приблизительно по 92 тысячам заявлений приняты положительные решения. Заявки продолжают поступать и сегодня», — рассказал Сергей Кононыхин.

Отвечая на вопрос о причинах затягивания в отдельных случаях сроков внесения специалистов в Национальный реестр, руководство Аппарата НОПРИЗ указало на определенный дефицит финансирования данной работы: когда заявления с пакетами документов со всей страны принимает и обрабатывает маленький отдел из пяти человек, трудно рассчитывать на точное соблюдение регламента (1 месяц). Этой же причиной объясняются и некоторые трудности с «обратной связью» по тому же вопросу, а также с переходом на полноценный электронный документооборот. Тем не менее, в НОПРИЗ рассчитывают добиться стабильного соблюдения

«СОЗДАТЬ ОСНОВЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ»

В Новосибирске прошла Окружная конференция саморегулируемых организаций проектировщиков и изыскателей Сибирского федерального округа

сам, среди которых — оптимизация расходов НОПРИЗ на 2018 год, утверждение регламентирующих документов Национального объединения, решения по участию в важных отраслевых мероприятиях.

По поручению Совета НОПРИЗ в 2018 году разработан проект федерального закона о внесении изменений в федеральный закон № 44-ФЗ о «О контрактной системе...», а также проект приказа Минстроя России об утверждении порядка взаимодействия национальных объединений саморегулируемых организаций и их членов в случае исключения сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра (документ заменит старый приказ Минстроя № 643).

В 2018 году проведен мониторинг применения норм Градостроительного кодекса РФ, по итогам анализа которого готовятся изменения в Градостроительный кодекс, предусматривающие уточнение и совершенствование норм, регулирующих деятельность СРО.

Значительная работа в 2018 году проделана Национальным объединением в сфере дополнения профессионального образования, развития системы квалификаций. Ведется работа по созданию на базе НОПРИЗ Совета по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и градостроительства.

Продолжается работа по стандартизации профессиональной деятельности специалистов в сфере проектирования и инженерных изысканий. В течение 2018 года разработаны следующие профессиональные стандарты: «Специалист в области проектирования мостовых сооружений», «Специалист в области проектирования автомобильных дорог и аэродромов», «Специалист по разработке и обеспечению пожарной безопасности».

В целом, за 2018 год Национальным объединением рассмотрены и одобрены 12 профессиональных стандартов, 6 профессиональных квалификаций и 5 оценочных средств.

Сергей Кононыхин заверил: сотрудничая с Министерством труда РФ, ведущими профильными вузами и научными институтами, в 2019 году НОПРИЗ продолжит разработку профессиональных стандартов, а также работу по анализу соответствующих образовательных программ в высших и средних специальных учебных заведениях, по созданию центров оценки квалификаций. «За 2018 год мы получили 11 заявок на создание Центров оценки квалификаций, из них было одобрено 5, остальные отказали по причине несоответствия действующим нормативно-законодательным требованиям», — уточнил руководитель Аппарата НОПРИЗ.

Саморегулирование повысит качество негосударственной экспертизы

Как проинформировал Сергей Кононыхин, с целью обеспечения выполнения указов и распоряжений Президента РФ заключен договор на разработку концепции формирования приоритетных направлений деятельности НОПРИЗ.

Кроме того, заключен договор на разработку Методических рекомендаций для

законопроект, среди прочего, предусматривает повышение требований к аттестации специалистов — физических лиц, занятых в негосударственной экспертизе, прописывает основания для аннулирования полученных квалификационных аттестатов на право подготовки экспертных заключений.

По оценке Сергея Кононыхина, принятие данного закона будет способствовать повышению качества негосударственной экспертизы.

И снова «об архитектурной деятельности»

Продолжается работа по подготовке проекта федерального закона «Об архитектурной деятельности» на основании ранее разработанной концепции. Законопроект, среди прочего, предусматривает усовершенствование взаимодействия между архитекторами и органами власти путем создания консультативных советов по архитектуре, усиливает роль архитектора, градостроителя в создании комфортной и эстетически привлекательной среды жизнедеятельности человека, уточняет правовой статус главных архитекторов регионов и муниципальных образований и определяет порядок создания кадрового резерва главных архитекторов. В проекте закона прописаны моменты перехода к управлению полным жизненным циклом объектов посредством внедрения в практику проектирования, строительства и эксплуатации объектов капитального строительства технологии информационного моделирования.

По сведениям Сергея Кононыхина, в некой черновой редакции законопроект должен появиться в текущем году, до ближайшего Всероссийского съезда Национального объединения. «У этого законопроекта трудная судьба, имеющая уже почти пятнадцатилетнюю историю», — напомнил руководитель Аппарата НОПРИЗ. — Однако возможно, первые черновые наброски законопроекта мы с вами увидим еще до съезда; для их рассмотрения соберем круглый стол».

Сообщив, что НОПРИЗ регулярно публикует на своем сайте информацию о готовящихся нормативно-правовых и нормативно-технических документах, Сергей Кононыхин призвал коллег из Сибири активнее участвовать в обсуждении проектов данных документов. «За 2018 год мы разместили более 60 проектов документов с целью их обсуждения профессиональным сообществом», — уточнил глава Аппарата НОПРИЗ. — По итогам обсуждения в государственные органы направлено 26 заключений, содержащих замечания, рекомендации и предложения по представленным проектам документов».

Национальный реестр специалистов: как движется дело

В 2018 году Национальным объединением проделана большая работа по включению физических лиц в Национальный реестр специалистов. «За 2018 год нам поступило свыше 40 тысяч заявок на включение физических лиц в Национальный реестр; после проведения соответствующей проверки пакетов документов сведения о 32560 специалистах включены в реестр. Всего же за время действия Реестра нами было получено свыше

установленных сроков рассмотрения документов уже к марту текущего года.

Для облегчения проведения этой работы на уровне центрального аппарата один из участников предложил НОПРИЗ более тесно и «более доверительно» сотрудничать с региональными операторами Национального реестра специалистов (уполномоченными СРО).

О компенсационных фондах

По состоянию на 31 декабря 2018 года НОПРИЗ объединяло 211 саморегулируемых организаций, из которых 171 организация основана на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, 40 — на членстве лиц, осуществляющих инженерные изыскания. Суммарно в эти организации входит более 52 тысяч членов (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей). За 2018 год в члены СРО было принято более 16 тысяч новых организаций (из них порядка 12 тысяч — проектные).

Как сообщил Сергей Кононыхин, за 2018 год все СРО успели уведомить НОПРИЗ о размещении средств компенсационных фондов на специальных счетах в уполномоченных банках. Общая сумма средств, размещенная на специальных счетах, составила 13,6 млрд рублей. Из них на компенсационный фонд возмещения вреда приходится 5,6 млрд рублей, на компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств — 8 млрд рублей. «У 58 саморегулируемых организаций средства компенсационного фонда размещались в финансово-кредитных организациях, у которых была отозвана лицензия (Центробанком РФ), они попали в зону риска. Общая сумма утраченных в результате этого средств составила 3,9 млрд рублей», — рассказал руководитель Аппарата НОПРИЗ.

По результатам мониторинга исполнения саморегулируемыми организациями требований действующего законодательства, в 2018 году из государственного реестра исключены 12 СРО. В то же время, за минувший год в НОПРИЗ поступил 71 пакет заявительных документов от некоммерческих объединений на включение в реестр СРО. По 12 заявлениям приняты положительные решения.

«За прошедшие годы НОПРИЗ стал авторитетным объединением»

По сведениям Сергея Кононыхина, в 2018 году Национальным объединением проектировщиков и изыскателей заключен ряд важных соглашений. Так, Соглашение о сотрудничестве и взаимодействии в сфере арбитражной практики подписано с Российским Союзом промышленников и предпринимателей. Помимо этого, заключены соглашения о сотрудничестве с Министерством строительства Новосибирской области, с Ассоциацией организаций по развитию технологий информационного моделирования в строительстве и ЖКХ, с Правительством Московской области.

«За прошедшие годы НОПРИЗ стал авторитетным объединением, представляющим интересы всего профессионального сообщества; сегодня в наших СРО, повторюсь, со-

КОНФЕРЕНЦИЯ

стоит более 52 тысяч проектных и изыскательских организаций, — подчеркнул в заключительной части своего доклада Сергей Кононыхин. — На сегодняшний день НОПРИЗ играет одну из ключевых ролей в решении важных социальных задач, поставленных руководством страны перед всем проектно-строительным деловым сообществом. Хочется отметить, что, несмотря на существенное сокращение числа членов СРО, наблюдающееся в минувшем году, и соответствующее снижение объемов финансирования, нам удалось реализовать практически все наши планы».

Заслушав доклад Сергея Кононыхина и получив ответы на сопутствующие технические вопросы, конференция приняла единогласное решение одобрить отчет о работе НОПРИЗ в 2018 году и рекомендовать его к утверждению на Всероссийском съезде На-

и проектировщиков» Александр Гримитлин сообщил, что 19 сентября Национальное объединение заключило с АС «СЗ Центр АВОК» договор о разработке Концепции формирования Приоритетных направлений деятельности НОПРИЗ с целью обеспечения реализации Указа Президента РФ № 204 от 7 мая 2018 года «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и разработки самого проекта Приоритетных направлений деятельности НОПРИЗ на 2019–2024 гг. (об этой работе ранее в своем докладе кратко упоминал Сергей Кононыхин).

Александр Гримитлин, в частности, отметил, что Концепция станет основополагающим документом, обозначенные в котором направления, цели и задачи будут отражены в программных документах Национального объединения. Это касается всех направле-

стандартов — в определенных местах обнаруживаются пробелы и даже провалы, которые рано или поздно в любом случае придется закрывать, и в концепции ставятся соответствующие задачи».

Нельзя выбрасывать из документа направления просто потому, что сегодня, как нам кажется, никто не выделит на них деньги, уверен Александр Гримитлин. Концепция необходима для того, чтобы Национальное объединение видело перспективы работы в стране во всем спектре, осознавая иерархию целей и задач, последовательность их выполнения. «Если на что-то денег не найдем — значит, пока не судьба. Но это не означает, что нужно в принципе забыть о каких-то задачах, в решении которых есть реальная, объективная необходимость», — обозначил свою позицию вице-президент НОПРИЗ. Он подчеркнул, что реализация Концепции в конечном ито-

ты труда, и как средства предполагается расходовать в году наступившем. Среди прочего, он обратил внимание, что в 2018 году НОПРИЗУ удалось сохранить полноценное финансирование фондов координаторов в округах.

Прозвучало предложение включить в смету 2019 года финансирование фестиваля «Зодчество Сибири» в размере 1,5 млн рублей — за счет перераспределения средств между Москвой и федеральными округами.

По традиции, вызвали споры размеры членских взносов, некоторые другие вопросы.

В итоге, большинством голосов собравшиеся одобрили и рекомендовали к утверждению Всероссийским съездом отчетный доклад Сергея Кононыхина по расходам НОПРИЗ в 2018 году; также было решено рекомендовать к утверждению съездом проект сметы расходов на 2019 год.

Об избрании членов Окружной контроль-



ционального объединения.

Работа Ревизионной комиссии

О результатах финансово-хозяйственной деятельности Национального объединения по итогам 2018 года кратко рассказала председатель Ревизионной комиссии Ирина Мигачёва.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности НОПРИЗ в первом полугодии, уточнила она, проводилась Ревизионной комиссией с 30 июля по 3 августа 2018 года. А проверка за весь отчетный период пройдет с 11 по 15 марта 2019 года.

Для более подробного информирования делегатам конференции были представлены протоколы заседания Ревизионной комиссии НОПРИЗ: № 2 от 30 июля — 3 августа 2018 года и № 3 от 10–11 декабря.

Данную информацию приняли к сведению.

По словам Ирины Мигачевой, на состоявшемся в декабре минувшего года заседании Ревизионная комиссия определила сроки проведения конкурса по выбору аудиторской компании для аудита финансово-хозяйственной деятельности НОПРИЗ за 2019 год, а также утвердила состав конкурсной комиссии и конкурсную документацию открытого конкурса по выбору аудиторской организации.

Ирина Мигачёва уточнила, что извещение о конкурсе, который проводится с 1 февраля по 11 марта, и конкурсная документация размещены на сайте НОПРИЗ. После сбора всех заявок комиссия определит победителя и представит его на рассмотрение Съезда. Информация по данному вопросу повестки также была принята к сведению.

В рамках повестки дня делегаты выдвинули для избрания в состав Ревизионной комиссии и утверждения на предстоящем съезде кандидатуру председателя Совета Саморегулируемой организации «Союз проектировщиков Сибири» Александра Грохотова.

В состав Совета НОПРИЗ от саморегулируемых организаций Сибири была выдвинута кандидатура председателя правления СРО Ассоциация «Байкальское региональное объединение изыскателей» Анатолия Рязанова, а полномочия члена Совета НОПРИЗ Павла Клепикова — прекращены.

«Концепция станет основополагающим документом»

В рамках обсуждения вопроса «О внесении изменений в регламентирующие документы Национального объединения изыскателей

и деятельности НОПРИЗ, от осуществления контрольных функций и законодательства до разработки профессиональных стандартов и т.п. Такой подход, по оценке Александра Гримитлина, позволит создать единую систему взаимосвязанных целей и задач на различных уровнях и повысить эффективность стратегического планирования деятельности. Докладчик разъяснил, что реализация Концепции предполагает, помимо НОПРИЗ, участие других заинтересованных организаций, в том числе территориальных структур федеральных органов исполнительной власти, саморегулируемых организаций, строительных, проектных, изыскательских компаний, отраслевых ассоциаций и объединений предпринимателей — ведь стратегические задачи, по сути, едины для всех. «Мы не планируем заменить собой государство, но предполагаем тесную совместную работу с органами власти», — уточнил вице-президент НОПРИЗ.

В ходе обсуждения участники Окружной конференции обозначили плюсы и минусы упомянутой Концепции, высказали ряд критических замечаний, в частности, посетовав на то, что многие положения концепции далеки от реальности.

«Нельзя забывать о задачах, решение которых объективно необходимо»

Александр Гримитлин в ответ подчеркнул, что Концепция — не показушный документ, призванный прорекламировать пользу НОПРИЗ, а направления необходимой для всей отрасли, для всей страны работы, не занявшись предметно которыми, бессмысленно говорить о развитии, о подлинном прогрессе, и нельзя рассчитывать на успешную реализацию Национальных проектов. «Мы постарались обозначить те участки и направления, где проектирование и строительство в России по тем или иным причинам «проваливаются», бумесут, оказывается неспособным решать поставленные руководством страны серьезные стратегические задачи, — пояснил Александр Гримитлин. — Например, в нормативные планы мы не занесли ничего, касающегося типового строительства (жилищного, социального и т.п.) и правильно. Зачем? У нас уже имеется приемлемая нормативная база для этого, можно строить без проблем, выполняя и перевыполняя планы. Зато совсем иначе обстоит дело, скажем, с устройством вертолетных площадок: здесь, напротив, дефицит нормативов, а задача перспективная, и актуальность ее зреет уже сегодня, — хотя бы потому, что автотранспортные артерии городов хронически перегружены, и очень скоро оперативно доставить в нужное место, скажем, бригаду скорой медицинской помощи, или пожарных станет практически невозможно. Та же беда по деревянному строительству — почти ничего нет, нормативный провал, как его развивать? Поэтому в проект концепции внесен план по разработке и утверждению ряда нормативных документов по строительству из древесины, по устройству вертолетных площадок и т.п. — в сумме много документов, около 250. То же самое касается проблем подготовки кадров, разработки профессиональных

ге принесет пользу и каждому конкретному проектировщику, поскольку позволит повысить конкурентоспособность отечественных организаций и специалистов, стимулируя российских заказчиков при выборе проектировщика отдавать предпочтение не зарубежным, а российским, местным профессионалам.

Отправили на доработку

В процессе дискуссии, тем не менее, делегаты конференции указали на недостаточную аналитическую подготовку ряда положений документа. Одно из замечаний касалось перспектив разработки документов градостроительного регулирования. По оценке делегатов конференции, складывается ощущение, что в стране вообще не осталось людей, которые в полной мере знают действующую систему градостроительного регулирования и понимают, как она работает (чиновник знает свой участок, архитектор — свой, строитель — свой, но никто не видит и не руководит по-настоящему целым). Документы градостроительного регулирования разрознены, зачастую плохо связаны и даже противоречат друг другу. Между тем, перспективы решения этой серьезной проблемы, задачи создания целостной и понятной каждому участнику процесса системы градостроительного регулирования недостаточно прописаны в проекте Концепции. Были высказаны и другие замечания и пожелания, в том числе — сделать документ компактнее и доступнее для восприятия.

В итоге окружная конференция приняла решение рекомендовать представленный проект Концепции к доработке. Александр Гримитлин конструктивно оценил данное решение, призвав коллег активнее вносить замечания и предложения, желательно в письменном виде: для того проект документа и выставлен на публичное обсуждение, чтобы совместными усилиями профессионального сообщества довести его до должного уровня совершенства.

Активную дискуссию вызвал вопрос о Совете по профессиональным квалификациям и о создании центров оценки квалификации. По мнению участников конференции, нужно не только создавать свои ЦОКи, но и следует рассмотреть и вопрос о сотрудничестве со строителями, с НОСТРОЙ.

Расходы удалось снизить на треть

С отчетом об исполнении Сметы расходов на содержание Национального объединения изыскателей и проектировщиков за 2018 год и проекте Сметы на 2019-й год выступил Сергей Кононыхин.

Он вновь напомнил о существующем секвестре расходной части бюджета, который Национальное объединение осуществило в 2018 году. По сравнению с расходами 2017 года, в 2018 году расходы удалось сократить на треть, более чем на 100 миллионов рублей.

Сергей Кононыхин подробно, постатейно рассказал делегатам сибирских проектировщиков и изыскателей, как тратились в минувшем году средства — начиная с аренды и ремонта помещений и заканчивая фондом опла-

ной комиссии при Координаторе по Сибирскому федеральному округу проинформировал Александр Панов. По итогам обсуждения данного вопроса повестки дня была сформирована для работы в 2019 году Окружная контрольная комиссия в новом составе.

Далее делегаты Окружной конференции обсудили предложения по обращению в Ростехнадзор с просьбой внести изменения в форму выписки из реестра членов СРО, а также увеличить нормативный срок предоставления выписки из Реестра с 1 до 3 месяцев. Предложения поддержали единогласно.

Предложено дополнить Перечень направлений подготовки специалистов, а Перечень видов работ по изысканиям — сократить

Единогласно было поддержано решение обратиться в Минстрой РФ с просьбой внести дополнения в приказ Минстроя от 13 октября 2017 года № 1427/пр «О внесении изменений в перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, ...по организации архитектурно-строительного проектирования, ...по организации строительства...».

Делегаты конференции предлагают внести дополнительно в Перечень направлений подготовки следующие специальности: «Электронные вычислительные машины», «Химическая технология переработки нефти и газа», «Химическая технология органических веществ», «Тепловозы и тепловозное хозяйство», «Локомотивы», «Авиационные радиоэлектронные средства», «Вычислительные машины, комплексы, системы и сети», «Сельскохозяйственные машины», «Энергетика теплотехнологий», «Системы управления летательными аппаратами», «Системы автоматического управления летательных аппаратов», «Химическая технология целлюлозно-бумажного производства», «Машины и аппараты целлюлозно-бумажного производства», «Обогащение полезных ископаемых», «Машины и механизмы лесной и деревообрабатывающей промышленности», «Горные машины и оборудование», «Электрический транспорт», «Электронное машиностроение», «Технология редких и рассеянных элементов», «Комплексное обеспечение информационной безопасности автоматизированных систем», «Прикладная информатика», «Автоматизированные системы обработки информации и управления», «Автоматизация технологических процессов и производств», «Автоматика и управление в технических системах», «Безопасность технологических процессов и производств».

Заключительным решением конференции стало также единогласно одобренная инициатива обратиться в Минстрой РФ и НОПРИЗ с предложением исключить вид работ «Обследование конструкций зданий и сооружений» из Перечня видов работ по изысканиям.

Записал А. Русинов

КОНСУЛЬТАНТ

Как насчёт отступного дольщику?

В наше время трудно застройщику быть примерным налогоплательщиком. Вот, например, ситуация.

Застройщик на общей системе налогообложения и дольщик (физлицо) заключили договор. Впоследствии, чтобы заключить новый договор в отношении того же объекта с «конечным» дольщиком на более выгодных условиях, прежний договор

расторгается, а первоначальному дольщику выплачивается отступное (в среднем 15% от цены договора). И такая ситуация повторяется неоднократно.

Вправе ли застройщик включить отступное в расходы по налогу на прибыль?

Чтобы оценить риски застройщика, необходимо определить экономическую сущность отступного как способа прекращения обязательств.

Обязательства застройщика и дольщика возникают на основании договора, согласно которому застройщик обязан построить и передать объект, а дольщик обязан уплатить цену и принять данный объект. В этом случае обязательства прекращаются надлежащим исполнением (п. 1 ст. 408 ГК РФ).

Отступное — уплата денег или передача иного имущества — также является законным способом прекращения обязательств (ст. 409 ГК РФ). Это своего рода плата за отказ от исполнения, средство освобождения должника от необходимости исполнить «обещанное». Иными словами, отступное носит компенсационный характер.

При налогообложении прибыли не предусмотрены расходы на компенсацию за освобождение от исполнения обязательств. Вместе с тем, в перечень расходов, не учитываемых при налогообложении прибыли (ст. 270 НК РФ), отступное также не включено. Поэтому отступное может быть учтено как прочие внереализационные расходы (подп. 20 п. 1 ст. 265 НК РФ). При этом следует помнить об общих требованиях для признания расходов (п. 1 ст. 252 НК РФ).

Во избежание разногласий с налоговой инспекцией застройщику рекомендуется подготовить документы, подтверждающие экономическую обоснованность расторжения договора с дольщиком с выплатой отступного.

Это может быть сравнительный анализ себестоимости «выкупленных» квартир с учётом отступного и цен их дальнейшей реализации; финансово-экономический анализ показателей при привлечении для строительства заёмных (кредитных) средств и средств дольщиков. Кроме того, рекомендуется предусмотреть возможность расторжения договора с выплатой компенсации (отступного).

Предлагаемая точка зрения подтверждается Минфином России в письмах от 14.05.2012 № 03-03-06/2/61 и от 19.05.2017 № 03-03-06/1/30929.

Однозначной судебной практики по этому вопросу не сложилось. Примером в пользу налогоплательщика, отразившего суммы отступных в расходах, является постановление ФАС МО от 09.08.2010 по делу № А40-70519/2009.

Суд указал, что урегулирование отношений во внесудебном порядке не влечет невозможности учета в составе расходов затрат, которые понесены налогоплательщиком в связи с возмещением контрагенту причинённых убытков, выплатой компенсации, предоставлением отступного; данные расходы отвечают определению внереализационных, приведённому в п. 1 ст. 265 НК РФ, перечень которых не является закрытым.

Аналогичную позицию ранее занял ФАС СЗО в постановлении от 31.08.2007 по делу № А56-50635/2005.

TaxMaster

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

Противоположная позиция содержится в письме УФНС России по городу Москве от 04.12.2009 № 16-15/128352, согласно которому расходы на выплату отступного по предварительному договору аренды не могут уменьшать налогооблагаемую базу.

А вот спор, разрешённый не в пользу застройщика. Отнесение к внереализационным расходам отступных, выплаченных по соглашению о расторжении предварительного договора о долевом участии в строительстве, посчитал неправомерным ФАС СЗО в постановлении от 17.06.2009 по делу № А45-14478/2008. При этом суд посчитал неправомерным отнесение отступного к внереализационным расходам, т.к. данные расходы не являются санкцией, а соглашение о расторжении договора не содержит условия о неустойке.

Таким образом, в подобной ситуации можно рекомендовать застройщику при расторжении договора с дольщиком включать в соглашение условие не об отступном, а о процентах за пользование денежными средствами. В этом случае расходы на выплату процентов принимаются в расчёт налогооблагаемой базы на основании подп. 2 п. 1 ст. 265 НК РФ.

Если участники сделки не являются взаимозависимыми лицами, то расходы застройщика на выплату процентов за пользование средствами дольщика будут приняты в полной сумме (ст. 269 НК РФ).

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

BIM: проблемы внедрения



Окончание. Начало на стр. 6—7.

Ведущий инженер по 3D-моделированию ООО «ВПК-Ойл» Александр Корнев на примере НПЗ в Коченево подтвердил тезис Владимира Мартыненко о большой целесообразности применения BIM именно при проектировании, строительстве и эксплуатации больших и сложных производственных предприятий (а не жилья).

Он оптимистично оценил перспективы внедрения BIM в России. По оценке Александра Корнева, в нашей стране и специалисты соответствующие есть, и нужный софт давно разработан («могу продемонстрировать, если нужно»). В частности, есть программа, позволяющая людям через Интернет облегченным способом присоединяться к удаленной BIM-модели и просматривать ее во всех деталях. Не стоит пугаться и огромных затрат на компьютеры, полагает Александр Корнев, ведь машин достаточной мощности у нас уже сейчас достаточно. «Сегодня у любого школьника или студента компьютеры приспособлены, чтобы успешно тянуть «тяжелые» игры, требующие большой оперативной памяти и значительных ресурсов от процессора. Такие потянут и BIM», — уверен Александр Корнев.

Многие зарубежные программы фактически «принадлежат перу» российских спецов

Управляющий партнер компании «D.PARTengineering» Максим Липатников, сообщив, что занимается темой BIM с 2008 года, порекомендовал при внедрении этой технологии в первую очередь постараться определить, кому это действительно нужно. «Многие считают, что это нужно проектировщикам, и на них, образно говоря, летят все шишки. Но на самом деле главное лицо здесь — заказчик, инвестор, ему и нужно глубже всего внедрять у себя систему BIM», — полагает Максим Липатников.



Он согласился, что с экономической точки зрения применять BIM в жилищном строительстве — всё равно что стрелять из пушки по воробьям, смысла нет никакого; исключение может составлять только типовое жилищное строительство.

Комментируя вопрос программного обеспечения, Максим Липатников подчеркнул, что готовых и близких к готовности разработок хватает — и не только зарубежных, но и отечественных (при этом некоторые зарубежные программы по факту «принадлежат перу» российских спецов). В этой ситуации актуальной становится проблема не доведения до полного совершенства каждой отдельной разработки, а интеграции данных разработок в ходе создания и информационного наполнения BIM-модели.

Делясь собственной практикой внедрения BIM в строительство, Максим Липатников отметил: информационная модель претерпевает значительные изменения на каждом этапе работ. В этих условиях нужно добиваться на площадке максимального соответствия исполненной документации фактически выполненным работам.

Итоги заседания подвел Майис Мамедов. Выслушав всех, он присоединился к высказанной несколькими выступающими (Виктор Тимонов, Павел Князев, Владимир Монагаров) мысли о том, что да, вполне возможно, в ближайшее время федеральный центр усилит активность в деле внедрения BIM, и после внесения соответствующих изменений в градостроительное законодательство проектно-строительный комплекс будет вынужден в спешном порядке осваивать информационное моделирование. Поэтому, чтобы не попасть в цейтнот потом, нужно как можно более активно заниматься внедрением BIM уже сегодня: чаще встречаться, делиться опытом, отсекай лишнее, преумножать достижения.

Майис Мамедов подчеркнул: специалистов в сфере разработки программного обеспече-



ния и внедрения BIM нужно искать и находить здесь, в России, потому что именно здесь «растут» лучшие профессионалы IT, лучшие мозги, за которыми «охотится весь мир».

Для распространения и продвижения передового регионального опыта Майис Мамедов предложил уже в ближайшее время провести рабочие встречи в СГУГиТ и в «ВПК-Ойл», чтобы ознакомиться с успешной практикой создания и последующего применения BIM.

Подготовил Александр Русинов

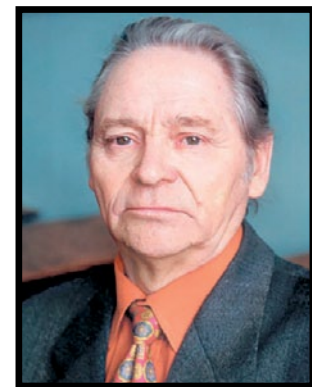
Справка из «Википедии». BIM (Building Information Modeling или Building Information Model) — буквально: информационное моделирование здания, или информационная модель здания.

Информационное моделирование здания — это подход к возведению, оснащению, обеспечению эксплуатации и ремонту здания (к управлению жизненным циклом объекта), который предполагает сбор и комплексную обработку в процессе проектирования всей архитектурно-конструкторской, технологической, экономической и иной информации о здании со всеми её взаимосвязями и зависимостями, когда здание и всё, что имеет к нему отношение, рассматриваются как единый объект.

Трёхмерная модель здания, либо другого строительного объекта, связанная с информационной базой данных, в которой каждому элементу модели можно присвоить дополнительные атрибуты. Особенность такого подхода заключается в том, что строительный объект проектируется фактически как единое целое. Изменение какого-либо одного из его параметров влечёт за собой автоматическое изменение остальных связанных с ним параметров и объектов, вплоть до чертежей, визуализаций, спецификаций и календарного графика.

УТРАТА

Ушел из жизни профессор кафедры ЖБК НГАСУ (Сибстрин), доктор технических наук Николай Пантелеев



Он родился 8 октября 1929 года в Чите. В 1947–1952 годах он обучался в НИСИ по специальности «ПГС». С 1952 по 1975 год Николай Николаевич работал в институтах «Гипроэлектротранс», СибЗНИИЭП в качестве руководителя группы, начальника строительного отдела, главного конструктора института. Пройдя обучение в аспирантуре НИИ оснований и подземных сооружений им. Н.М. Герсеванова (Москва), в 1972 году защитил кандидатскую диссертацию, научные рекомендации которой нашли применение при сооружении сборных фундаментов листопротатного цеха Завода им. Кузьмина.

Среди объектов Новосибирска, запроектированных при участии Н.Н. Пантелеева — театр «Глобус», высотная гостиница на 1000 мест на пл. Гарина-Михайловского. За проект покрытия сборочного цеха пролетом 60 метров завода им. Чкалова (соавтор архитектор В.П. Пименов) Николай Николаевич был удостоен премии Госстроя СССР.

С 1975 года трудился на кафедре ЖБК НИСИ. В 1995 году Н.Н. Пантелеев защитил докторскую диссертацию. По ее материалам были выполнены исследования температурных деформаций конструкций зданий НГАСУ-иБ и Новосибирского мясокомбината. В целом, им опубликовано 75 научных трудов.

Николай Николаевич был заместителем председателя строительного отдела комитета народного контроля Октябрьского района Новосибирска. В НИСИ он долгое время являлся председателем совета НТО строительной индустрии. За активное участие в развитии КВД в Новосибирске Н.Н. Пантелеев был удостоен звания «Заслуженный домостроитель ДСК-1».

Светлая память.

Редакция