



АСОНО

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

СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ

СВЯЗАЛИ РУКИ И БРОСИЛИ В ВОДУ

22 марта по инициативе Ассоциации строительных организаций Новосибирской области в Правительстве НСО прошло Расширенное выездное заседание Правления Российского Союза строителей. В ходе заседания прозвучало много острых, актуальных и конструктивных выступлений, докладов и сообщений по темам ценообразования, банковского сопровождения проектов, перехода на счета-эскроу и альтернативным схемам финансирования жилищного строительства, практическим проблемам застройщиков при переходе на новые условия работы, по стимулированию жилищного строительства на обширных и пустынных сельских территориях.

Состоявшееся накануне, 21 марта, в Большом зале мэрии Новосибирска совещание руководства Российского Союза строителей с профессиональным сообществом региона по теме «Новые финансовые и строительные технологии в жилищном строительстве и городском хозяйстве» послужило своеобразным прологом к заседанию Правления 22 марта, где, по сути, та же самая тематика была рассмотрена более основательно и глубоко.

Заявленные на совещании днем ранее «новые строительные технологии» стали хорошим поводом напомнить сибирским специалистам о существующих материалах и технических решениях, позволяющих повысить экономическую эффективность реализуемых проектов, сделать новые объекты более энергосберегающими, комфортными, эстетически привлекательными. На совещании в мэрии были представлены, в частности, инновационные теплоизоляционные материалы от АО «Завод ЛИТ», новинки насосного оборудования от ООО

Как достичь целевых показателей национального жилищного проекта в условиях радикальных нововведений в «долевом» законодательстве



«Грундфос», современные технологии «сухого» строительства от ООО «Кануф-гипс».

А за «финансовыми технологиями» поднялся весь спектр болезненных вопросов, связанных с переходом строительной отрасли к долевого строительства на проектное банковское финансирование с использованием счетов-эскроу, а также с бесконечным и безуспешным реформированием системы ценообразования в строительстве.

Очевидно, что, не решив упомянутые вопросы, не внедряя новые материалы и технологии, вряд ли стоит рассчитывать на достижение обозначенной в национальном проекте «Жилье и городская среда» цели: поднять к 2024 году объемы ввода жилья в России до уровня 120 миллионов квадратных метров ежегодно (ближайший же контрольный показатель 2019 года — 88 млн квадратных метров).

Этот базовый посыл, озвученный первым вице-президентом РСС Владимиром Дедюхиным, стал отправной точкой для дискуссий в ходе выездного заседания Правления РСС 22 марта в малом зале Правительства НСО, на которое собрались руководители региона, города, застройщики, представители СМИ.

Окончание
на стр. 2, 4–5

ФОРУМ

ПРО ЗЕМНОЕ

29 марта в Новосибирске завершился Международный форум «ГЕОСТРОЙ 2019»

Насыщенная деловая программа в полной мере отразила глубину, остроту и насущность тематики форума — с первых же минут его работы.

В ходе пленарного заседания, многочисленных круглых столов и конференций обсуждались проблемы и успехи генерального планирования Новосибирска, вопросы высокоточного современного строительного контроля, включающего сплошной контроль геометрических параметров посредством приборов лазерного сканирования. Также рассматривались темы цифровизации строительства, перехода на массовое использование технологий информационного моделирования в архитектуре, территориальном планировании, управлении урбанизированными территориями, рисками и чрезвычайными ситуациями.

Участники события смогли узнать из первых рук самую свежую информацию о технологиях сбора и обработки геопространственных

данных городских территорий и агломераций посредством БПЛА, о геотехническом мониторинге инженерных сооружений, о возможностях соответствующего программного обеспечения.

Отдельно была рассмотрена крайне актуальная тема перехода строительной отрасли на проектное банковское финансирование жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

Организаторами события выступили НГАСУ (Сибстрин), СПО «АСОНО», Минстрой Новосибирской области; Департамент строительства и архитектуры мэрии Новосибирска, ООО «ГЕОСКАН», рабочая группа ISPRS WG V/7, выставочный оператор компания ООО «ЭкспоГЕО». Спонсоры форума — СПО «АСОНО»; Фирма RIEGL, ООО «Экологическая Безопасность».

Подробнее о форуме — в следующем номере «Строительных ведомостей».

СТАТИСТИКА

ЕЩЕ НЕ РАЗОГНАЛИСЬ

Объемы ввода жилья отстают от результатов прошлого года

По информации регионально-го Минстроя, за январь — февраль 2019 года в Новосибирской области введено 123,747 тыс. кв. метров жилья, или 1183 квартиры (примерно 60% от уровня прошлого года). В областном центре за два месяца сдано 40,304 тыс. кв. метров жилья (57,6% к аналогичному периоду прошлого года), или 604 квартиры.

На долю введенного многоэтажного жилья в регионе приходится 20,242 тыс. кв. метров (29% от уровня прошлого года), или 16,4% от общего объема введенного жилья.

Объем ввода малоэтажного жилья за январь — февраль 2019 года в Новосибирской области составил 103,505 тыс. кв. метров (75,1% к аналогичному периоду прошлого года), или 83,6% от общего объема введенного жилья.

Если сравнивать показатели за январь, то среди субъектов Российской Федерации по объ-



емам жилищного строительства за первый месяц 2019 года Новосибирская область заняла 12 место, введя на территории региона 1,8% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом.

А в Сибирском федеральном округе Новосибирская область по итогам января заняла 1 место по объему введенного жилья.

Минстрой НСО

СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ

Начало на стр. 1

Эскроу плюс ипотека: ищем преимущества совместного использования

Одним из ключевых стало выступление руководителя Аппарата СРО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» Максима Федорченко (напомним, с 2018 года СРО «АСОНО» является членом Российского Союза строителей).

Максим Федорченко рассказал о нереализованном потенциале ипотеки при переходе строительной отрасли на счета-эскроу, а также внес предложения по решению проблем комплексного освоения территорий, возникающих после перехода на схему работы по эскроу-счетам.

«Сегодня доля ипотеки в долевом строительстве падает, ипотека перестает быть драйвером строительства нового жилья, а весь ее рост концентрируется преимущественно в сегменте вторичного рынка, — отметил Максим Федорченко. — Один из системных недостатков ныне действующей в долевом строительстве ипотеки — ее дороговизна для покупателя. И речь не только о высоких процентных ставках. В отличие от рынка готового жилья, где покупатель, начиная выплачивать долг по ипотечному кредиту, сразу же начинает жить в своем собственном жилье, получившему ипотеку дольщику приходится еще полтора-два года ждать заселения в построенную квартиру. Для покупателей, у которых покупаемое жилье — первое, схема получается весьма затратная, ведь помимо ипотеки, им зачастую приходится еще и оплачивать аренду съемной квартиры».

С точки зрения руководителя Аппарата СРО «АСОНО», схема финансирования строительства посредством эскроу-счетов позволяет решить этот вопрос. «Мы же понимаем, что банк, предоставивший застройщикам проектное финансирование и выдающий дольщикам ипотечные кредиты, затрат не несет. Фактически он перекачивает деньги с одного своего внутреннего счета на другой. Раньше выдача ипотеки на строящееся жилье становилась для банка рискованнее мероприятием, поскольку в случае превращения объекта в долговую не только дольщик оставался без квартиры, но и банк лишался предмета залога. А при схеме эскроу банки рискуют намного меньше, ведь в случае недостроя они автоматически получают свои средства назад, — отметил Максим Федорченко. — На мой взгляд, у банков есть возможность установить для дольщиков льготный период по платежам, со снижением платежей вплоть до нуля, — до момента сдачи жилья в эксплуатацию с последующим раскрытием денег на эскроу-счетах».

Сегодня банкиры обещают за счет привлеченных на счета эскроу средств граждан снижать процентные ставки по кредитам для застройщиков (правда, не очень сильно, до 6–7 процентов годовых, большее снижение возможно, только если суммы на эскроу-счетах будут в разы превышать сумму выданного застройщику кредита)».

Максим Федорченко допускает, что при установлении для дольщиков упомянутого льготного периода по ипотечным выплатам банки пойдут на определенное повышение процентной ставки для застройщиков. Но он уверен: повышение окажется небольшим, в пределах 2 процентов, и застройщики точно не «прогорят», поскольку параллельно в работу включится мощный положительный фактор: отсутствие для застройщиков необходимости занижать цены на жилье на начальном этапе продаж. «Не секрет, что в старой «долевой» схеме на старте строители для привлечения покупателей-дольщиков снижали цену будущих квартир на 15 и даже на 20 процентов, — напомнил Максим Федорченко. — В новой же схеме демпинговать не придется, все квартиры можно выставить на продажу по нормальному рыночному ценам, без занижения». Эксперт обратил внимание, что уже сегодня банки готовят условия, при которых застройщики будут избавлены от дополнительной финансовой нагрузки на период строительства за счет переноса оплаты процентов по кредиту на срок после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

«В итоге, за счет всех этих факторов у застройщиков вырастет рентабельность проектов, а с ней увеличатся и шансы на успешное получение проектного финансирования на возведение следующих объектов», — обнадежил глава Аппарата СРО «АСОНО». — Таким образом, считая необходимым установление банками, использующими счета-эскроу, льготного периода по ипотечным платежам для дольщиков, со снижением выплат вплоть до нуля, на срок до момента ввода жилья в эксплуатацию, чтобы дольщик начинал платить только тогда, когда реально получит квартиру. Такой подход, во-первых, обеспечит существенное снижение эффективной (средней по периоду кредита) процентной ставки по ипотеке для дольщика — а это та самая задача, которую

СВЯЗАЛИ РУКИ И БРОСИЛИ В ВОДУ

Как достичь целевых показателей национального жилищного проекта в условиях радикальных нововведений в «долевом» законодательстве



поставил Президент. Во-вторых, это значительно повысит привлекательность ипотеки для покупателей, позволит увеличить долю ипотечного кредитования на первичном рынке, направит ипотечные деньги в стройку».

Максим Федорченко особо подчеркнул, что введение предлагаемых им мер не требует долгого, сложного и трудоемкого внесения поправок в действующее законодательство. «Может быть, придется только скорректировать какие-то инструкции Центробанка», — уточнил эксперт.

И закон соблюсти, и проекты РЗТ не сгубить

Во второй части своего выступления руководитель Аппарата СРО «АСОНО» напомнил участникам заседания об уже неоднократно озвучивавшейся на различных совещаниях системной проблеме, заключающейся в том, что действующий ныне полный запрет на раскрытие эскроу-счетов до полного окончания строительства становится серьезным тормозом для всех проектов комплексного развития. «При проектном финансировании застройщику приходится вкладывать до 30 процентов собственных средств (это затраты на покупку земельного участка, разработку проектной документации, техническое присоединение к инженерным сетям, подготовительные работы), — отметил эксперт. — А деньги со счетов эскроу становятся доступными только по окончании стройки. В результате возникает дефицит оборотных средств, остро необходимых для продолжения работ в рамках проектов развития застроенных территорий».

Максим Федорченко подчеркнул большую остроту проблемы. Достаточно сказать, что только в Новосибирске на разных стадиях планирования и реализации находится 37 проектов РЗТ, неотъемлемым условием каждого из которых является этапный порядок освоения (когда застройщик, расставив часть аварийных домов, получает часть земельного участка, застраивает ее, одновременно расселяя следующие аварийные дома, и т.д.).

«При введении эскроу на ныне действующих условиях застройщик в этой схеме лишается оборотных средств уже на втором этапе, и весь проект резко затормаживается, — посетовал Максим Федорченко. — Та же беда — с масштабными инвестиционными проектами, в рамках которых решаются проблемы обманутых дольщиков, с проектами комплексного освоения территорий».

Руководитель Аппарата СРО «АСОНО» предложил обратиться в Минстрой РФ с инициативой о создании специальной рабочей группы с участием представителей Совета Федерации, Российского Союза строителей, ЦБ РФ, НОСТРОЙ для внесения поправок в действующую законодательную базу, которые позволили бы раскрывать средства на счетах эскроу поэтапно (во всяком случае, для проектов РЗТ и МИП).

Максим Федорченко подчеркнул высокую социальную значимость решения указанной проблемы: ведь «на кону», среди прочего, стоит скорейшее обеспечение обманутых дольщиков жильем и расселение аварийных домов».

«Сегодня Центробанк России вроде бы не против поэтапного раскрытия эскроу-счетов, — уточнил эксперт. — Но он ждет наших предложений и обоснований».

Переход на ресурсный метод сметного нормирования: выдержка — обратная сторона стремительности

С докладом «Законодательное регулирование вопросов совершенствования цено-

образования при проектировании и строительстве» выступила директор департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя РФ Ирина Тютмина.

Вначале она напомнила, что зарегистрированные в федеральном реестре сметные нормативы являются обязательными при формировании сметной стоимости бюджетных объектов, а также (с 2016 года) для объектов, строящихся по заказу юрлиц, более 50 процентов в уставном капитале которых принадлежит государству или муниципалитетам, строящихся по заказу госкорпораций, и для объектов капремонта, финансируемых из средств региональных операторов.

Еще в 2017 году отрасль планировалось полностью перевести на ресурсный метод формирования сметной стоимости — как наиболее достоверный. «Но осуществить этот переход не удалось ни к 2017, ни к 2019 году, — признала Ирина Тютмина. — Поэтому к настоящему времени Минстрой России подготовил ряд нормативных документов, которыми вносятся изменения в Градостроительный кодекс РФ, в 191-ФЗ, устанавливающий «промежуточные» положения для перехода от базисно-индексного к ресурсному методу. Основываясь на предложениях делового сообщества, Минстрой предложил Правительству поэтапный, среднесрочный, до 1 января 2022 года, план мероприятий по переходу на новый метод. Правительство приняло решение согласиться с планом, ждем его окончательного утверждения».

По информации Ирины Тютминой, подготовленные Минстроем поправки в 191-ФЗ предполагают так называемую «разморозку расценок», замороженных с 30 сентября 2017 года (расценки на новые материалы и технологии, разработанные юридическими лицами, субъектами федерации позднее этой даты, применять нельзя; безусловно, данный запрет является тормозом для внедрения прогрессивных новинок в практику строительства). «Заморозку вводили, предполагая скорое внедрение ресурсного метода, но его внедрить не удалось, поэтому Минстрой и внес предложение о разморозке расценок, подразумевающей совершенствование старого базисно-индексного метода», — пояснила эксперт. По мнению Ирины Тютминой, одной из главных причин затянувшегося перехода к ресурсному методу стало отсутствие достаточного количества цен в федеральной государственной информационной системе, которые все основные поставщики и производители строительных ресурсов должны были размещать в ней ежеквартально. «Может быть, мало было реализовано административных мер, которые стимулировали бы поставщиков и производителей с должной регулярностью передавать сведения о своих ценах во ФГИС ЦС, — предположила Ирина Тютмина. — Но мы работаем над преодолением этой проблемы. Пока же разморозка расценок позволит применять те нормы, которые Минстрой гармонизировал с отраслевыми корпорациями, в том числе с Ростатомом, ОАО «РЖД» и другими».

Еще одно полезное дело, сделанное федеральным Минстроем — подготовленные изменения в правительственное постановление № 1452 о мониторинге сметных цен строительных ресурсов. «Минстрой предлагает использовать данное постановление не только при работе по ресурсному методу (как это изначально планировалось), но и при работе по базисно-индексному методу, — уточнила эксперт. — Регионам будут предоставлены более широкие полномочия для сбора той информации, которую они затем передают в Минстрой для подготовки периодически обновляемых индексов цен; цель — сократить погрешности при формировании сметной стоимости базис-

но-индексным методом (ведь именно эта стоимость лежит в основе начальной цены для выставляемых на конкурсные процедуры контрактов)».

Больше полномочий регионам при формировании расценок

«Мы понимаем, что реформа ценообразования направлена на оптимизацию бюджетных расходов, и приветствуем работу, которую проводит в данном направлении Минстрой РФ, — отметила в своем выступлении генеральный директор Ассоциации «Главкузбассстрой» Ирина Кузванова. — Но когда мы сегодня по причине проблем с ценообразованием не можем найти подрядчиков на бюджетные стройки, поневоле задумываемся: все ли правильно делается в ходе реформы? Например, до 1 июня регионы должны согласовать с Минстроем заработную плату в отрасли на 2019 год. Но как это делать: по методикам, которые разработал Минстрой, либо по трехстороннему соглашению?»

По мнению Ирины Кузвановой, несправедливо «привязывать» требуемый уровень зарплат строителей к среднему показателю по региону, поскольку некоторые отрасли занижают зарплаты, и это тянет вниз и общий, усредненный показатель».

«Даже в годы Великой Отечественной войны строители по уровню заработной платы занимали второе место в стране, — напомнила Ирина Кузванова. — Конечно, нам хотелось бы, чтобы уровень зарплат строителей в полной мере соответствовал нормам и трудовому законодательству, и федерального отраслевого соглашения. Мы просим Минстрой и Российский Союз строителей обратить на данный вопрос пристальное внимание».

Гендиректор «Главкузбассстрой» указала на существенные разночтения в прогнозных индексах, формируемых на региональном уровне, и рассылаемых централизованно Минстроем РФ (различия достигают 20 процентов, особенно это касается дорожного строительства). Она напомнила, что по итогам Госсовета в Ялте Президент РФ 18 декабря подписал ряд поручений по сокращению административных барьеров, и в частности, о наделении органов исполнительной власти субъектов РФ, отвечающих за сметное нормирование, полномочиями по анализу, обработке и корректировке данных о стоимости материальных ресурсов, вносимых производителями во ФГИС ЦС. «Мы просим увидеть в нас (региональных центрах ценообразования) ваших полноправных помощников», — обратилась к представителям Минстроя РФ Ирина Кузванова. Сегодня «помощникам» явно не хватает полномочий, уверена эксперт, поскольку все местные нормы должны пройти через долгий процесс согласования и утверждения федеральным центром. Ирина Кузванова выразила недовольство формальной, бюрократической реакцией Минстроя РФ на региональные рекомендации по внесению необходимых изменений в ГЭСН. «Мы расписали, что необходимо сделать, какие изменения внести — по рулонным кровлям, по устаревшим расценкам (ведь некоторые нормативы кочуют из одного издания в другое чуть ли не с 1927 года!), по новым материалам и т.д. Почти год реакции из Минстроя не было, а потом пришел ответ: наши рекомендации не соответствуют внутренним регламентам министерства!», — возмутилась эксперт, призвав федеральное руководство активнее сотрудничать с субъектами федерации по вопросам сметного нормирования в строительстве».

Окончание на стр. 4–5

СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ

«Не допустить банкротства предприятий и сохранить рабочие места»

15 марта министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев провёл в Калуге встречу с застройщиками Калужской, Брянской, Орловской и Смоленской областей, на которой обсуждались общие для всей страны вопросы, связанные с переходом застройщиков с 1 июля 2019 года на проектное финансирование. В совещании приняли участие руководители региональных отделений ВТБ и Сбербанка.

Переход на проектное финансирование напрямую связан с количеством обманутых дольщиков в стране, и с той системой финансирования, когда люди платили напрямую застройщику, а затем годами не могли дожидаться квартир, напомнил федеральный министр. Внедряемая с 1 июля 2019 года система проектного финансирования предполагает появление нового игрока в виде банка, который, с одной стороны выдаёт кредит застройщику на ведение строительных работ и полностью контролирует использование

этих денег именно на тот объект, который должен быть построен, а с другой стороны — аккумулирует средства дольщиков на специальных эскроу-счетах. И эти деньги застройщик сможет получить лишь тогда, когда у людей будут на руках ключи от нового жилья. «Это цивилизованная система продаж, которая должна защитить людей, чтобы у нас больше не появлялись обманутые дольщики», — подчеркнул Владимир Якушев.

По его словам, в министерстве есть понимание, что далеко не каждый участник строительного рынка обладает собственными финансовыми запасами, которые позволяют строить с нулевого цикла и до момента ввода объекта в эксплуатацию без привлечения дополнительных средств. Поэтому, чтобы избежать лишнего финансового напряжения участником отрасли, по итогам заседания президиума Госсовета в Казани будет принят ряд мер, направленных на поддержку проектного финансирования, сооб-

шил министр. Так, будет докапитализирован банк ДОМ.РФ, а также дополнительные средства из федерального бюджета направлены в фонд защиты прав дольщиков и на помощь в достройке уже начатых объектов. По словам Владимира Якушева, главное, чтобы система проектного финансирования заработала именно сейчас, не делая вынужденной остановки в работе отрасли.

Что касается тех застройщиков, кто за время многолетней работы на рынке не допустил ни одного промаха и не имеет ни одного просроченного объекта или обманутого дольщика, но в силу объективных причин не попадает в общие критерии проектного финансирования, они смогут получить поддержку за счёт субъектов РФ. Механизм оказания такой поддержки сейчас разрабатывается. Как уточнил министр строительства и ЖКХ России, в этом случае должно быть понимание между застройщиком и субъектом, что люди получают квартиры, а деньги вернутся в фонд. Говоря о тех

представителях строительной отрасли, кто надеется, что к 1 июля требование о проектном финансировании будет пересмотрено, министр отметил, что их ждёт разочарование — отмены проектного финансирования не будет. Владимир Якушев также объяснил критерии, по которым застройщики получат возможность достроить то, что начато по старой схеме финансирования. Их два: 30% готовности объекта и не менее 10% уже заключённых договоров долевого участия.

Особое внимание глава Минстроя России уделит вопросу совместной работы региональных органов исполнительной власти и застройщиков. «В строительной отрасли страны занято семь миллионов человек. Строительство вносит существенный вклад в ВВП, поэтому главная задача при переходе на проектное финансирование — не допустить банкротства предприятий и сохранить рабочие места», — резюмировал Якушев.

Минстрой РФ

НОВОСТИ

Минстрой России собрался помогать турецким строителям

Программа сотрудничества Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Министерства окружающей среды и городского хозяйства Турецкой Республики на 2019–2024 годы стала основной темой встречи главы Минстроя России Владимира Якушева и Чрезвычайного и Полномочного Посла Турецкой Республики Мехмета Самсара. Мероприятие прошло в Минстрое России 6 марта. Приветствуя представителей турецкой стороны, министр отметил важную роль двустороннего сотрудничества в сфере строительства. «Присутствие турецких компаний на российском строительном рынке вносит позитивный вклад в конкурентное развитие этой отрасли экономики, перед которой в настоящее время стоят масштабные задачи. Наше министерство работает над реализацией национального проекта в сфере жилья и городской среды, согласно которому необходимо обеспечить доступным жильем семьи со средним достатком и увеличить объем жилищного строительства до 120 миллионов квадратных метров в год», — сообщил глава ведомств.

Владимир Якушев выразил уверенность, что в ближайшее время стороны согласуют проект Программы сотрудничества Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Министерства окружающей среды и городского хозяйства Турецкой Республики на 2019–2024 годы. «Мы надеемся, что документ будет готов к подписанию на Петербургском международном экономическом форуме 6–8 июня 2019 года», — уточнил министр.

Посол Турецкой Республики г-н Мехмет Самсара сообщил, что проект меморандума прорабатывается Правительством Турции. Для его более детальной и глубокой проработки он предложил провести совместные экспертные консультации. Глава Минстроя России в свою очередь выразил готовность к такой работе. «Мы заинтересованы как в обмене опытом, который может быть применен в России, так и в привлечении турецких компаний на российский рынок», — подчеркнул министр. («Строительная Россия»)

Четверть объектов останутся без проектного финансирования

Проектное финансирование в рамках новой редакции закона об участии граждан в долевом строительстве рискуют не получить застройщики примерно четверти начатых в Новосибирской области объектов, заявил губернатор региона Андрей Травников журналистам.

«По нашим предварительным оценкам, примерно 25–30% объектов, которые находятся сегодня в разной степени готовности, не смогут получить проектное финансирование или в этом отсутствует целесообразность», — сказал он. А. Травников объяснил, что в ближайшее время на федеральном уровне будут уточнены условия, по которым региональные власти смогут выступать гарантами таких строений перед банками. «Предполагается создать условия достройки тех объектов, по которым застройщики не могут

перейти на проектное финансирование или нет целесообразности перехода на новые условия финансирования в связи с высокой степенью готовности», — добавил губернатор. («Интерфакс-Сибирь»)

230 миллионов на обеспечение жильём молодых семей

Почти 130 молодых семей Новосибирской области уже в 2019 году смогут улучшить свои жилищные условия. Всего в ближайшие три года на обеспечение молодых семей региона жильём дополнительно будет направлено порядка 230 млн рублей.

Соответствующие изменения в государственную программу Новосибирской области «Обеспечение жильём молодых семей в Новосибирской области на 2015–2020 годы» были одобрены 11 марта на заседании Правительства региона, которое провёл первый заместитель Председателя Правительства Владимир Знатков. Проект закона разработан в связи с необходимостью приведения бюджетных ассигнований 2019–2021 годов, указанных в программе, в соответствие с законом об областном бюджете на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов.

Как отметил заместитель министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков, выступивший с основным докладом по вопросу, представленный проект изменений в целом по программе предполагает увеличение финансирования на 230 млн рублей, в том числе за счёт средств областного бюджета — на 162 млн рублей. «На обеспечение жильём молодых семей в Новосибирской области уже в 2019 году дополнительно планируется направить порядка 120 млн рублей, в 2020 году — около 53 млн рублей, в 2021 году — около 55 млн рублей», — подчеркнул Алексей Колмаков. — Средства будут предоставлены молодым семьям на приобретение или строительство стандартного жилья, благодаря чему в 2019 году смогут улучшить свои жилищные условия 127 молодых семей Новосибирской области.

В 2020 и 2021 годах поддержку в улучшении жилищных условий планируется оказать ещё 110 семьям. Алексей Колмаков также подчеркнул, что молодым семьям предоставляются дополнительные социальные выплаты в связи с рождением или усыновлением ребёнка, на эти цели предполагается направить дополнительно 12 млн рублей. (Правительство НСО)

Национальные проекты в Томской области

Томская область в 2019–2021 годы на реализацию национальных проектов по строительству получит из федерального бюджета почти 15 млрд рублей, ещё 5,5 добавит из региональной казны, сообщил губернатор региона Сергей Жвачкин на съезде Совета муниципальных образований Томской области.

«За три года построим семь детских садов в разных районах областного центра. Новые детские сады и пристройки к действующим появятся в Зырянском, Кожевниковском, Молчановском, Первомайском и Шегарском районах», — сказал С. Жвачкин. По его словам, в Томском районе школы появятся в двух новых жилых районах, также там возведут новый корпус дома-интерната. «В Колпашевском и в Молчановском мы возведём новые

спортивные центры. Во многих районах построим объекты водоснабжения и полигоны твердых коммунальных отходов», — отметил глава региона. По данным С. Жвачкина, в рамках нацпроекта «Здравоохранение» в Томске построят хирургический корпус областного онкологического диспансера стоимостью почти в 4 млрд рублей, а также откроет в 2019 году центр позитронно-эмиссионной томографии, что позволит завершить модернизацию онкологической службы, начатую семь лет назад. Он также сообщил, что в рамках нацпроекта «Демография» регион создаст более 4 тыс. новых ясельных мест, увеличит долю жителей, регулярно занимающихся спортом, с 37% до 55%. («Интерфакс-Сибирь»)

Омск поможет обманутым дольщикам оплатить аренду жилья

Депутат Законодательного собрания Омской области Константин Ткачев на заседании парламента вышел с инициативой оказания поддержки пострадавшим дольщикам, пока их дома остаются недостроенными. «Инициатива направлена на поддержку тех, кто заплатил деньги за квартиру, лишился их, квартиру не получил, при этом выплачивает ипотеку и живет в съемном жилье. Главное условие предоставления поддержки — отсутствие в собственности другого жилого помещения», — сказал К. Ткачев, представляя инициативу депутатам.

После заседания он пояснил журналистам, что законопроект был сформулирован по итогам многократных встреч с пострадавшими семьями, а также после изучения законодательного опыта других регионов, где субъекты в той или иной степени оказывают помощь участникам долевого строительства. «Я был в этих семьях, видел, в каких условиях они проживают. Это тяжелая картина. Учитывая, что Омская область входит в список наиболее проблемных регионов (по количеству недостроенных домов), я вышел с такой инициативой. ...Пока мы не можем ввести все дома, давайте найдем с другой стороны и поможем людям вот так, компенсируя траты на аренду жилья, которые они несут не по своей вине», — сказал депутат. Законопроект предлагает одиноко проживающим гражданам компенсировать аренду жилья в размере 10 тыс. рублей, семьям — 15 тыс. рублей ежемесячно. Цифры представлены исходя из данных договоров аренды съемного жилья самих пострадавших. При этом он отметил, что мера поддержки должна носить заявительный характер. К. Ткачев рассчитывает, что на нее могут претендовать 150 семей. «Предполагаемая сумма выплат из бюджета составит 15–20 млн рублей ежегодно», — добавил К. Ткачев. («Интерфакс-Сибирь»)

Кто обеспечит водой многодетные семьи?

Администрация Омска намерена к началу мая определить подрядчика на строительство водопроводных сетей к участкам для многодетных семей в рамках адресной инвестиционной программы.

«Планируется прокладка водопровода к участкам, бесплатно выделенным многодетным семьям. Централизованное водоснабжение будет организовано сразу в трех

зонах», — говорится в сообщении. Участки были предоставлены семьям в 2018 году для индивидуального жилищного строительства в районе улиц Молодова и Лобкова в Ленинском округе. Для этого в 2019 году будет скорректирована проектно-сметная документация. Из бюджета на это выделен 1 млн 650 тыс. руб. («Интерфакс-Сибирь»)

За содействие в растрате бюджетных денег

Суд в Барнауле (Алтайский край) вынес приговор в отношении директора строительной компании Евгения Фоканова, виновного в пособничестве при растрате бюджетных средств, выделенных на реконструкцию зданий, сообщает пресс-центр Следственного комитета РФ.

«Директор ООО СК «РемСтрой» содействовал бывшему управляющему делами губернатора и правительства края в растрате бюджетных денег путем изготовления фиктивных документов по госконтрактам на выполнение работ по реконструкции, ремонту и строительству зданий и объектов. С 2013 по 2015 годы при пособничестве Фоканова бывший управделами похитил более 32 млн рублей за работы по строительству и ремонту объектов, а также благоустройству территорий, которые на самом деле не проводились», — говорится в сообщении. Е. Фоканов признан виновным по ч. 5 ст. 33, ч. 4 ст. 160 УК РФ (соучастие в форме пособничества в совершении растраты). Он полностью признал свою вину. Уголовное дело в отношении него было выделено в отдельное производство и рассмотрено судом в особом порядке. Ему назначено 3 года лишения свободы условно с испытательным сроком 4 года и выплатой штрафа в размере 300 тыс. рублей. («Интерфакс-Сибирь»)

Строители Красноярска хотят отсудить у госзаказчика 330 миллионов рублей

Министерство строительства Красноярского края считает обращение местных строительных компаний в суд с требованием компенсировать 330,4 млн рублей дополнительных расходов на строительство объектов в Академии зимних видов спорта в Красноярске «технической процедурой».

«Действительно, в ходе строительства выявились дополнительные виды работ, не предусмотренные проектно-сметной документацией, но необходимые для ввода объектов в эксплуатацию. Их оплата возможна только после проведения дополнительной экспертизы и оценки объемов выполненных работ. Традиционно эти процедуры проходят в ходе судебных разбирательств. Обращение подрядчиков в арбитраж — сугубо техническая процедура», — говорится в размещенном на официальном сайте органов власти Красноярского края комментарии министерства. Ранее сообщалось, что в начале марта ООО «СМУ № 7» и ООО «УСК «Сибиряк» (оба — Красноярск) подали в Арбитражный суд Красноярского края четыре иска о взыскании с местного КГКУ «Управление капитального строительства» понесенных стройкомпаниями дополнительных расходов при строительстве спортивно-тренировочного комплекса Академии зимних видов спорта. («Интерфакс-Сибирь»)

СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ

Новосибирская область себя показала

Исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков озвучил участникам заседания с краткой информацией о работе регионального строительного комплекса.

Он отметил, что на протяжении последних лет НСО остается лидером по вводу жилья среди регионов Сибирского федерального округа. «В общем объеме вводимого жилья доля ИЖС за последние пять лет составляет в среднем 32%, остальное строят профессиональные застройщики», — сообщил Алексей Колмаков. Имеющийся на сегодня строительный задел региона (суммарно по всем объектам: начиная с тех, строительство которых фактически еще не началось, и заканчивая объектами высокой степени готовности), составляет 6 млн 967 тыс. квадратных метров, из них на территории Новосибирска — 5,2 млн кв. метров. «С учетом еще не начатых строительством домов (около 1,5 млн квадратных метров) и проблемных домов (их в НСО на сегодняшний день — порядка 500 тыс. квадратных метров) остающийся «живой» задел несколько меньше, он насчитывает 5 млн 140 тыс. квадратных метров», — оговорился и.о. главы регионального Минстроя.

Большая работа проделана в сфере восстановления прав обманутых дольщиков. По сведениям Алексея Колмакова, за последние пять лет в области за счет использования различных инструментов, совместными усилиями областного руководства и мэрии Новосибирска удалось ввести в эксплуатацию 98 долгостроев. «Цифра вроде небольшая, но надо понимать: за ней — тысячи людей, которые наконец-то получили свое жилье», — подчеркнул Алексей Колмаков. — На сегодня в общем числе зарегистрированных в области ДДУ в строительстве доля проблемных — не более 4,5%. При этом, к сожалению, в 2018 году за счет кризисных явлений число долгостроев в регионе выросло с 39 до 57. Общее количество пострадавших граждан, внесенных в реестр обманутых дольщиков — 1380». Самым эффективным механизмом восстановления прав граждан, вложивших деньги в строящееся жилье, Алексей Колмаков назвал предоставление компаниям, вкладывающим средства и ресурсы в достройку, земельных участков без торгов на основании 583-го постановления областного правительства. Для поддержания данного механизма мэрия и региональное руководство в лице Минстроя НСО в настоящее время проводят инвентаризацию земель — для выявления и вовлечения в строительный оборот неиспользуемых, либо используемых неэффективно участков.

По словам и.о. министра строительства, весомым достижением является то, что за 2013–2018 годы на территории региона на средства консолидированного бюджета удалось построить 210 социальных объектов; в 2019 году запланирован ввод в эксплуатацию еще 54 объектов социального назначения.

Из крупных инвестиционных проектов, реализуемых ныне на территории региона, Алексей Колмаков упомянул Ледовый дворец спорта со всей сопутствующей дорожно-транспортной и инженерной инфраструктурой, Волейбольный центр, Перинатальный центр.

Согласно озвученному Алексеем Колмаковым прогнозу, к 2024 году в Новосибирской области за счет всех имеющихся резервов и заделов удастся построить примерно 12,4 миллионов квадратных метров жилья, а также не менее 500 новых объектов соцкультбыта. Должна повыситься доступность ипотеки (при условии поддержки со стороны федерального центра). «Кроме того, мы будем очень стараться сократить административные барьеры, связанные с получением разрешительной документации на строительство; и еще будем стремиться к тому, чтобы обеспечить предоставление услуги по выдаче разрешений на строительство в электронном виде», — пообещал Алексей Колмаков.

Проектное финансирование доберется до всех

Вице-президент Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпестрой» Владимир Горбунов в своем выступлении предложил коллегам взглянуть на проектное финансирование жилья (которое в его нынешнем виде воспринимается значительной частью профессионального сообщества весьма негативно) как на основополагающий фактор развития строительного сектора экономики.

«Сегодня проектное финансирование как главный институт, регулирующий деятельность застройщиков в сфере строительства многоквартирного жилья — свершившийся факт, с которым бессмысленно спорить, — призвал строителей к смирению гость

из Северной столицы. — Лучше попытаться с пользой применить, взять из этого института то позитивное, что есть уже сейчас». Причем это касается не только застройщиков, но и проектировщиков, изыскателей, подрядчиков и субподрядчиков — словом, всех тех, кто непосредственно, физически участвует в создании МКД (количественно их намного больше, чем застройщиков).

«Проектное финансирование — это, по сути, возможность прогнозирования, описания и защиты своих действий, обоснование перед банком своей возможности полноправно участвовать в том или ином проекте», — отметил Владимир Горбунов. — Пока к такого рода взаимодействию с банками приступают только застройщики, но уже в ближайшей перспективе, по мере развития соответствующих правоотношений, нормативной базы,

к схожей работе с финансово-кредитными структурами следует готовиться и остальным участникам строительной деятельности — в частности, подрядчикам». По мнению эксперта, чтобы извлечь из указанного тренда пользу, строителям нужно действовать последовательно и сообща — глубоко анализируя нормативную базу, совместно с местными органами власти выработывая консолидированную позицию по всем ключевым вопросам. Он указал, что «Союзпестрой» совместно с Российским Союзом строителей удалось повлиять на административную процедуру по предоставлению земельных участков под застройку, и призвал регионы присоединиться к инициативам петербургского строительного объединения.

Застройщик и дольщик: разгадываем тайну правовых отношений

Перейдя к теме долевого строительства, Владимир Горбунов посетовал, что и сегодня, после нескольких лет действия ФЗ-214, мало кто в нашей стране способен внятно объяснить правовую природу взаимодействия застройщика и дольщика. «Мы всё знаем про договоры купли-продажи, аренды, подряда; формы задаваемых ими правоотношений давно прописаны, проверены и отработаны веками», — отметил эксперт. — А вот про «долевого» договор этого сказать нельзя». Владимир Горбунов сообщил, что «Союзпестрой» располагает собственными наработками, проясняющими основы правоотношений «дольщик-застройщик», и готов ими поделиться с заинтересованными лицами. «По нашей оценке, долевые договоры по своей правовой сути ближе всего к договорам купли-продажи будущей вещи, — приткрыл завесу тайны эксперт. — И к слову, эту оценку полностью подтверждает накопленная на сегодня арбитражная практика».

Владимир Горбунов выразил уверенность, что для более успешного решения проблем уже имеющихся обманутых дольщиков, а также для стимулирования развития строительной отрасли в целом следует, посредством внесения изменений в Градкодекс РФ и другие законы, предоставить региональным властям больше прав и инструментов в распоряжении земельными ресурсами. С 2004 года основная процедура предоставления земли — через торги, но такой «монополюсный» подход сегодня, когда шагнула далеко вперед кадастровая оценка земель и т.д., уже устарел и стал тормозом для развития строительства, полагает эксперт. Ситуацию, когда юридическое лицо на свой страх и риск готовит участок к застройке и только потом выходит на торги, никак нельзя считать нормальной, уверен Владимир Горбунов.

Кроме того, вице-президент «Союзпестрой» рекомендовал упорядочить нормирование строительства объектов социально-бытовой инфраструктуры; при этом ключевую роль в соответствующем нормотворчестве должны сыграть регионы, поскольку ситуация в разных субъектах РФ отличается очень сильно, и в общих федеральных нормативах всю местную специфику возведения социальных объектов учесть крайне сложно.

Сельская среда России осталась за бортом Национального проекта

Президент Союза сельских строителей РФ, член правления Российского Союза строителей Сергей Мытарев затронул бо-

лезненные, зачастую оставляемые без должного внимания вопросы строительства в малонаселенной российской глубинке.

Он обострил тональность заседания, справедливо указав на дискриминационный характер самого названия нового российского национального жилищного проекта: «Жилье и городская среда». «А почему только городская среда? Сельская среда России, где в настоящее время проживает более 40 миллионов человек, выходит, никому не интересна, и развивать ее не нужно? — задался вопросом Сергей Мытарев. — Нацпроект охватывает, по сути, только города с населением от 250 тысяч человек. Между тем, 87 процентов сельского населения проживает в мелких населенных пунктах, до 10 тысяч человек. Таких населенных пунктов России более 150 тысяч. Что будет с ними?».

0,81 кв. м. на человека, а целевой показатель национального проекта — 0,83 кв. метра».

«Зачем вкладывать в сельские территории? Там все равно население убывает»

Действовавшую в течение последних лет в стране целевую программу устойчивого развития сельских территорий Сергей Мытарев признал неэффективной.

«Да, за период ее действия улучшились жилищные условия у 36 тысяч сельских семей, численность очередников удалось сократить, но всего лишь на 7 процентов, — рассказал эксперт. — В очереди на улучшение жилищных условий сегодня остается 470 тысяч сельских семей. Более 60 процентов жилья на селе, в мелких населенных пунктах

СВЯЗАЛИ РУКИ**Как достичь целевых показателей национального жилищного проекта в условиях радикальных нововведений в «долевом» законодательстве**

Он озвучил важный факт: более трети вводимого в РФ жилья приходится на индивидуальное строительство. «Из 75 с лишним миллионов квадратных метров жилья, введенных в минувшем году в целом по стране, более 32 миллионов введено индивидуальными застройщиками, населением», — напомнил президент Союза сельских строителей. Такое жилье строится во многом в пригородах, а также в малых населенных пунктах, на селе. Между тем, все радикальные перемены в жилищном строительстве, связанные с внедрением проектного банковского финансирования, все мероприятия национального жилищного проекта связаны исключительно с многоквартирными домами, возводимыми в крупных городах, и никак не охватывают индивидуальное строительство в провинции.

Сергей Мытарев убежден: это принципиальная, стратегическая ошибка, и если ее не исправить, бессмысленно рассчитывать на достижение к 2024 году базового показателя национального проекта (годового объема ввода на уровне 120 миллионов квадратных метров).

У индивидуального строительства — огромный потенциал

По оценке президента Союза сельских строителей, без наращивания строительства на селе, «в одиночку» многоэтажному многоквартирному городскому жилью национальный проект не вытянуть. «Давайте реально смотреть на вещи, — предложил эксперт. — В грубом исчислении, к 2024 году нам надо прирастить годовой объем на 40–45 миллионов квадратных метров. Между тем, из-за всех сложностей и трудностей, с которыми скоро неизбежно столкнутся застройщики многоэтажного городского жилья в связи с внедрением схемы эскроу-счетов и проектного финансирования, в ближайший год мы получим не увеличение, а скорее снижение объемов строительства многоквартирников в крупных городах».

На этом фоне гораздо разумнее было бы разделить ответственность за выполнение задач нацпроекта поровну между «городскими» и «сельскими» строителями — по 20 миллионов квадратных метров, полагает эксперт. Сергей Мытарев не сомневается: у индивидуального строительства в провинции огромный потенциал, и в регионах, где есть соответствующая поддержка такого строительства, оно растет завидными темпами.

«Вот Белгородская область за минувший год ввела около 1 млн 300 тыс. квадратных метров жилья, из них более миллиона, львиная доля — введена населением. Это говорит о том, что в Белгородской области успешно действует система, способствующая развитию малоэтажного индивидуального строительства. В Тамбовской области 845 тыс. кв. метров введено за год всего, из них 645 тыс. кв. метров — индивидуальное жилье. Или возьмите небольшую Липецкую область, где за счет эффективного использования кооперативной модели и других управленческих инструментов за год только на сельских территориях населением было построено свыше 800 тысяч квадратных метров жилья», — привел наглядные примеры Сергей Мытарев. Он также дополнительно указал, что в упомянутых им регионах по такому важному пункту, как ввод на душу населения в год, целевые показатели нацпроекта 2024 года почти достигнуты уже сегодня («в Белгородской области годовой ввод составил

является сегодня неблагоустроенным. Если мы такими темпами будем работать, мы никогда не сдвинем с места проблему (улучшения жилищных условий граждан) в провинции. Давайте же наконец вплотную займемся сельским жильем, коллеги!». Сергей Мытарев с сожалением обмолвился, что в частных неформальных разговорах некоторые высокопоставленные должностные лица выражают серьезные сомнения в целесообразности вкладывания средств в развитие сельских территорий: зачем вкладывать, все равно там идет процесс убыли населения.

Тем не менее, президент Союза сельских строителей не теряет оптимизма: село всё равно живет, в том числе переживая в последнее время некоторые «привычки» у горожан. Так, сельские понемногу набирают ипотечные кредиты (за прошлый год взяли более 4 тысяч штук, в среднем на 548 тыс. рублей каждый). Здесь эксперт счел нужным уточнить, что цена строительства жилья на селе ниже городского уровня и сегодня не превышает 25 тыс. р. за квадратный метр, при этом возводится вполне добротное капитальное жилье — в кирпичном, деревянном исполнении и т.п. Сергей Мытарев напомнил, что в 2016 году при поддержке РСС Союз сельских строителей предложил Минстрою РФ использовать в целях развития жилищного строительства в сельских поселениях механизм кооперации производителей агропромышленной продукции, местных строителей и индивидуальных застройщиков. «Эта форма деятельности открывает возможности для привлечения инвестиций в дополнение к имеющимся бюджетным ресурсам, позволяет придать новый импульс жилищному строительству в провинции», — уточнил эксперт. Минстрой, со своей стороны, в 2017 году предложил сформировать проектное предложение по строительству соответствующего жилья «Мой дом — доступное и комфортное жилье в сельских поселениях и малых городах России». Предложение было сформировано. «В рамках этого предложения мы определили стандартные требования к такому жилью: стоимость (не более 25 тыс. рублей за квадратный метр), уровень комфорта, требования к благоустройству, наличию социально-бытовых объектов, к обеспечению транспортной инфраструктурой, — рассказал Сергей Мытарев. — При реализации проекта обеспечивается консолидация средств инвесторов, резервов заготовки леса для строительства, а также активизируется потенциал ипотеки на льготных условиях, адресованных специально жителям деревень и малых городов».

«Лесные квоты» гражданам: «ничего нельзя сделать, мафия кругом»

На вопросе предоставления лесоматериалов гражданам эксперт остановился отдельно. Он напомнил, что законодательная основа для этого создана, только об этом почему-то мало кто знает. «Согласно 40-й статье Лесного кодекса, сегодня каждый гражданин, нуждающийся в улучшении жилищных условий, имеет право на заготовку определенного объема лесоматериала в целях ИЖС — сообщил Сергей Мытарев. — И каждый регион утвердил у себя квоту по предоставлению гражданам леса для индивидуального жилищного строительства. Но и по сей день реально пользуется данной возможностью не более 1,5 процентов людей от общего числа тех, кому тоже нужна поддержка подобного рода. Скажите, как можно допускать такое:

СТРОИТЕЛИ И ВЛАСТЬ



И БРОСИЛИ В ВОДУ

в стране каждый год заготавливается 200 млн кубометров леса, огромная доля его уезжает сразу в Китай, а нашим людям на ИЖС древесины не достается! И находятся всегда какие-то оправдания, нам говорят: ничего нельзя сделать, мол, мафия кругом и т.п. А ведь пиломатериал — это 70 процентов сельского дома. Надо добиться исполнения квот по лесоматериалам, и предоставить селянам по-настоящему дешевые кредиты.

Сергей Мытарев надеется, что изменения к лучшему наметятся, когда будет дан ход упомянутому проекту комплексного развития сельских территорий. «Там, среди прочего, предполагается введение льготной сельской ипотеки до 3–5 млн рублей под 1 процент годовых», — сообщил эксперт. Также большие надежды он связывает с перспективой создания Агентства по развитию сельских территорий (по имеющимся у Сергея Мытарева сведениям, Президент РФ дал соответствующее поручение).

Эксперт убежден: сельское строительство, само село могут быть спасены только при условии комплексной и мощной поддержки, которая технически возможна уже сейчас. Необходимо кооперировать усилия сельхозпроизводителей, самих застройщиков. Во многих случаях (например, сочетая возможности предоставления «лесных» квот, материнского капитала и льготной ипотеки) можно свести стоимость жилья для селян к минимуму, а то и вовсе сделать его бесплатным. И конечно, параллельно следует развивать инфраструктуру: ремонтировать и строить дороги, создавать рабочие места и т.п., подчеркнул глава Союза сельских строителей.

«Реформы почему-то бьют по добросовестным застройщикам»

Генеральный директор ООО «Жилищная инициатива», ООО «Новосибирский квартал» (Барнаул) Юрий Гатилов в своем выступлении намеревался высказать предложения по критериям определения проектов, которые после 1 июля 2019 года можно будет достраивать без использования эскроу-счетов, но не удержался от жесткой критики ситуации, созданной федеральным центром в сфере финансирования долевого строительства жилья. Искреннее и наиболее слово строителя-практика «зацепило» участников заседания, увенчавшись уважительными аплодисментами.

«Мы уже 20 лет занимаемся жилищным строительством, когда-то начинали с привлечения денежных средств граждан по предварительным договорам, — рассказал Юрий Гатилов. — И все было нормально, мы строили, а люди платили и получали свое жилье. Нам довелось пережить много реформ, связанных с долевым строительством. На мой взгляд, их объединяет одно: все они почему-то направлены против добросовестных застройщиков».

Но настоящей вершиной государственного законодательства, под предлогом защиты участников долевого строительства создающего трудности и проблемы для добросовестной части строительного сообщества, Юрий Гатилов назвал приближающийся принудительный переход к эскроу-счетам и проектному банковскому финансированию. «Сейчас я постараюсь кратко обрисовать, что на самом деле мы получим в результате перехода на проектное финансирование, — пообещал эксперт. — Во-первых, удорожание себестоимости строительства минимум на 20, а то на 30 процентов. Разумеется, это удорожание перейдет на плечи дольщика.

Таким образом, дольщики в результате «защищающих» их реформ получат заметное удорожание приобретаемого жилья, при этом опять-таки без стопроцентных гарантий своевременной достройки.

Но может быть, выиграют от реформ регионы, региональные власти? Тоже нет, потому что единственный ближайший «дивиденд», к получению которого им следует реально готовиться — резкое, на 30–40 процентов, снижение объемов строящегося жилья. А еще — сокращение возможностей для строительства социально-бытовой и инженерной инфраструктуры, потому что вообще непонятно, кто ее будет строить».

В дальнейшем негативный эффект от непродуманных вредных реформ мультипликативным способом распространится на строительную индустрию и другие сопутствующие отрасли, отчего пострадает экономика в целом, возрастет безработица и повысится социальная напряженность, полагает Юрий Гатилов.

«Всю фирму придется заложить!»

Глава «Новосибирского квартала» твердо уверен: строить, работая по схеме эскроу-счетов, будет практически невозможно. «У нас в Алтайском крае две фирмы, ООО «ДОМ—Строй» и МУП «Барнаулкапстрой», попробовали работать через эскроу-счета, с использованием проектного финансирования, — рассказал Юрий Гатилов. — Для их открытия (и получения проектного финансирования) потребовалось полгода. Они начали искусственно открывать и заполнять эти эскроу-счета. В ходе взаимодействия с банком заложить пришлось буквально всё: уставной капитал, основные фонды, ведь на строительство дома нужны приличные деньги, 350–400 миллионов рублей. Всю фирму пришлось заложить!»

В дальнейшем, разумеется, на обслуживание кредита тоже потребовались средства — они ведь сразу начинают «капать».

Далее, все ваши платежи контролирует банк. Составляется реестр счетов, за который вы должны заплатить 5 тысяч. И оплата ваша проходит по этому реестру (даже если все платежи в итоге одобрены банком) не сразу, а примерно через неделю. Чтобы «процентку» подписать, надо ждать от недели до трех недель!

И всегда есть риск, что проектное финансирование будет приостановлено. Например, у нас банкиры приостановили проектное финансирование объектов «ДОМ—Строй», потому что они начали судиться с другой компанией по каким-то предпринимательским разногласиям — и всё, банк увидел открытое судебное дело и остановил кредитование! Как строить в таких условиях?!

Юрий Гатилов сказал, что всё это делается вовсе не для защиты дольщиков, а для чего-то другого, о чем «мы догадываемся» — не став уточнять, для чего именно.

«Дайте отсрочку хотя бы на полгода!»

Для совместного преодоления свалившихся на добросовестных строителей проблем Юрий Гатилов предложил на уровне регионов создать рабочую группу из ведущих застройщиков, саморегулируемых организаций, контрольных и надзорных органов, представителей местных строительных министерств, банковских структур. «Я не питаю иллюзий и прекрасно понимаю, что путь назад нам закрыт. Но нужно постараться и инициировать перенос срока введения в действие новой схемы финансирования, хотя бы на полгода, чтобы ситуация успела немного устаканиться. Это необходимо сделать. Уверен: многие строители, даже губернаторы молчат на эту тему, просто потому что не разобрались в ситуации, не оценили в полной мере те губительные последствия реформ, которые, если мы не добьемся отсрочки, проявятся уже в октябре-ноябре текущего года», — уточнил эксперт. Также, по мнению Юрия Гатилова, очень важно сегодня преодолеть противоречия в нормативной базе («по ней невозможно

строить: требования, скажем, санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности в рамках одного объекта накладываются и противоречат друг другу, пазл не складывается»). Отдельная смешная и страшная тема: дефицит земли под строительство. «И это в Сибири, с нашими просторами!» — возмутился Гатилов. — Мы вынуждены выкупать у частных землю кусками, долго мучиться, объединяя эти участки... Годы уходят, только чтобы землю оформить!».

Банки начинают волноваться

Получивший слово сразу вслед за Юрием Гатиловым руководитель направления по финансированию недвижимости новосибирского подразделения ПАО «Сбербанк» Евгений Штихлинг постарался продемонстрировать полную (в отличие

от строителей) готовность банковского сектора к «жизни по-новому». «В скором времени до 85% жилищного строительства будет финансироваться банками, — предрек Евгений Штихлинг. — Основные вызовы и неопределенности на настоящий момент — это готовность самих застройщиков к проектному финансированию и в целом к работе в новой модели». По оценке эксперта, к числу распространенных проблем, мешающим строителям уверенно войти в стезю проектного кредитования, относятся: дефицит собственного участия в проектах, наличие судебных исков, низкая экономическая эффективность проектов. Также Евгения Штихлинга тревожит тот факт, что в среднем около 70 процентов участников региональных строительных рынков вообще не имеют опыта проектного финансирования.

«Всю систему проектного финансирования за один день создать невозможно, — признал банкир. — Здесь очень важно отстроить схему работу с рисками, а она основывается только на опыте, которого пока очень мало».

Также Евгений Штихлинг считает необходимым провести «докапитализацию строительной отрасли», которая позволит обеспечить наличие обязательной доли собственного участия застройщиков в проектах — этого можно достичь, например, посредством создания резерва подготовленных под застройку земель, и т.д. «Если не начать стройку, и продавать будет нечего», — пояснил представитель Сбербанка.

По сведениям Евгения Штихлинга, в Новосибирске уже реализовано 4 проекта с эскроу-счетами, открыто 35 счетов. «Все необходимые банковские продукты у нас также разработаны; по сути, процесс уже поставлен на поток», — уверенным голосом заявил банкир. В то же время Евгений Штихлинг обеспокоен тем фактом, что сейчас в рассмотрении на получение проектного финансирования от Сбербанка находятся проекты, суммарно составляющие только около 6,5 процентов рынка, а еще примерно 8,5 процентов строительных проектов «Сбер» сегодня кредитует по ранее заключенным договорам. «То есть 85 процентов рынка ждет, видимо, когда Минстроем будут утверждены критерии и требования «завершенности», отвечающие которым объектам можно будет достраивать без эскроу-счетов и после 1 июля 2019 года, — предположил Евгений Штихлинг. — Это вызывает определенную тревогу, потому что в итоге многие застройщики могут со своими объектами и по критериям не пройти, и проектное финансирование не успеют получить (этот процесс занимает около двух месяцев, а при отсутствии у застройщиков соответствующего опыта — и дольше). Полагаю, медлить уже нельзя, первое июля все ближе; чем скорее начнем плотное сотрудничество с застройщиками, тем лучше».

Жилищно-накопительный кооператив как альтернативный инструмент финансирования

После тревожных предупреждений представителя Сбербанка органично и в какой-то мере успокаивающе прозвучал доклад председателя Комитета Российского Союза строителей по финансово-инвестиционной деятельности Виолетты Басиной, посвященный опыту деятельности жилищно-накопительных кооперативов (по ФЗ-215 от 30.12.2004) — как альтернативе долевого строительству и проектному финансированию.

«К сожалению, 175-й федеральный закон ограничил возможность сотрудничества застройщиков с жилищно-накопительными кооперативами: застройщики имеют право работать только с ЖНК, зарегистрированными до 1 июля 2018 года», — сообщила Виолетта Басина. Между тем, ЖНК — эффективный инструмент, позволяющий успешно вовлекать в строительство деньги из «заначек»

граждан. Всего на территории РФ реально действует 11 жилищно-накопительных кооперативов. «Все эти кооперативы входят в рабочую группу, созданную в Российском Союзе строителей», — пояснила эксперт. По мнению Виолетты Басиной, потенциал ЖНК велик, и его еще предстоит оценить и застройщикам, и покупателям жилья. Согласно 215-ФЗ, ЖНК взаимодействует с застройщиком по инвестиционному договору; деньги, которые получает застройщик от ЖНК, поступают на спецсчет застройщика, и могут быть использованы как оборотные средства. Инвестиционный договор между ЖНК и строительной компанией может быть заключен на любом этапе строительства. «Важно, что застройщик вправе одновременно и использовать механизм проектного финансирования с эскроу-счетами (214-ФЗ), и работать с жилищно-накопительным кооперативом по инвестиционному договору», — подчеркнула Виолетта Басина. Кроме того, сотрудничая с ЖНК, застройщик может открыть продажи до получения разрешения на строительство.

Еще один существенный момент: по оценке эксперта, механизм жилищно-накопительных кооперативов способен вовлечь в сферу покупки жилья дополнительно миллионы граждан, которые по тем или иным причинам не могут воспользоваться ипотечным кредитованием и не располагают достаточными финансовыми ресурсами, чтобы полностью, одновременно оплатить покупку жилья.

Виолетта Басина привела примерные расчеты накопления на среднюю двухкомнатную квартиру, показывающие, что накопительная схема выгоднее для покупателя в сравнении с нынешней ипотекой (по выкладкам Басиной получилось, что при цене квартиры 3 млн 718 тыс. рублей общая переплата за 8 лет составит всего 19 процентов).

Эксперт сообщила, что в настоящее время готовится совещание рабочей группы РСС с Центробанком (главным регулятором деятельности ЖНК), призванное активировать более широкое внедрение практики ЖНК в реалии российского строительства.

НГАСУ (Сибстрин) может стать отраслевым научно-исследовательским кластером

Ректор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета Юрий Сколубович выступил с докладом о проекте создания отраслевого научно-исследовательского и внедренческого кластера на базе НГАСУ (Сибстрин).

По оценке Юрия Сколубовича, сегодня в строительной отрасли наблюдается разобщение и разрывность. Это мешает строительному комплексу оперативно и успешно реагировать на растущие запросы рынка, на новые вызовы. В частности, есть проблемы с внедрением инноваций, наблюдается существенное отставание в технологическом развитии.

Решению данных проблем на уровне региона могло бы способствовать создание единой платформы: специализированного отраслевого научно-исследовательского и внедренческого кластера, который вполне можно создать на основе ведущего строительного вуза Сибири — НГАСУ (Сибстрин). Юрий Сколубович подробно рассказал о кафедрах вуза, кадровом и материальном потенциале НГАСУ: опытных специалистах, исследовательских и испытательных лабораториях (в том числе по созданным при поддержке СРО «АСОНО» Центр лазерного сканирования в строительстве и Лабораторию испытания строительных материалов).

Все это позволяет реализовывать комплексные проекты в сфере BIM, в сфере повышения уровня комфорта и безопасности городской среды и многих других направлений.

Преподавательский коллектив университета способен не только вести обучение студентов, но и проводить разного рода курсы повышения квалификации для руководителей и специалистов строительных компаний, работников профильных органов государственной и муниципальной власти.

Юрий Сколубович поделился проектом создания строительного Технопарка в НСО, к инвестированию которого он призвал подключиться все заинтересованные строительные компании и предприятия строительной индустрии.

«Уже сегодня мы готовы создать на базе нашего университета Сибирский информационно-аналитический центр инноваций в строительстве, — заявил ректор НГАСУ (Сибстрин). — В его информационной базе можно было аккумулировать и систематизировать, в частности, опыт внедрения инноваций в отрасли (как в Сибири, так и по России в целом): успехи, проблемы, замечания».

Заседание Правления РСС в Новосибирске 22 марта завершилось торжественным подписанием Соглашения о сотрудничестве между Российским Союзом строителей и Новосибирским государственным архитектурно-строительным университетом.

Записал А. Русин

АКТУАЛЬНО**СИТУАЦИЮ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ОБСУДИЛИ НА ТРЕХСТОРОННЕЙ КОМИССИИ**

Результаты работы строительной отрасли Новосибирской области по итогам 2018 года стали предметом обсуждения 6 марта 2019 года на областной Трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений.

Было отмечено лидирующее положение области среди регионов Сибирского федерального округа по вводу жилья. В тоже время в течение ряда последних лет наблюдается снижение объемов работ по виду экономической деятельности «Строительство», снижение экономической эффективности работы предприятий (20% предприятий убыточны), высокий уровень производственного травматизма, особенно по числу несчастных случаев — тяжелых и со смертельным исходом. В выступлениях на комиссии прозвучала озабоченность состоянием производственной базы строительства, в том числе банкротством или приостановкой деятельности недавних лидеров стройиндустрии (Новосибирский Сельский строительный комбинат, Завод автоклавного газобетона «Бетолекс», Завод «ЖБИ-2») и чрезвычайно низким объемом инвестиций в развитие и модернизацию собственного производства. Признаны неудовлетворительными темпы проведения специальной оценки условий труда (СОУТ) и низкий уровень реализации проекта по развитию системы профессиональных квалификаций.

По итогам обсуждения Комиссия приняла решение, среди прочего, рекомендовать объединениям работодателей совместно с отраслевым профсоюзом и Министерством стро-

ительства НСО провести анализ результатов специальной оценки условий труда (СОУТ), организовать обсуждение результатов и активизировать проведение СОУТ.

Министерству строительства Новосибирской области рекомендовано совместно с объединениями работодателей отрасли и отраслевым профсоюзом подготовить предложения Правительству Новосибирской области по созданию дополнительных благоприятных условий и оказанию господдержки участникам инвестиционно-строительной деятельности в целях достижения положительной динамики развития отрасли.

Кроме того, региональному Минстрою рекомендовано:

- в целях подготовки к переходу на новую модель ценообразования в строительстве, в соответствии с принятыми решениями, и актуальной необходимостью повышения достоверности стоимости затрат на строительство, установить, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.2.2016 № 1452, ежеквартальную периодичность индексации стоимости материальных ресурсов для строительства;
- для организации взаимодействия между участниками реализации проекта по развитию профессиональных квалификаций и внедрению профессиональных стандартов в организациях строительной отрасли создать постоянно действующую комиссию.

*В. Брацун,
член Новосибирской областной
комиссии по регулированию
социально-трудовых отношений*

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**Антон Глушков:
«Добиться успеха можно только в единстве с регионами»**

27 марта 2019 года в Красноярске состоялась Окружная конференция саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа. Мероприятие прошло под председательством координатора Национального объединения строителей по СФО Антона Глушкова.

В работе конференции с правом голоса приняли участие 20 из 21 саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории СФО, а также исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин и директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Александр Мешалов.

В преддверии проведения XVII Всероссийского съезда строительных СРО участники Окружной конференции ознакомились с перечнем вопросов, планируемых к вынесению на рассмотрение Съезда.

С докладом о деятельности Национального объединения строителей в 2018 году выступил Виктор Прядеин. Он также представил делегатам конференции финансовую отчетность НОСТРОЙ за 2018 год и проинформировал о промежуточном ликвидационном балансе АНО ДПО «Академия профессионального образования Национального объединения строителей».

Участники конференции активно обсудили вопрос об использовании сервиса НОСТРОЙ по проверке дублирования специалистов из Национального Реестра специалистов (НРС) и мерах по осуществлению СРО контроля за соблюдением их членами требований о наличии не менее двух специалистов по организации строительства, сведения о которых включены в НРС. Большинство СРО высоко оценили работу по проверке дублирования специалистов НРС и предложили при отсутствии нарушений закона о защите персональных данных поддержать на Съезде инициативу о принятии мер по осуществлению СРО контроля за соблюдением их членами требований по наличию не менее двух специалистов по организации строительства, включенных в НРС.

В ходе рассмотрения вопроса о выдвижении кандидата на пост Президента НОСТРОЙ перед участниками Окружной конференции выступил Антон Глушков. Напомним, ранее от 10 саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа поступили выписки из протоколов с решениями коллегиальных органов этих СРО о его поддержке как кандидата. Другие кандидатуры на пост Президента НОСТРОЙ СРО СФО не выдвигали.

Антон Глушков подробно изложил свою предвыборную программу. Он детально остановился на ключевых целях и задачах, над которыми нужно работать будущему Президенту



НОСТРОЙ вместе с профессиональным сообществом как в части саморегулирования, так и в развитии строительной отрасли и защите интересов строителей — членов СРО. Причем, подчеркнул Антон Глушков, добиться успеха можно будет только в единстве с регионами, в совместной работе, и поможет в этом выстраивание постоянной обратной связи с СРО.

Обсуждение предложенного видения длилось более часа. Представители сибирских СРО не только задавали вопросы, но и высказывали свои пожелания, предлагали важные дополнения в предвыборную программу кандидата. Антон Глушков подробно ответил на все вопросы, поблагодарил участников Окружной конференции за инициативы и пообещал их учесть.

В ходе открытого голосования все участвовавшие в конференции с правом голоса 20 СРО единогласно выдвинули кандидатом в Президенты НОСТРОЙ от Сибирского федерального округа Антона Глушкова.

Завершая выборные вопросы повестки дня, Окружная конференция приняла решение об избрании представителей СРО Сибирского федерального округа в состав рабочих органов XVII Всероссийского съезда строительных СРО и единогласно поддержала кандидатуру Игоря Игнатова для избрания в члены Ревизионной комиссии НОСТРОЙ от СФО.

Далее участники конференции заслушали и одобрили отчет Антона Глушкова как координатора НОСТРОЙ о координационной работе в Сибирском федеральном округе и исполнении сметы на обеспечение координационной работы за 2018 год.

В рамках обсуждения вопроса о проведении Окружного этапа Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» в 2019 году делегаты конференции утвердили в качестве пилотных две номинации: «Лучший маляр» и «Лучший плиточник». Региональные этапы конкурса решено провести до 10 июня 2019 года, а окружной этап конкурса — до 10 июля в Иркутске по пяти номинациям.

По материалам НОСТРОЙ

ПЕРСПЕКТИВЫ**ПЕРЕХОДИМ НА «ЦИФРУ»**

В Челябинске состоялась Всероссийская стратегическая сессия «Цифровая трансформация строительной отрасли»



Начальник отдела строительного контроля СРО «АСОНО» Валерий Гноевой и руководитель контрольно-экспертного отдела СРО «АСОНО» Максим Белоногов приняли участие во Всероссийской стратегической сессии «Цифровая трансформация строительной отрасли», которая прошла 12 марта в Челябинске.

Организаторами мероприятия выступили Минстрой России, Правительство Челябинской области, Челябинский межрегиональный Союз строителей, Союз строительных компаний Урала и Сибири. В работе сессии принял участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Дмитрий Волков.

«К 2024 году Минстрой должен обеспечить условия для внедрения технологий информационного моделирования в строительстве. Чтобы выполнить эту задачу, следует изменить законодательство, нормативное техническое регулирование. Законопроект, который вводит понятие «информационное моделирование», прошел первое чтение в Госдуме. К июлю должны быть подготовлены основные стандарты», — отметил Дмитрий Волков.

В ходе стратегической сессии обсуждались вопросы создания единой цифровой платформы в строительстве; внедрения цифровых технологий в процессы подготовки и приемки проектной документации, в государственном строительном надзоре и строительном контроле; в мониторинге хода строительства и эксплуатации объектов; были представлены примеры прикладного использования цифровых технологий в строительстве.

«Речь идет о том, чтобы постепенно и последовательно «оцифровать» весь процесс проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, вплоть до этапа утилизации, а также добиться полностью электронного документооборота в данной сфере», — прокомментировал Валерий Гноевой. — В цифровой модели объекта в электронной форме должна храниться и постоянно приумножаться всесторонняя информация об объекте: обо всех его конструктивных, инженерных решениях, вся исполнительная документация, формируемая в ходе строительства, эксплуатации. Пока эта задача находится преимущественно в стадии формализации: готовятся необходимые дополнения в градостроительное законодательство и т.п.»

Вместе с тем, в стране понемногу растет число организаций, которые уже сейчас «оцифровывают» свой производственный процесс, активно переходят к использованию BIM. Их больше в Москве, но и Сибирь «подтягивается»; в частности, о применении технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве заявляли представители компаний «ГенИнжПроект», «Сиббакадемстрой. Брусника».

Напомним, подготовленный Минстроем России план мероприятий («дорожная карта») по внедрению технологий информаци-

онного моделирования (BIM) на всех этапах «жизненного цикла» объектов капитального строительства был подготовлен в соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета по строительству, и подписан вице-премьером Правительства России Дмитрием Козаком. «Дорожная карта» предусматривает разработку национальных стандартов информационного моделирования в процессах проектирования, строительства (реконструкции, капитального ремонта), эксплуатации и сноса объектов капитального строительства, приведение нормативно-технических документов и сметных нормативов, применяемых в строительстве, в соответствие с классификатором строительных ресурсов.

В работе сессии 12 марта 2019 года приняли участие более 200 представителей из 19 регионов России от профессиональных объединений, саморегулируемых организаций, Национального объединения строителей, органов федеральной и региональной власти, образовательных учреждений, а также предприятий сферы строительства, проектирования, производства и поставки строительных материалов, IT-технологий.

В качестве ключевых докладчиков выступил заместитель министра строительства РФ Дмитрий Волков, заместитель директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Александр Степанов, заместитель исполнительного директора Ассоциации Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) Валерий Карпов, генеральный директор Союза строительных компаний Урала и Сибири Юрий Десятков и другие.

В рамках мероприятия обсуждались Поручение Президента РФ Владимира Путина № Пр-1235 «О модернизации строительной отрасли и повышении качества строительства» и Федеральный проект «Цифровое строительство», проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» о переходе к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования в целях модернизации строительной отрасли и повышения качества строительства. Также предметом обсуждения стали: единый реестр требований нормативных правовых актов, строительный контроль и исполнительная документация в электронном виде, связующие формы отношений в рамках информационной модели на этапах жизненного цикла и перевод нормативно-технической документации в строительстве в цифровой формат. Разработчики программных продуктов представили свои наработки и поделились опытом их внедрения.

Сибстройинформ

Информационные материалы сессии (фото, видео, презентации) доступны на сайте <http://www.sro-ssu.ru>



В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

Торг по концессии уместен, промедление при достройке горбольницы — недопустимо

На состоявшемся 20 марта заседании Комитета Законодательного собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам обсуждали перечень объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений, и решали вопрос с достройкой корпуса Городской клинической больницы № 34.

Министр экономического развития НСО Ольга Молчанова сообщила депутатам, что в настоящее время существуют семь объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений. Из них два — объекты социального назначения, остальные пять — полигоны для твердых коммунальных отходов.

Полигоны с мусоросортировочной линией планируется разместить в городах Куйбышев, Татарск, Тогучин, Каргат и в селе Кыштовка. Как сообщила министр, по всем объектам твердых коммунальных отходов имеется частная концессионная инициатива и созданы рабочие группы с включением, в том числе, депутатов Законодательного собрания. «По частной концессионной инициативе рабочая группа может принять три решения: принять в виде, предложенном концессионером, отклонить или принять в иных условиях», — пояснила Ольга Молчанова.

«Сейчас для нас важно оценить параметры предложений, с которыми вышли потенциальные концессионеры», — пояснил министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики НСО Денис Архипов. — Они пройдут аудит по технологии и по цене».

Заместитель председателя комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Вадим Агеенко

обратил внимание коллег-законодателей на существенные детали предполагаемых концессионных соглашений. «Есть такой показатель — средние затраты на одну тысячу тонн обрабатываемых отходов», — пояснил депутат. — В действующей сегодня концессии он составляет 8 миллионов рублей на одну тысячу тонн. Я хочу озвучить предложенные потенциальными инвесторами средние цифры: Кыштовка — 19 миллионов за тысячу тонн, Тогучин — 18 миллионов рублей, 10 миллионов — Татарск. Откуда такие цены? Могу привести примеры недавно заключенных концессионных соглашений в соседних регионах: четыре-шесть миллионов рублей за тысячу тонн мусора. И после этого к нам приходят инвесторы, которые по «золотой» цене хотят построить полигоны».

По словам Ольги Молчановой, озвученные цифры — частная концессионная инициатива: «Мы вправе с ними согласиться или нет. Мы уже сообщали, что на условиях, с которыми вышли инвесторы, их предложения не принимаются. Повторю то, что сказал министр — инициативам возможных концессионеров предстоит пройти ценовой и технологический аудит».

Также в ходе заседания Комитета обсуждался вопрос о незавершенном строительстве корпуса Городской клинической больницы № 34.

Согласно озвученным на заседании данным, на постройку нового корпуса городской клинической больницы № 34 в Ленинском районе Новосибирска нужно 1,2 миллиарда рублей, но в ближайшие два года выделят только 400 миллионов рублей.

Об этом сообщил заместитель председателя Комитета Законодательного собра-

ния региона по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Олег Сметанин.

«Городская клиническая больница — один из важных объектов Новосибирска. Необходимо лечить людей. Для завершения строительства из областного бюджета должны быть выделены на 2020 год 50 миллионов рублей и на 2021-й — 315 миллионов», — сказал Сметанин.

По его словам, стройке почти 30 лет. «Стройка началась в 1990-м. В 1996 году велось строительство 14-этажного корпуса с вертолётной площадкой, но денег не нашлось, и началось чудеса. В 2000 году число этажей уменьшилось до 6. Был выполнен определённый объем работы, но в 2009 году строительство остановили. В 2018 году начали третью корректировку объекта», — заявил депутат. Он рассказал, что в октябре 2018 года проектная организация должна была подготовить проект строительства корпуса, однако он не прошёл государственную экспертизу и был возвращён на доработку.

«Все допустимые сроки сорваны. Вопрос: кто в ответе за такое безобразие?»

«Где гарантии, что строительство не сорвется снова?» — жестко спросил Олег Сметанин.

Министр здравоохранения области Константин Хальзов уточнил, что всего на здание требуется потратить 1,2 миллиарда рублей.

«К сожалению, стоимость окончания строительства — 1 миллиард 200 миллионов рублей. Почему так дорого? Это вопросы к проектной организации. Из этой суммы на 20–21-е годы заложены в бюджет 400 миллионов. Из этого исходим при прохождении экспертизы», — сказал министр.

Главный врач больницы № 34 Владимир Ярожно заявил, что опасается — если в этом году корпус строить не начнут, то не построят уже никогда.

«Корпус, который строится 30 лет, крайне необходим населению, как минимум жителям левобережной части города. Все остановки были связаны с серьезными вещами, как дефолт, как кризис, потом передавали из муниципальной собственности в областную. Корпус остался без должного внимания 10 лет. Я боюсь, что придется разбирать не три этажа, как 10 лет назад, а 6 этажей, так как стройка останавливается без консервации. У меня просьба: рассмотреть возможность сделать проектно-сметную документацию и в этом году искать деньги на начало строительства», — попросил Ярожно.

Исполняющий обязанности министра строительства региона Алексей Колмаков пообещал депутатам, что исправленный проект, утверждённый госэкспертизой, должен появиться уже к 20 апреля.

Напомним, в начале марта губернатор НСО Андрей Травников заявил, что областные власти решили построить в Новосибирске современный онкологический центр со своей поликлиникой — его начнут строить в 2021 году. А совсем недавно стало известно, что на улице Немировича-Данченко оживёт стройка перинатального центра Новосибирской области — здание, как и корпус больницы № 34, длительное время не строилось, но уже летом 2019 года на площадке начнутся первые работы.

Использованы материалы пресс-службы Законодательного собрания Новосибирской области

НОВОСТИ

Проект ЛДС в Новосибирске: получено положительное заключение Главгосэкспертизы

Главгосэкспертиза России рассмотрела проектную документацию и результаты инженерных изысканий на строительство многофункциональной ледовой арены в Новосибирске (генпроектировщик: ООО «ПИ «АРЕНА»). Также была проведена проверка достоверности определения сметной стоимости проекта. По итогам рассмотрения выданы положительные заключения.

Многофункциональная ледовая арена строится в Новосибирске в преддверии проведения в городе Молодежного чемпионата мира по хоккею, который состоится в 2023 году. По завершении чемпионата новый ледовый дворец станет базой для развития массового спорта в регионе.

В ходе реализации проекта будет построена шестизэтажная ледовая арена общей площадью 55490 кв. м (шестой этаж — технический), а также камеры хранения, транспортные контрольно-пропускные пункты и два павильона досмотра, в одном из которых разместят кассы.

Основная арена сможет вместить 10500 зрителей. Рядом с ней оборудуют универсальный игровой зал и малую тренировочную площадку с временными трибунами на 200 мест. На первом этаже арены обустроят две раздевалки, VIP-зоны, административные и технические помещения, на втором — фойе, санузлы, буфеты и гардеробы, пункт медобслуживания, помещения детского игрового комплекса и клубную зону. Третий этаж будет отведен под ложи и ресторан на 160 мест с террасой и видом на ледовую арену. На четвертом будут работать буфеты, сувенирные киоски и гардеробы, здесь же будут размещены выходы на трибуны второго яруса. Пятый этаж приспособят для представителей прессы.

Проект, получивший положительное заключение Главгосэкспертизы России, предусматривает создание на территории всего комплекса комфортных условий для людей с ограниченными физическими возможностями. Строительство будет финансироваться из средств бюджета Российской Федерации. (Пресс-служба Главгосэкспертизы России)

Переполненный «Плющихинский» получит новую школу

Строительство школы в Октябрьском районе Новосибирска находится на этапе

отделочных работ внутри здания, ведется подготовка к благоустройству. В настоящее время коробка, кровля и остекление выполнены на 100%, отмечается в опубликованном в середине марта сообщении пресс-центра мэрии города.

«Перед нами стоит серьезная задача создания новых школьных мест. Решить эту проблему быстро не получится, но мы развернули активное строительство. За пять лет в Новосибирске построено и реконструировано девять школ, ещё четыре — каждая на 1100 мест — будут сданы в этом году. И эта работа будет продолжена», — уверен мэр Анатолий Локоть.

Здание строящейся школы на ул. Потилицына состоит из четырех блоков переменной этажности (1–5 этажей) общей площадью 20 143 кв. м. и вместимостью 1100 человек.

Стоимость строительства — 697,8 млн рублей. Возведение здания ведется по федеральной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Застройщик — ГКУ НСО «Управление капитального строительства»; подрядная организация — ООО «СибРемонтСервис».

Отметим: за последние годы в микрорайоне «Плющихинский» введено более 1 млн кв. метров жилья; близлежащие школы — № 194, 195 и 199 — переполнены, в них набрано 8–10 параллелей первых классов. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)

Такие дома нет смысла ремонтировать

Депутаты города Ангарска в Иркутской области предложили властям региона исключить из программы капитального ремонта дома советской серии 1–335 — одна из разновидностей «хрущевок», сообщила пресс-служба администрации города.

Как поясняется, сейчас в Ангарске 491 многоквартирный дом относится к упомянутой серии 1–335, основным отличием которой является неполный каркас и несущие наружные стены. По заказу администрации города Ангарска Институт земной коры Сибирского отделения РАН обследовал жилой фонд на сейсмичность (вся Иркутская область относится к регионам с высокой сейсмичностью — ИФ). «В случае землетрясения силой 8 баллов в Ангарске потребуется восстановить или полностью заменить около 1,2 млн квадратных метров жилфонда, а это примерно 20%. То есть 47,3 тыс. человек находятся в зоне риска», — цитирует пресс-служба заместителя мэра Андрея Сафронова. «Ни о каких ремонтах не может идти речи, это исключено, потому что подобные дома невозможно привести ко всем современным требованиям. И, конечно, надо выйти с инициативой об отмене взносов за капремонт для людей, проживающих в них. Никакому ремонту они не могут быть подвержены, это будет профанация», — приводятся в пресс-релизе слова мэра округа Сергея Петрова. Как считают власти города, по итогам ранжирования дома серии 1–335 должны быть исключены из региональной программы капитального ремонта. («Интерфакс-Сибирь»)

циативой об отмене взносов за капремонт для людей, проживающих в них. Никакому ремонту они не могут быть подвержены, это будет профанация», — приводятся в пресс-релизе слова мэра округа Сергея Петрова. Как считают власти города, по итогам ранжирования дома серии 1–335 должны быть исключены из региональной программы капитального ремонта. («Интерфакс-Сибирь»)

Дополнительные средства на строительство в сфере здравоохранения

Губернатор Алтайского края принял решение о дополнительном выделении 1 млрд рублей из краевого бюджета для сферы здравоохранения, сообщает пресс-центр правительства региона.

По данным властей, в 2019 году на укрепление материально-технической базы здравоохранения в Алтайском крае было предусмотрено почти 690 млн рублей. Губернатор В. Томенко принял решение направить в эту сферу еще 1 млрд рублей. «Дополнительные средства будут направлены на проектирование, реконструкцию и строительство новых объектов здравоохранения. Особое внимание будет уделяться шести межрайонным медицинским центрам в Алейске, Бийске, Заринске, Камне-на-Оби, Славгороде и Барнауле», — говорится в сообщении.

Кроме того, предусмотрена разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт ряда больниц в 2020 году. («Интерфакс-Сибирь»)

Красноярск: будущий мост с каждым годом дорожает

Власти Красноярского края будут добиваться переноса срока начала строительства автомобильного моста через Енисей в районе поселка Высокогорский на год раньше — с 2020 года, заявил заместитель председателя правительства края Сергей Верещагин на пресс-конференции в Красноярске.

«Этот мост уже вошел в комплексный план модернизации дорожной инфраструктуры правительства РФ. Наша задача — постараться сдвинуть сроки строительство с 2021 на 2020 год, на год раньше», — сказал С. Верещагин. Проект строительства Высокогорского моста включен в проект поряжения правительства РФ о реализации комплексной инвестиционной программы «Енисейская Сибирь», которое может быть подписано уже в марте.

Ранее сообщалось, что проект строительства Высокогорского моста (длина мостового перехода — 2 км, подъездные дороги — 10 км) был разработан в 2012 году в рамках федеральной программы по развитию Ниж-

него Приангарья (Красноярский край). Тогда его стоимость составляла 6,7 млрд рублей, реализация была отложена. В 2014 году стоимость проекта была пересмотрена до 8 млрд рублей, в 2018 году — до 10 млрд рублей. («Интерфакс-Сибирь»)

Барнаул-Новосибирск: экономия 2 часов пути обойдется в 79 млрд рублей

Открытие скоростного движения по железной дороге между Барнаулом и Новосибирском потребует реконструкции сети стоимостью более 79 млрд рублей, сообщил министр транспорта Алтайского края Александр Дементьев.

«Существующая рельсошпальная решетка и контактная сеть позволяют развивать максимальную скорость 120 км/ч по пассажирскому сообщению. Без изменения параметров скорости повысить не можем», — заявил министр. При этом он не исключил возможности обновления железной дороги из Барнаула в Новосибирск. «Этот участок требует реконструкции за 79 млрд рублей, и тогда мы только сможем ехать 200 км/ч и добираться до Новосибирска за 2 часа 10 минут. Сейчас мы ограничены скоростью в 120 км/ч и едем 4 часа», — уточнил А. Дементьев. По сведениям ОАО «РЖД», железнодорожники ежегодно инвестируют в развитие железнодорожной инфраструктуры в крае. Так, по данным регионального Минтранса, в 2018 году компания направила на эти цели более 3,8 млрд рублей. («Интерфакс-Сибирь»)

Алтай повышает темпы газификации

Алтайский край в 2019 году направит на газификацию региона 730,6 млн рублей, что на 20,4% превышает уровень прошлого года, сообщила в краевом министерстве строительства и ЖКХ.

Всего в этом году, уточнил собеседник агентства, планируется построить 120 км газопроводов, а также газифицировать 3,8 тыс. домовладений и 20 котельных. Годом ранее в регионе было введено в эксплуатацию 153,7 км газопроводов, газифицировано почти 4,5 тыс. домовладений и 107 котельных, напомнил сотрудник министерства. В рамках региональной программы по обеспечению населения жилищно-коммунальными услугами и государственной программы по развитию сельского хозяйства краю в 2019 году предстоит строительство 42 объектов, среди которых — 36 газопроводов и 8 котельных. Работы будут вестись на территории 11 районов, а также в городах Новоалтайск, Белокуриха, Барнаул. («Интерфакс-Сибирь»)

КРУГЛЫЙ СТОЛ**НОВОСТРОЙКИ В НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ**

«Новая реальность. Смогут ли новостройки стать комфортным жильем?» — так была обозначена дискуссионная тема круглого стола, состоявшегося 5 марта в Центре продаж SKY GROUP в новосибирском ТВК Калейдоскоп комфорта и уюта».

Организатором мероприятия выступила Группа компаний SKY GROUP.

В дискуссии приняли участие социологи, архитекторы, проектировщики, риэлторы, застройщики, представители банковских структур, аналитики рынка новостроек. Среди прочего, с большим интересом были встречены выступления советника мэра Новосибирска архитектора Александра Ложкина, руководителя отдела новостроек АН «Жилфонд» Григория Якобсона, президента SKY GROUP Владимира Литвинова и других экспертов.

Общую большую тему постарались разделить на несколько составляющих вопросов, поэтому обсуждение получилось плотным и разноплановым. Участники поделились своими взглядами на пути создания комфортной среды в жилых домах и в офисных помещениях. Выяснилось, что для разных людей каждая отдельно взятая деталь этой среды имеет разную степень значимости, и порой покупатели принимают окончательное решение о приобретении недвижимости, основываясь на малозначительных (с точки зрения большинства продавцов) факторах — когда, например, вид из окна оказывается важнее, чем наличие достаточного количества парковочных мест или рациональность планировочных решения в квартале.

Поговорили о современных инженерных решениях, продвинутых технологиях, спо-



собных поднять строящуюся недвижимость на более высокий потребительский уровень, не забыли затронуть и некоторые системные проблемы, тормозящие повышение капитализации строящегося жилья и деловой, офисной недвижимости.

Проектное финансирование: одни слова для кухонь, другие — для улиц

Живое участие в диалоге приняли банкиры, в частности, представители ВТБ, Сбербанка и Россельхозбанка. Активность банкиров объяснима: ведь неумолимо приближается 1 июля 2019 года — тот самый день, когда роль банков в финансировании жилищного строительства резко возрастет, и возможно, станет ключевой (если зна-

чительной части застройщиков не удастся пролезть в игольное ушко минстроевских критериев для отбора объектов высокой степени готовности, которые будут разрешено достраивать по старой схеме, без использования эскроу-счетов и проектного банковского кредитования).

Примечательно, что пока шла «официальная», публичная часть круглого стола, делегаты от банков демонстрировали не только полную готовность к работе с застройщиками, но даже заявляли о желании конкурировать друг с другом в борьбе за контроль определенной части кредитования строительного рынка.

Однако в более тихой и неофициальной обстановке от бодрых деклараций не остается и следа. Как выяснилось, у банков сегодня, когда заходит речь о резком, многократном увеличении объемов кредитования строительного рынка, — «одни слова для

кухонь, другие — для улиц». Да, чуда не произошло. На самом деле, банки по-прежнему считают строительство рынком с очень высокими рисками, просчитать которые во многих случаях нет никакой возможности, даже при наличии специальных отделов и большого штата сотрудников, нацеленных на проработку этих рисков. Поэтому они по-прежнему не испытывают горячего рвения обеспечить всех страждущих строителей проектным финансированием, и толком не знают, как обеспечить массовую работу с эскроу-счетами. И последнее, не стоит забывать: 1 июля 2019 года является «часом икс» только для строителей, привлекающих деньги дольщиков. Банкиров-то никто не обязывает кредитовать строительную отрасль и заниматься массовым открытием эскроу-счетов; все увещивания федеральных и региональных чиновников являются для них лишь рекомендациями.

Не уйдут ли банки в тень, когда «час икс» настанет, и не останутся ли многие строители после 1 июля один на один с грозной бедой по имени «Безденежье»?

На круглом столе застройщикам, тем не менее, удалось проговорить с представителями банков некоторые важные моменты будущего сотрудничества, что внушает определенные надежды.

Подробнее состоявшийся на мероприятии разговор, по всем наиболее интересным пунктам, изложим в апрельском номере «Строительных ведомостей».

А. Русин

НОВОСТИ

Утверждена Стратегия развития Новосибирской области до 2030 года

Стратегия социально-экономического развития Новосибирской области на период до 2030 года одобрена 18 марта на заседании регионального Правительства, прошедшего под председательством губернатора Андрея Травникова.

Представляя Стратегию, министр экономического развития Ольга Молчанова отметила, что в соответствии с № 172-ФЗ, Стратегия входит в систему документов стратегического планирования РФ. «Новосибирская область включена в Южно-Сибирский макрорегион. При этом город Новосибирск обозначен как одна из крупнейших агломераций, которая будет оказывать сильнейшее влияние на развитие экономики РФ — более 1% ежегодно, а города Новосибирск и Кольцово — это центры, в которых уже сложился высокий научно-образовательный уровень», — прокомментировала Ольга Молчанова.

В числе приоритетов, стратегических целей и задач развития региона — развитие территории как привлекательной для жизни и ведения бизнеса, обладающей условиями для гармоничного развития человека и устойчивого роста экономики, интеграции научно-образовательного потенциала и эффективной бизнес-среды. Как отметила Ольга Молчанова, важность реализации Стратегии «Сибирское лидерство» позволит Новосибирской области в 2030 году занять лидирующие позиции в стране по привлекательности для жизни и ведения бизнеса с высоким качеством делового климата и возможностями для реализации потенциала человека. Губернатор подчеркнул, что документ разрабатывался в течение длительного периода, обсуждался на разных площадках и согласован со всеми органами власти региона. «Сегодня на заседании Правительства мы должны рассмотреть и одобрить Стратегию социально-экономического развития Новосибирской области на период до 2030 года — это последний процедурный шаг по утверждению этого документа. Роль Новосибирской области в развитии будущей страны отмечена в федеральной Стратегии пространственного развития», — акцентировал Андрей Травников. Стратегия была утверждена на заседании Правительства региона единогласно. (*Правительство НСО*)

Большегрузам ограничили свободу передвижения

Мэр Новосибирска Анатолий Локоть подписал постановление о введении временного ограничения движения транспортных средств по автомобильным дорогам общего пользования местного значения городского округа, относящимся к собственности города Новосибирска, в весенний период 2019 года.

С 29 апреля по 31 мая 2019 года на автодорогах общего пользования, относящимся к собственности города Новосибирска, вводится временное ограничение движения транспортных средств с нагрузкой на ось более 6 тонн (с грузом или без груза); с нагрузкой на ось более 7 тонн, перевозящих технологические грузы (бетон, асфальтобетон) и относящихся к специальной технике (контейнеры железнодорожные, автокраны, автопогрузчики, автогрейдеры, экскаваторы). Это сделано в целях сохранности автомобильных дорог Новосибирска в период весенних неблагоприятных условий. Для исключения срывов в движении транзитного транспорта по территории города Новосибирска предполагается организация «транспортного коридора», по которому будет происходить движение транзитных транспортных средств с соблюдением допустимых нагрузок в соответствии с Правилами перевозок грузов автомобильным транспортом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.04.2011 № 272. Транспортные средства смогут проследовать с федеральных трасс восточного и западного направления через улицы Новосибирска в сторону южного выезда из города (на Чуйский тракт). К перечню улиц, на которые не распространяется временное ограничение движения транспортных средств, относятся: ул. Хилокская; ул. Петухова; Советское шоссе; ул. Мира; ул. Ватутина; Бугринский мост; ул. Большевикская; Бердское шоссе; Старое шоссе.

Временное ограничение движения транспортных средств не распространяется на международные перевозки; на пассажирские перевозки автобусами; на перевозки пищевых продуктов, животных, лекарственных препаратов, топлива, семенного фонда, удобрений, почты и почтовых грузов; на перевозку грузов, необходимых для ликвидации последствий стихийных бедствий или иных чрезвычайных происшествий; на транспортные средства федеральных органов исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба.

При необходимости осуществления перевозок грузов автомобильным транспортом с осевыми нагрузками, превышающими допустимые параметры, перевозчикам необходимо получить в Главном управлении благоустройства и озеленения мэрии города Новосибирска (ул. Фрунзе, 96, тел. 224-47-95) специальные разрешения на перевозку тяжелых грузов.

Расчет суммы вреда автомобильным дорогам будет рассчитываться в соответствии с постановлением мэрии Новосибирска от 04 февраля 2013 года № 890 «Об определении размера вреда, причиняемого транспортными средствами, осуществляющими перевозки тяжелых грузов, при движении по автомобильным дорогам общего пользования...». (*Пресс-центр мэрии Новосибирска*)

Новый корпус лицея № 130 будет построен в 2020 году

В Новосибирске приступают к строительству дополнительного корпуса лицея № 130 им. академика М.А. Лаврентьева. Определен подрядчик на проведение работ — им стало ЗАО «Ремонтно-строительное управление № 5 «Новосибирскгражданстрой» под руководством Михаила Голубева. Срок сдачи объекта — конец 2020 года.

Напомним, решение о строительстве корпуса школы младших классов с бассейном и лабораториями для лицея № 130 было принято после совместного объезда Советского района мэра Анатолия Локтя и губернатора Новосибирской области Андрея Травникова.

Существующее здание лицея № 130 построено в 1970 году. Школа рассчитана на 575 мест, при этом фактически в ней обучается 1096 человек. Учеба организована в две полные смены.

Строительство корпуса школы младших классов с бассейном и лабораториями будет вестись в рамках подпрограммы «Развитие дошкольного, общего и дополнительного образования детей» государственной программы «Развитие образования, создание условий для социализации детей и учащейся молодежи в Новосибирской области». Сметная стоимость строительства нового объекта — 447 млн рублей. (*Пресс-центр мэрии Новосибирска*)

«Жилье и городская среда»: продолжение следует

Новосибирская область до 2024 года получит более 5 млрд руб. на реализацию проекта «Жилье и городская среда» из федерального бюджета. Об этом сообщили в правительстве региона.

По словам министра ЖКХ и энергетики Новосибирской области Дениса Архипова, в этом году на благоустройство территории региона будет направлено более 885 млн руб. На эти деньги будет отремонтировано 133 двора и 42 общественных пространства. Всего до 2024 года в рамках проекта благоустроят 810 дворов и 514 общественных пространств. Министр подчеркнул, что проектные решения благоустройства территорий теперь подлежат обязательной госэкспертизе. Это позволит повысить качество проектов и привести их в строгое соответствие с нормативами. Этот проект реализуется в области уже на протяжении двух лет. За это время было потрачено 1,3 млрд руб. на обустройство дворов и общественных территорий. Кроме того, Архипов сообщил, что в этом году в рамках проекта стартуют новые программы по переселению людей из аварийного жилья и обеспечению населения чистой водой. На переселение из федерального бюджета предполагается получить 4,7 млрд руб. до 2024 года, на про-

грамму по чистой воде 3 млрд руб. (*РБК Новосибирск*)

Зарезервировали землю под продление Красного проспекта

По данным мэрии Новосибирска, на изъятых участках запретят возведение жилых, производственных и иных зданий.

Всего под резервирование попали 14 участков площадью около 100 га в Заельцовском и Калининском районах Новосибирска. Цель изъятия земель — планируемое продление Красного проспекта до улицы Краузе. Срок резервирования — три года. Также в Заельцовском районе на три года зарезервируют еще 6 участков общей площадью 2 га под расширение улицы Светлановской в районе ТК «Большая медведица». (*РБК*)

Омск модернизирует энергетическую инфраструктуру

ПАО «ФСК ЕЭС» в 2019–2020 годы инвестирует 1,2 млрд рублей в реконструкцию 10 энергообъектов на территории Омской области.

«До конца 2020 года ФСК ЕЭС модернизирует и реконструирует 10 энергетических объектов Омской области. Среди них шесть ЛЭП, в том числе участвующие в межгосударственном транзите с Казахстаном и обеспечивающие выдачу мощности Омской ТЭЦ-4», — сообщили в МЭС Сибири. Кроме того, запланированы работы на четырех ключевых питающих центрах региона: подстанциях 500 кВ «Таврическая» и «Иртышская», 220 кВ «Московка» и «Называевская». Реконструкция подстанций «Иртышская» и «Называевская» повысит надежность электроснабжения объектов Транссиба, а также Называевского, Тюкалинского, Крутинского и Искиткульского районов Омской области. Модернизация подстанций «Таврическая» и «Московка» будет выполняться, в том числе, для технологического присоединения строящейся в Омске подстанции 110 кВ, которая обеспечит электроснабжение строящихся жилых домов в микрорайоне «Ясная поляна» и на территории действующего аэропорта. (*Интерфакс-Сибирь*)

Построят семь школ

Строительство семи новых школ начнется в Новосибирской области в 2019 году, сообщает пресс-служба правительства региона.

«Пять из них будет достроено до конца года. Ожидается ввод в эксплуатацию двух зданий детских садов, продолжится строительство еще 13», — уточняется в сообщении. В рамках федерального проекта «Демография для решения вопроса доступности дошкольного образования для детей в возрасте от 1,5 до 3 лет запланировано строительство еще 27 детских садов. (*Интерфакс-Сибирь*)

ГЕНПЛАНИРОВАНИЕ

Кто разработает концепцию «Академгородка 2.0»

Стал известен победитель конкурса, объявленного Министерством строительства Новосибирской области на подготовку исследовательской работы для развития зоны опережающего развития «Наукополис» Новосибирской агломерации. Его победителем стало ООО «Концепт-проект». Согласно сайту закупок, разработать концепцию «Академгородка 2.0» предстоит за 4 месяца.

Целью работы обозначена выработка стратегии пространственного развития зоны опережающего развития «Наукополис» Новосибирской агломерации до 2035 года. В числе задач — обеспечение развития территории градостроительными решениями, в числе которых коммунальная, транспортная, социальная инфраструктура, обеспечение расположения участков под жилую застройку с сохранением лесов, водотоков, определение форм собственности на земельные участки, определение кадастровой и рыночной стоимости земельных участков, а также

ее потенциального увеличения, выявление несоответствий фактического использования земельных участков разрешенному использованию. Всего Минстроем указано 23 задачи.

Стоимость контракта — 3,48 млн руб. «В целях обеспечения контроля за подготовкой исследовательской работы для развития зоны опережающего развития «Наукополис» Новосибирской агломерации исполнитель предоставляет отчет о ходе выполнения работ заказчику один раз в две недели», — указывают представители Минстроя в конкурсной документации.

Заявки подавали ООО «Град-информ» из Омска, новосибирское ООО «Корпус», возглавляемое Юрием Вороновым, и ООО «Концепт-проект».

По сведениям РБК, ООО «Концепт-проект» зарегистрировано в Новосибирске в 2004 году, директором и учредителем является Михаил Марков. Согласно данным официального сайта, в число заказчиков компании в разное время входили департамент строительства и архитектуры мэрии

Новосибирска, Минстрой региона, муниципалитеты области, ЗАО «Строитель», ООО «Энергомонтаж», ООО «Центр строительной комплектации» и другие. В штате — 24 человека. В числе проектов — подготовка научно-исследовательской работы «Проект градостроительного развития зоны опережающего развития Новосибирской агломерации «Аэросити», планировки районов «Родники», «Плющихинский», «Просторный», локаций в Ленинском, Кировском, Октябрьском районах, архитектурное планирование Нижневартовска, генпланы сельских поселений в Новосибирской области.

Директор «Концепт-проекта» Михаил Марков в комментарии изданию «НГС Новосибирск» отметил, что данный контракт не означает формирования окончательного проекта наукополиса. «Наша работа не отменяет последующих корректировок генеральных планов и планов застройки. Смысл в исследовании, сборе и анализе данных, межмуниципальном анализе ситуации, подготовке», — уточнил проектировщик.

Также объявлялось, что Минстрой Новосибирской области объявил открытый конкурс на разработку концепции архитектурно-градостроительного развития научного центра. К участию приглашают студентов и начинающих архитекторов — оплаты за работу не предусмотрено.

Реализация проекта «Академгородок 2.0» предполагается на территории нескольких муниципальных образований: Советский район Новосибирска, Кольцово, Краснообск, Бердск. Основная функция правительства Новосибирской области заключается в координации действий. По словам министра науки региона Алексея Васильева, в рамках реализации проекта «Академгородок 2.0» кроме двух ключевых (Сибирский кольцевой источник фотонов и Центр генетических технологий) появятся еще 30 научных проектов, а также будут построены объекты социальной и транспортной инфраструктуры.

По материалам «РБК Новосибирск»

ВЕСТИ С ПОЛЕЙ

Пока городских застройщиков лихорадит от дефицита земельных участков, нововведений в сфере финансирования долевого строительства и нестабильности спроса, село живет своей жизнью, а в ней тоже есть место для стройки, пусть и довольно пустынное — зато просторное.

О том, как поддерживается инфраструктура в глубинке сибирских регионов, какие строительные проекты получают инвестиции и стартуют, а какие останавливаются — в нашей подборке.

Программа развития сельских территорий в Новосибирской области

Финансирование программы развития сельских территорий в Новосибирской области в 2019 году увеличится на 20%, превысив 500 млн рублей, сообщает пресс-служба правительства региона.

«Программа устойчивого развития сельских территорий в нашем регионе реализуется планомерно. В сельской местности строятся газопроводы, новые дороги, а главное — жилье. Правительство региона за счет средств федерального и областного бюджетов предоставляет социальные выплаты для строительства жилья, в том числе для молодых семей и специалистов», — приводит пресс-служба слова министра сельского хозяйства Новосибирской области Евгения Лещенко.

В этом году финансирование составит около 514 млн рублей, из которых 85 млн рублей направят на строительство 5,7 тыс. кв. метров жилья. Улучшение дорожной сети в Баганском районе области обойдется еще в 262 млн рублей. Планируется направить 129 млн рублей на газификацию и 37,7 млн рублей на водоснабжение. На эти деньги будет построено 53 км газопроводов в Ордынском районе и 15 км водопроводов в Доволенском и Исцитимском районах.

Почему «Ариант» отказался строить новый свинокомплекс

Агрохолдинг «Ариант» совладельцев меткомбината АО «Кузнецкие ферросплавы» (Новокузнецк) Александра Аристовы и Юрия Антипова отказался от строительства свинокомплекса на 270 тыс. голов около Новокузнецка (Кемеровская область), сообщил замгубернатора региона по АПК Алексей Харитонов.

«Ариант» строить ничего не собирается по той причине, что в связи с изменением законодательства экологические нормы их проект не проходит. В проект изменения они вносить не хотят, и даже при внесении изменений по санитарно-защитным зонам этот проект не пройдет», — сказал замгубернатора, уточнив, что речь идет о расстоянии от свинокомплекса до жилой застройки. А. Харитонов предположил также, что отказ «Арианта» от реализации проекта связан с насыщением рынка свинины в РФ. «Если построить еще почти 300-тысячный комплекс, как планировалось, — могут возникнуть проблемы с реализацией. Экономическая составляющая (в решении об отказе от реализации проекта) тоже присутствует. Но главная причина — экологические проблемы. Новокузнецк и Новокузнецкий район экологически напряженные», — подчеркнул заместитель губернатора. Отвечая

Есть ли стройка на селе?



на вопрос журналистов о животноводческом комплексе за 7 млрд рублей, который планировала построить в Кемеровской области красноярская компания ООО «Холдинг «Дельта-Инвест», А. Харитонов сообщил, что реализация этого проекта также откладывается.

Агробизнес просит о поддержке

ООО «КДВ Агро» (Кемеровская область) подало заявку на получение господдержки в рамках реализации проекта строительства II очереди картофелехранилища в Яшкинском районе Кемеровской области, сообщил замгубернатора региона по АПК Алексей Харитонов.

Представитель департамента сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Кемеровской области затем уточнил журналистам, что стоимость проекта составляет 88 млн рублей, господдержка, как ожидается, составит 17,6 млн рублей. Мощность II очереди картофелехранилища составляет 9,6 тыс. тонн, ее ввод в эксплуатацию намечен на 2019 год. Мощность I очереди составляет 32,8 тыс. тонн. Таким образом, показатель планируется увеличить на 29%. По словам А. Харитонова, в 2019 году «КДВ Агро» рассчитывает сохранить посевные площади под картофель на уровне 2018 года — 2,7 тыс. га.

Заместитель губернатора также сообщил, что вторую заявку на получение господдержки — возмещения прямых понесенных затрат на строительство и реконструкцию объектов АПК — подало ООО «Юргинский аграрий». По данным департамента, компания ввела в 2018 году телятник на 270 голов, вложив 17,3 млн рублей. Как ожидается, размер господдержки составит 4,3 млн рублей.

Россельхозбанк инвестирует «пищевое» строительство

Новосибирский филиал Россельхозбанка (РСХБ) в 2019 году на льготных условиях профинансирует инвестиционные проекты в Новосибирской области почти на 30 млрд рублей, сообщает пресс-служба банка.

«В настоящее время 41 проект на общую сумму 29,6 млрд рублей уже согласован с министерством сельского хозяйства Новосибирской области и готов к реализации», — сообщает РСХБ. Среди крупнейших проектов, реализация которых начнется в 2019 году, два инициированы ГК «ЭкоНива». Это строительство завода по производству цельномолочной продукции, сыров и сливочного масла, а также двух животноводческих комплексов и комбикормового цеха в Маслянинском районе Новосибирской области. Ранее сообщалось, что РСХБ профинансирует строительство молокозавода на 18,9 млрд рублей. При финансовой поддержке банка уже ведутся работы по строительству дополнительного пункта по приемке, переработке, охлаждению и хранению мяса в с. Криводановка (АО «Кудряшовское»). В 2019 году планируется также начать возведение третьей очереди свинокомплекса АО «Кудряшовское» в Колыванском районе Новосибирской области.

Барабинский комбикормовый завод: такой проект — и без инвестора...

Старт проекта по созданию на базе «Барабинского комбикормового завода» (ЗАО «БККЗ») в Новосибирской области многофункционального комплекса по переработке зерна откладывается из-за отсутствия инвестора, сообщил «Интерфаксу» директор БККЗ Дмитрий Кузьмин.

Инвестиции в Барабинский биотехнологический и агропромышленный комплекс оцениваются в 12,2 млрд рублей. Планировалось, что он будет построен к 2022 году, но уложиться в эти сроки, по словам Д. Кузьмина, уже не удастся. «Пока не будет инвестора, не будет движения. Если получится начать в 2019 году, то в принципе запустить производство можно в 2022–2023 годах», — сказал он. Д. Кузьмин пояснил, что несколько лет назад проектом заинтересовались местные и иностранные инвесторы, но до соглашения дело не дошло. «Это не значит, что был конкретный инвестор, под которого создавался проект, а потом он отказался, и мы повисли в воздухе — такого нет. Мы ведем переговоры», — уточнил директор БККЗ.

Согласно заявленным параметрам, комплекс сможет перерабатывать около полутора миллиона тонн зерна (ржи, овса, ячменя, тритикале), 300 тыс. тонн семян масличных в год и 200 тыс. тонн сапропелей (биологически активных донных отложений). Планируется создать производства пищевых и кормовых добавок, высокобелковых кормовых концентратов, готовых кормов, биоэтанола, технических масел для производства биодизеля и биокеросина. «В настоящий момент акционеры компании готовы обсуждать модульную разбивку проекта на отдельные производства, например, поставить во главу угла переработку масличных культур или производство высокобелковых кормовых добавок. Это позволит существенно сократить стоимость проекта. Выбор первоначального вектора развития будущего предприятия должен определиться в диалоге с реальным инвестором, надеемся, что такие переговоры пройдут в ближайшее время», — добавил Д. Кузьмин.

На Алтае возведут новый агрокомплекс

Агрохолдинг «ЭкоНива» в конце текущего года планирует приступить к строительству животноводческого комплекса в Тальменском районе Алтайского края, начал формирование земельного фонда, сообщил «Интерфаксу» глава района Сергей Самсоненко.

«Строительные работы инвестор планирует начать в конце октября — ноябре. На сегодняшний день выбрана площадка. На участке проведены геодезические работы и топографическая съемка для возведения первого животноводческого комплекса, рассчитанного на 6 тыс. голов крупного рогатого скота», — сказал С. Самсоненко. Сроки строительства зависят от финансирования проекта. «ЭкоНива» планирует получить льготный кредит в Россельхозбанке, но для этого заявка инвестора должна пройти отбор и получить одобрение Минсельхоза России. «По опыту прошлого года, Минсельхоз проводил отбор заявок на льготное кредитование в два этапа — в апреле и июле. Затем инвестор сможет направить документы в кредитную организацию, где также потребуются время на оформление документов», — пояснил глава района. На сегодняшний день агрохолдинг занимается формированием земельного фонда в крае для обеспечения будущего комплекса собственными кормами.

По материалам региональных пресс-служб, агентства «Интерфакс-Сибирь»

КОНФЕРЕНЦИЯ**Попытались разминировать правовое поле**

20 и 21 марта в Новосибирске прошла восьмая ежегодная конференция «Изменения в законодательстве о земле, градостроительстве и недвижимости. Актуальная судебно-арбитражная практика».

На двухдневное мероприятие, организованное Учебным центром «Бизнес-магистр», в большой конференц-зал новосибирского Облпотребсоюза съехалось более сотни участников, среди которых — руководители юридических отделов строительных компаний, ведущие специалисты по работе с землей и недвижимостью органов местного самоуправления, работники финансовых, планово-экономических и технических служб и другие заинтересованные специалисты.

На конференции были рассмотрены изменения и проекты изменений действующего законодательства в области земельных отношений, градостроительства и недвижимости, даны рекомендации, позволяющие выстроить рабочие процессы в соответствии с новыми нормами законодательства, по возможности избегая проблем во взаимоотношениях с органами надзора и контроля и соответствующих санкций. Среди прочего, были проанализированы нововведения по регулированию подготовки, согласования



и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий (373-ФЗ), изменения в ст. 55 Градостроительного кодекса РФ «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», связанные с возможностью представления в электронной форме документов, необходимых для получения разрешения на ввод, изменением определения понятия «разрешение на ввод

объекта в эксплуатацию» и многие другие вопросы.

В качестве докладчиков-экспертов на конференции выступили заместитель начальника управления — начальник отдела территориального планирования Управления архитектуры и строительства Министерства строительства Новосибирской области Сергей Новокшенов, адвокат Новосибирской областной коллегии адвокатов «Премьер

коллегия», консультант в области решения вопросов защиты прав собственности на земельные участки и объекты недвижимости Марина Антонова, член общественного совета Госстройнадзора Новосибирской области, эксперт в области долевого строительства Лариса Гильмутдинова и другие специалисты. Некоторые подробности — в следующем номере «Строительных ведомостей».

А. Русинов

НОВОСТИ**«Квартал искусств» в Кемерово обойдется в 29 млрд рублей**

«Строительство культурно-образовательного и музейно-выставочного комплекса «Квартал искусств» в Кемерово оценивается в 27–29 млрд рублей, сообщил заместитель губернатора Кемеровской области по строительству Глеб Орлов на пресс-конференции.

«Деньги на строительство выделены», — сказал он, добавив, что более точная стоимость будет определена после экспертизы проектов. В свою очередь, в департаменте строительства администрации региона уточнили, что средства выделены из федерального бюджета. По словам Г. Орлова, к подготовке проектов уже приступили, завершить проектирование предполагается в текущем году. Также в 2019 году планируется начать строительные работы.

В музейно-выставочный комплекс войдут филиал государственного Русского музея, театр оперы и балета (в том числе концертный зал филиала Мариинского театра). Культурно-образовательный комплекс будет включать в себя филиал Московской государственной академии хореографии, филиал Высшей школы театрального и музыкального искусства, школы искусств для детей Кемерово, школу-интернат для одаренных детей Сибири. Кроме того, будет построено жилье для преподавателей, которые приедут в Кемерово. По данным департамента, площадь филиала Русского музея составит 7 тыс. кв. метров, в его составе будет действовать культурно-выставочный центр площадью порядка 4 тыс. кв. метров. («Интерфакс-Сибирь»)

Снижаются планы производства цемента

С января по декабрь 2018 года АО «Искитимцемент» изготовило 1 млн 18 тыс. тонн и реализовало 1 млн 10 тыс. тонн цемента — соответственно, на 1,4% и 2,2% меньше, чем в 2017 году. Производство клинкера составило 876 тыс. тонн (+4,8% к уровню 2017-го). Снижение объемов реализации готовой продукции связано с невысокой емкостью цементного рынка в Сибирском федеральном округе, а также уменьшением объемов отгрузки на «внешние» рынки (–27% в Уральский Федеральный Округ).

Основными рынками сбыта в 2018 году для «Искитимцемента» остаются Новосибирская, Омская, Кемеровская области и Алтайский край. Отгрузка продукции производилась всеми возможными видами транспорта, при этом самой востребованной у клиентов

оставалась автодоставка. Данным способом отгружено 561 тыс. тонн цемента, в том числе 233 тыс. тонн — собственными цементовозами предприятия (51,3% от общего объема навалочного цемента, доставленного автотранспортом). По железной дороге заказчикам направлено 448 тыс. тонн.

Из всего ассортимента предприятия наибольшим спросом в прошлом году пользовался портландцемент ЦЕМ II/A-Ш 32,5 Б — за 12 месяцев произведено 517 тыс. тонн данного вида продукции. Также востребованным оказался высокомарочный цемент ЦЕМ I 42,5 Б, объем выпуска которого составил 418 тыс. тонн за отчетный период.

В 2018 году потребители отдавали предпочтение навалочному цементу — 632 тыс. тонн (62,6% от общего объема реализованной продукции АО «Искитимцемент») направлено авто- и ж/д транспортом. В бумажных мешках по 25 и 50 кг отгружено 198 тыс. тонн цемента (19,6%), в том числе на палетах — 14,4 тыс. тонн. В мягких контейнерах по 1000 кг доставлено 180 тыс. тонн продукции (17,8%).

Несмотря на снижение объемов выпуска цемента, АО «Искитимцемент» продолжает реализацию крупных инвестиционных программ, проектов по повышению уровня экологической безопасности и автоматизации производства, снижению уровня энергозатрат, а также по обновлению автопарка и расширению ассортимента. Особое внимание уделяется борьбе с распространением фальсифицированного и несертифицированного цемента, создающим реальную угрозу жизни и здоровью людей.

«Учитывая основные тенденции на строительном рынке и данные экспертов отрасли, мы планируем в 2019 году произвести и реализовать 1 млн тонн цемента», — комментирует генеральный директор АО «Искитимцемент» Владимир Скаун. — Актуальными для нашего предприятия остаются задачи по сохранению конкурентных преимуществ, поддержанию стабильно высокого качества продукции, а также по своевременной организации ремонтов и соблюдению принципов социальной ответственности бизнеса». (Пресс-служба АО «Искитимцемент»)

На треть подскочило число дорогих коттеджей

Общее число загородных домов в окрестностях Новосибирска за год выросло на 32% — с 851 до 1126 объектов. А число коттеджей стоимостью свыше 50 млн руб. за этот период подскочило до 23 штук, подсчитали специалисты сайта N1.RU.

По данным аналитиков, средние цены на коттеджи заметнее всего изменились за пределами Новосибирска. Теперь средняя

цена дома как на территории Новосибирска, так и за его пределами составляет 9 млн руб. А год назад коттеджи за городом были в среднем на 23% дешевле городских.

Лидером по средним ценам среди коттеджных направлений, как и в прошлом году, вновь стал Краснообск, где цена за год поднялась максимально — на 40%. Теперь средняя цена объекта здесь составляет 24 млн руб. а в прошлом году особняк стоил 17,3 млн руб.

«В Новосибирской области сейчас два лидера по численности дорогих коттеджей в продаже — это Заельцовский район Новосибирска и Бердск. Суммарно на эти два направления приходится четверть всех загородных домов. Средние цены в течение года здесь немного снизились», — замечает руководитель пресс-службы сайта N1.RU Анастасия Гринёва.

По мнению специалистов N1.RU, самый необычный коттедж в продаже сейчас находится в Кольцово. Это купольный дом за 6,9 млн руб. (N1.RU)

500 миллионов на жилье для молодых семей

Иркутская область в 2019 году в два раза увеличит финансирование подпрограммы «Молодым семьям — доступное жилье», что позволит направить на ее реализацию почти 500 млн рублей, сообщила пресс-служба областного правительства.

«В региональном бюджете на подпрограмму предусмотрено более 200 млн рублей — в два раза больше, чем в 2018-м. Это позволило увеличить финансирование из федеральной казны. По плану, в 2019 году 644 семьи получат возможность купить или построить жилье», — говорится в сообщении со ссылкой на министра по молодежной политике региона Александра Попова. В сообщении уточняется, что софинансирование из федерального бюджета составит около 150 млн рублей, из муниципальных бюджетов — около 148 млн рублей.

Ранее сообщалось, что Иркутская область в 2018 году ввела 982,3 тыс. кв. метров жилья, что на 1,7% больше, чем годом ранее. «При этом более 80% (792,6 тыс. кв. м) от общего объема введено на территориях трех муниципальных образований: города Иркутска, Иркутского и Шелеховского районов», — говорится в сообщении «Иркутскстата». («Интерфакс-Сибирь»)

Омск готовит квартиры для детдомовцев

Около 300 млн рублей из федерального и регионального бюджетов будет направлено в Омской области на приобретение

жилья для бывших воспитанников детских домов в рамках реализации «майских указов» президента РФ, сообщает министерство имущества Омской области.

Общая сумма консолидированных средств составит 316,3 млн рублей. «Областным бюджетом для приобретения квартир сиротам в 2019 году предусмотрены средства в объеме 114,9 млн рублей. В рамках соглашения правительства Омской области с министерством просвещения Российской Федерации предусмотрена субсидия за счет федеральных средств в сумме 201,4 млн рублей. В сумме выделяемые средства позволят купить для лиц, оставшихся без попечения родителей, не менее 204 жилых помещений», — говорится в сообщении. Отмечается, что по мере исполнения бюджета будет прорабатываться возможность дополнительного финансирования этой статьи из областного бюджета. В 2018 году в Омской области 222 очередника из числа сирот получили жилье от государства. На все квартиры установлены гарантийные обязательства застройщика. («Интерфакс-Сибирь»)

Фонтан от Германа Грефа

По информации департамента культуры, спорта и молодежной политики мэрии Новосибирска, 18 марта в парке культуры и отдыха «Центральный» началась работа по подготовке территории к строительству сухого светомузыкального фонтана. Центральная площадка со сценой будет огорожена до окончания работ. Как ранее отмечал мэр Анатолий Локоть, идея установки в Новосибирске такого фонтана принадлежит руководителю ПАО «Сбербанк» Герману Грефу, Сбербанк выступил в качестве инвестора.

«Этот проект мы реализуем совместно с нашим многолетним партнером. Как именно будет выглядеть фонтан в Центральном парке, решили сами горожане в процессе голосования. Он будет состоять из световых элементов и лазеров, также фонтан оснастят функцией видео и музыкального сопровождения. Такая технология позволит задействовать фонтан в проведении шоу-программ. Уверен, этот объект станет украшением центрального парка города», — уверен мэр Анатолий Локоть.

Справка: ПАО «Сбербанк» передает в дар Новосибирску сухой светомузыкальный фонтан. Его установят на центральной площадке парка культуры и отдыха «Центральный». Диаметр гидродинамического фонтана составит 18 метров. К традиционному световому оформлению будут добавлены лазерные эффекты и видеопроекция, позволяющая транслировать на водный экран любые изображения. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)

Заказ от 02.04.2019.
Сдано в печать 02.04.2019
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 03.04.2019.

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

НОВОСТИ

ПОПЛАЧЬ О НЕМ, ПОКА ОН ЖИВОЙ

Памятник «без статуса»: история и оргвыводы

С 1931 года стоял на улице Каменской, 18 в Новосибирске дом-коммуна жилищно-арендного кооперативного товарищества (ЖАКТ) «Рабочая пятилетка». Не просто стоял — служил. А в январе 2019 года дом, не взирая на протесты общественников, снесли.

Первоначально проект, родившийся в 1920-х, предусматривал строительство комплекса из восьми домов-коммун, главной чертой которых было обобществление быта: общие продуктовые склады, прачечные, столовые. Однако полностью проект реализовать не удалось. Четырехэтажный дом-коммуна на Каменской, рассчитанный на проживание 250 человек, был оснащен общими кухнями и туалетами, на первых этажах предполагалось устроить магазин, детский сад... Тогда казалось, что массовое строительство подобных домов позволит стране быстро решить основные бытовые проблемы людей. В целом по России в 1930-е годы жилищные кооперативы построили 11 жилых домов-коммун в общей сложности на 1300 квартир. В Новосибирске они не прижились, но идея еще долго привлекала рациональностью и простотой. В 1931—1934-х годах на Красном проспекте по проекту группы молодых архитекторов строится жилой комбинат «Кузбассуголь». Правда, из задуманного лишь половина была реализована, но и это стало достижением для Новосибирска 1930-х. О «квартале-саде» помнят до сих пор. Здесь было удобные квартиры, хорошее благоустройство, зелень. Эти дома ярко-солнечного цвета с выходом с ул. Потанинской на Красный проспект запомнились горожанам; однако опыт подобного строительства больше не повторялся.

Выполненный в стиле конструктивизма дом-коммуна на Каменской, 18 просуществовал без малого 90 лет. В последние десятилетия в доме размещались офисы различных организаций.

Несмотря на неоднозначные оценки конструктивизма (так, заслуженный архитектор РФ Сергей Баландин в одной из своих книг назвал основными чертами этого стиля «упрощенчество, однообразие и невыразительность»), трудно не признать: конструктивизм пришелся в Новосибирске очень кстати, оставив важный след в архитектурном становлении города, особенно центральной его части. И вполне закономерно побывавший недавно в нашем городе профессор архитектуры с мировым именем подчеркнул: многие здания, построенные в духе новой архитектуры конструктивизма, достойны быть представлены в музее ЮНЕСКО.

Дом-коммуна на Каменской не загромождал улицу, а наоборот, ее украшал, и служил, как это неожиданно выяснилось, защитой этого ближайшему соседу, дому № 79 по ул. Октябрьской. В отличие от дома-коммуны, это красивое и даже кокетливое здание: лепнина, высокие витражи, широкие подъезды, высокие окна... Когда дом-коммуну убрали,



его «сосед» с Октябрьской отозвался болезненно: по дому пошли трещины. И все как-то сразу обратили внимание на мемориальную доску, висящую на этом доме со стороны улицы Каменской: «Памятник архитектуры регионального значения, 1930-е годы, архитектор Б. Гордеев». В 1930-е годы Б. А. Гордеев был одним из ведущих специалистов по архитектуре в Новосибирске. Вокруг него и вместе с ним создавались группы энтузиастов, сторонников конструктивизма и не только. Здания, построенные по проектам Б. А. Гордеева, Д. М. Агеева, Б. А. Биткина, стали бы украшением для любого города. Спорткомплекс «Динамо», школа на Серебренниковской... До сих пор высоко ценится здание первой поликлиники, выполненное с размахом и щедростью; и знаменитый «Дом с часами» мы любим до сих пор.

...Мемориальная доска в честь Гордеева и статус памятника архитектуры спасли дом № 79 на Октябрьской. Увидев трещины, жильцы подняли тревогу. Специальная комиссия установила: да, повреждения есть, нужно провести экспертизу несущих конструкций, принять меры. К счастью, аналогичный статус памятника архитектуры («охранную грамоту») имеют и многие другие исторически значимые здания Новосибирска — такие, как вокзал «Новосибирск-Главный», Городской торговый корпус, некоторые дома деревянного зодчества. Но не все. Увы, значительная часть памятников истории и архитектуры остается без этой «охранной грамоты», а значит, рискует уйти под снос. Подобных незащищенных объектов немало в нашем «тихом центре», в районе ул. М. Горького, Серебренниковской, Чаплыгина, Каменской, Красного проспекта. С 2000 по 2010 год в Новосибирске было уничтожено около 50 памятников деревянного зодчества (эта цифра приведена в книге профессоров архитектуры М. Р. Колпаковой и Г. Н. Туманика «Мы проектируем город»). В свое время эти 50 объектов были рекомендованы к сохранению на государственном уровне. Но государственные органы так

и не дождалась. Помнится, с каким трудом удалось добиться «неприкасаемости» для деревянного дома № 81 по ул. М. Горького.

Не всегда удавалось сохранять важные памятные объекты и в более ранние годы. Так, еще в 1970-х годах на Красном проспекте был снесен торговый ряд и первое здание кинотеатра имени В. Маяковского («Совкино»), построенное в 1924 году по проекту А. Д. Крячкова. После сноса на этом месте по проекту, мало отличающемуся от типовых, выстроили новое здание кинотеатра им. В. Маяковского.

Возвращаясь к снесенному дому-коммуне, признаем: время, когда объект можно было спасти, отреставрировать — упустили. С другой стороны, этот дом объективно являлся не только памятником конструктивизма. Он олицетворял целую эпоху в истории города и страны. Но так и не получил «охранной грамоты». Простояв долго в ожидании хозяина, он был продан. Новый хозяин не стал медлить и быстро, за две ночи, снес дом, как будто его здесь и не было. «Охранная грамота» в данном случае — это отдельный вопрос к «охранникам»...

Наши выдающиеся архитекторы 1930-х годов формировали исторический центр Новосибирска, создавали его лицо. Сегодня ставшая объектом купли-продажи земля в сочетании с нарастающим дефицитом пригодных для строительства площадок привели к повальному сносу исторических объектов и торжеству точечной застройки, в большинстве случаев вовсе не украшающей городской пейзаж. Что ж... Строить сложнее, чем ломать.

С. Л. Грачева, заслуженный работник культуры РФ, с 1960 года — житель Новосибирска, 30 лет работала корреспондентом газеты «Вечерний Новосибирск».

При подготовке использованы материалы из книги С. Н. Баландина «Новосибирск».

Незаконную пристройку демонтируют

Центральный районный суд Новосибирска удовлетворил иск прокуратуры о демонтаже незаконной пристройки к памятнику архитектуры, сообщает региональная прокуратура.

Иск был заявлен по итогам прокурорской проверки, которая установила, что к памятнику культуры регионального значения — комплексу Дворца культуры им. Горького в Калининском районе Новосибирска, включенном в реестр памятников истории и культуры народов РФ, было незаконно пристроено капитальное сооружение. «Как показала проверка, гражданин пристроил к стене памятника объект из металлоконструкций, смонтировав их без согласования с Управлением по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области и собственниками входящего в охранный комплекс жилого дома», — говорится в сообщении. Отсутствие проектной документации, согласованной в установленном порядке, представляло угрозу сохранности объекта культурного наследия и противоречило требованиям Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ». («Интерфакс-Сибирь»)



Гармонию архитектурного облика отследит рабочая группа

При Министерстве строительства Новосибирской области создана рабочая группа по вопросам градостроительного и архитектурно-художественного формирования облика зданий и сооружений на территории региона (приказ министерства № 97 от 28.02.2019 года).

В состав рабочей группы, которую возглавил министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт, вошли представители Правительства Новосибирской области, города Новосибирска, отраслевых вузов, профессионального сообщества области.

Как прокомментировал заместитель министра — главный архитектор Новосибирской области Александр Авсейков, основной целью рабочей группы является формирование целостного, гармоничного и устойчивого архитектурно-художественного облика населенных пунктов Новосибирской области.

В числе основных задач рабочей группы — выработка методов формирования архитектурно-художественного облика и элементов дизайна городского пространства, благоустройства территорий, создание единых подходов к архитектурно-строительному и ландшафтному проектированию. Также новый совещательный орган призван давать профессиональную оценку градостроительных и архитектурных проектов, научно-исследовательских работ, проводить анализ действующих и формирование новых нормативов в сфере градостроительства, архитектуры и смежных видов проектной деятельности. Еще одной задачей является разработка концепций архитектурно-художественного облика населенных пунктов Новосибирской области, координация деятельности органов местного самоуправления. Решения рабочей группы призваны обеспечивать формирование единой градостроительной и архитектурной политики Новосибирской области и повышение качества проектов в инвестиционно-строительной деятельности на территории области.

Также, согласно приказу, результатами деятельности рабочей группы должны стать повышение социального качества и комфорта городской среды, включающее комплексность застройки, благоустройство и озеленение территории, обеспеченность и доступность для населения социально значимых объектов обслуживания, инфраструктуры, рекреационных территорий и общественных пространств и другие направления. (Минстрой НСО)

Тема сохранения архитектурных памятников в городе становится острее и болезненнее с каждым годом и даже месяцем — по мере того, как исчерпываются пригодные участки под застройку, и строители готовы биться за каждый клочок земли в коммерчески привлекательных местах.

Строителям можно понять. Не случайно многие застройщики готовы поддержать слова генерального директора ГК «СибМонтажСпецСтрой» Анатолия Павлова, который на недавнем совещании строительной общественности с руководством города и области высказал мнение, что часто нормальной застройке мешают псевдопамятники. «Иной раз смотришь — стоит облезлая развалюха, а на ней табличка: охраняется государством! Уж лучше бы не позорились такой «охраной», снесли и построили что-то новое», — полагает застройщик.

Да, позиция жесткая, но объяснимая и во многом обоснованная. И в чем-то она честнее и позиции некоторых общественников, и даже органов охраны, которые нередко вспоминают про необходимость выявлять и сохранять памятники архитектуры только тогда, когда над ними уже занесен ковш экскаватора. Пока ценный памятник тихонько стоит, постепенно превращаясь в труху — он никому не интересен. Шум с предложениями «сохранить, создать здесь музей и т.п.» поднимается только в момент сноса.

Вместе с тем, понятна и по-своему справедлива позиция защитников старой застройки. Такую застройку жаль, даже если она не «официальный памятник». С ее сносом город теряет обжитую, осмысленную несколькими поколениями градостроительную среду — а на ее место приходит новострой, которому (даже если он получился архитектурно удачным) еще только предстоит враспи

СНОСИТЬ ИЛИ НЕ СНОСИТЬ?

Почему споры неизбежны, и как правильно спорить

в городскую ткань, укутаться живописным плющом событий, накопить свою историю. Для этого нужны десятилетия...

Что же делать? Выход, наверное, только в тотальной инвентаризации памятников архитектуры в городе. Нужно добиться однозначного, известного и понятного всем участникам строительного рынка статуса для каждого ценного объекта в городе.

Путь этот труден. И к полному счастью не приведет, наверное, никогда.

Во-первых, потому что чисто технически нужна большая работа, и не только с документами: памятникам нужно обеспечить достойное содержание, что требует существенных затрат (причем, скорее всего, бюджетных, поскольку при использовании концессионных схем высок риск, что от памятника в итоге ничего не останется).

А во-вторых, практически невозможно дать однозначные, исчерпывающие критерии для отнесения объекта к ценным памятникам. Вот пример. Светлана Лотовна Грачева в своей статье жалеет о снесенном в 1970-е старом здании кинотеатра Маяковского, на месте которого возвели «во многом типовое» новое здание кинотеатра. А сегодня, во второй половине 2010-х годов (это ремарка для уважаемых товарищей: готовьтесь, чтобы вам, друзья, роясь в нашем сегодняшнем окаменевшем..., не пришлось мучительно искать, когда же было это «сегодня») — уже «новое» здание кинотеатра Маяковского обсуждается как возможный памятник, нуждающийся в охране. Ведь есть планы снести этот экономически неэффективный

объект и построить на его месте что-то новое. Я помню беседу с одним из авторов проекта нынешнего здания кинотеатра Маяковского, заслуженным архитектором России Геннадием Васильевичем Гавриловым, где он привел весомые аргументы в пользу значимости и ценности запроектированного с его участием объекта, рассказывал, как пришлось отстаивать какие-то индивидуальные решения и т.д.

То есть даже когда речь идет о крупном, заметном здании в центре города, мнения экспертов по поводу его исторической значимости и ценности для городской среды — расходятся. Это значит, что споры по многим объектам неизбежны. Остается только пожелать, чтобы споры всегда оставались в конструктивном, цивилизованном русле.

Чтобы защитники исторических ценностей не стремились остановить вообще любую стройку, предполагающую предварительный снос — ведь тогда город перестанет обновляться, развиваться, а многие строители останутся без работы.

И чтобы застройщики не спешили «резать по живому», заходя на новые площадки в сложившейся застройке — даже когда речь идет о «памятниках без статуса». Ведь утрачивая обжитые, памятные объекты и комплексы, город обезличивается, теряет культурный объем и обедняет палитру смыслов, которые являются неотъемлемым условием нормального существования современного многоукладного мегаполиса.

А. Русинов

ПРЕЦЕДЕНТ

Именную табличку с указанием автора проекта на девятом доме новосибирского жилого комплекса «КрымSKY» по улице Пархоменко, 27/1 в торжественной обстановке открыли 22 марта.

«Почему-то чаще всего принято оказывать архитекторам и проектировщикам подобные знаки внимания только после жизни. А мы считаем, что нужно говорить талантливым профессионалам спасибо здесь и сейчас! Творческие посылы и заделы Бориса Мироновича Турецкого* прекрасно воплотились в этом здании, его архитектурно-планировочных решениях, и мы решили поблагодарить автора, создав вот такую именную табличку. Получилась своеобразная подпись художника под картиной. Пока мы первые в городе, но надеюсь, что скоро и другие застройщики подтянутся к нашей инициативе», — отметил президент группы компаний SKY GROUP Владимир Литвинов.

На церемонии открытия, помимо самого виновника торжества, присутствовали также декан факультета «Дизайн архитектурной среды» Новосибирского государственного университета архитектуры, дизайна и искусств (НГУАДИ) Александр Гамалей и студенты первого курса.

Александр Гамалей рассказал, что сотрудничеству НГУАДИ и SKY GROUP уже не один год. По проектам студентов выполнено благоустройство придомовых территорий «КрымSKY», реализованы отдельные объекты дизайна; три пальмы на площадке около девятого дома — также воплощенная идея будущих молодых специалистов, обучающихся в НГУАДИ. Колористическое решение фасадов создано на основе открытых конкурсов, проводимых в стенах университета. Примечательно, что в оценке и выборе проектов участвовали не только профессоры, но и главный архитектор Новосибирска, представители регионального Законодательного собрания и городского Совета депутатов.

Архитектурный образ жилого комплекса «КрымSKY» основан на теме Крыма и моря: к этой идее отсылает и декор площадок, и холла, украшенного парусниками, в ту же «цель» бьет и точно подобранный слоган проекта «Держи курс домой!». Все это своими глазами увидели студенты — Владимир Литвинов после открытия таблички провел для них экскурсию по дому № 9, введенно-

СПАСИБО — ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС

Впервые в Новосибирске на фасаде новостройки появилась «подпись автора»



Проект этого дома выполнен под руководством почетного архитектора России Бориса Мироновича Турецкого



КрымSKY

му в эксплуатацию совсем недавно, в конце января.

Неформальное живое сотрудничество, сложившееся между застройщиком (ГК SKY GROUP) и архитекторами, задает новый вектор развития для всех участников рынка, открывая путь к новому качеству партнерских взаимоотношений, особенно важно в современных условиях. «Архитекторам в Новосибирске приходится работать в очень непростом контексте, — говорит ректор НГУАДИ Наталья Багрова. — У нас в университете шутят, что архитектура в Новосибирске — это не застывшая музыка, а застывшая экономика. И когда говорят деньги, музы умолкают. К сожалению, в ситуации сложных взаимоотношений между заказчиками и архитекторами многие наши талантливые выпускники уезжают из Новосибирска».



«Да, такая проблема есть. Но мы считаем, что это положение дел можно и нужно изменить к лучшему, — уверен Владимир Литвинов. — И поэтому будем продолжать поддерживать наши местные архитектурные

кадры, размещая заказы в новосибирских проектных мастерских, проводя конкурсы для студентов и — да, открывая вот такие авторские таблички на зданиях. Архитекторы должны чувствовать свою востребованность, свою необходимость. Тогда и уезжать не захотят, а будут творить на радость себе и другим здесь, в своем отечестве, в своем родном городе».

*Борис Миронович Турецкий — почетный архитектор России, член Союза архитекторов России, профессор и председатель аттестационной комиссии НГУАДИ, член правления саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство проектировщиков Сибири», директор ООО «АкадемСтройИнвест». За годы его творческой деятельности реализовано более сотни проектов по всей России.

КОНСУЛЬТАНТ

ИП: управляющий или подставляющий?

С подачи некоторых налоговых консультантов в бизнес-сообществе активно поддерживаются идеи о передаче по договору полномочий единоличного исполнительного органа (руководителя) коммерческой организации индивидуальному предпринимателю — управляющему, на упрощенной системе налогообложения.

Взаимная налоговая выгода очевидна: отнесение стоимости услуг управляющего на расходы компании для уменьшения налога на прибыль, с одной стороны, и получение наличности после уплаты 6% налога, с другой. Выгода, конечно, есть. Но и риски тоже...

По результатам налоговой проверки компании эта налоговая выгода, весьма вероятно, будет признана как необоснованная, т.е. полученная при отсутствии реальных действий и формального документооборота. «Отягчающими» обстоятельствами будут, в частности: участие управляющего в уставном капитале компании или иные признаки аффилированности; выполнение ранее функций руководителя данной компании; регистрация в качестве индивидуального предпринимателя незадолго до заключения договора на управление; отсутствие других видов деятельности или иных управляемых компаний у предпринимателя; приближение суммы дохода управляющего к предельному значению дохода для применения «упрощенки»; выявление в самом договоре с управляющим признаков трудового договора (запрет на иные оплачиваемые и неоплачиваемые должности в других организациях, предоставление помещения для работы, обеспечение транспортом и оргтехникой и т.п.). И перечень этот далеко не полный.

Под сомнение будет поставлена экономическая целесообразность заключения договора на управление компанией. При этом наиболее простым для налоговиков подходом будет квалификация отношений по договору на управление либо как фактической выплата дивидендов (если убавляющий одновременно является участником-совладельцем компании), либо признание соответствующих отношений трудовыми.

В случае признания выплат по договору на управление дивидендами российская организация, выплачивающая дивиденды своим участникам — физическим лицам, обязана в качестве налогового агента исчислить, удержать и уплатить в бюджет НДФЛ с суммы такого дохода (п. 3 ст. 214, п. 1 ст. 226 НК РФ). При этом, по общему правилу, применяется налоговая ставка 13% (п. 1 ст. 224 НК РФ).

В случае квалификации спорных отношений как трудовых доход управляющего будет так же облагаться НДФЛ по ставке 13% (а не 6%, как на «упрощенке»). Кроме того, данные выплаты будут включены в базу исчисления платежей в пенсионный фонд, фонд социального страхования, фонд медицинского страхования.

В последнее время широко практикуются налоговые проверки деятельности индивидуальных предпринимателей. Поэтому риск налоговых доначислений возникает по результатам проверки не только компании, но и самого предпринимателя.

В завершение обращаем внимание, что на смену постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.2006 № 53 «Об оценке арбитражными судами обоснованности получения налогоплательщиком налоговой выгоды» пришла ст. 54.1 НК РФ «Пределы осуществления прав по исчислению налоговой базы и (или) суммы налога, сбора, страховых взносов».

Эта статья — «понятийная», то есть основанная на оценочных понятиях, что оставляет суду широкое поле для усмотрения и оценки фактических обстоятельств спора. А по современным понятиям интересы бюджета — это главное.

Заместитель директора по аудиту
ООО «ТаксМастер: Аудит»
Мария Чубченко

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

ПОЛЕЗНОЕ С ПРИЯТНЫМ

ПОТЯНУЛО В ГОРЫ

18–21 марта в поселке «Шерегеш» Кемеровской области прошел XIV фестиваль-чемпионат лыжного клуба архитекторов, проектировщиков и изыскателей России «АРХИГЕШ-2019»



История лыжного клуба архитекторов (ЛКА) началась еще при Советском Союзе в 1978 году на горных склонах Бакуриани. Современный ЛКА России получил свое начало в 2005 году на Выездном Межрегиональном заседании организаций Союза архитекторов России в Новосибирске. В 2006 году состоялся 1-й фестиваль и чемпионат в горнолыжном курорте «Шерегеш», который продолжил традиции фестиваля и одновременно чемпионата по горным лыжам, включая также выездные архитектурные конкурсы, проектные семинары, круглые столы, мастер-классы ведущих архитекторов страны и производителей инженерных конструкций, новейших передовых технологий, изделий и строительных материалов. Сегодня в составе членов ЛКА числится более сотни директоров проектных компаний, более 30 заслуженных и почетных архитекторов России, более 20 профессоров и доцентов вузов, главных архитекторов городов и председателей региональных и местных организаций Союза архитекторов России.

За последние три года в форуме приняли участие более 900 архитекторов и проектировщиков, команды Казахстана, Азербайджана, Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбург, Тюмени, Омска, Новосибирска, Барнаула, Горно-Алтайска, Кемерово, Томска, Красноярска, Новокузнецка, Аба-

кана, Иркутска, Сочи, Краснодара, а также Крыма и Республики Адыгея.

18 марта в Доме культуры «Горняк» поселка Шерегеш состоялось торжественное открытие фестиваля. Мероприятие проходило в рамках года театра в России, и каждая из команд-участников представила зрителям небольшое театрализованное представление.

Следующие два дня были посвящены круглым столам, мастер-классам и спортивным состязаниям среди участников. Также прошли индивидуальные деловые встречи с представителями проектно-строительного сообщества, на которых обсуждались вопросы сотрудничества, реализации профильного законодательства, взаимодействия с органами государственной власти.

Закрытие фестиваля состоялось 21 марта на сцене дома культуры «Горняк». В этот день было вручено множество наград в различных категориях: спортивные состязания, научные труды, реализованные проекты, а так же за самые авантюрные идеи. В этом году в фестивале приняла участие 14 команд из разных городов России и стран ближнего зарубежья, общее количество участников составило более 200 человек.

Источник: <http://tashcult.ru/arhigesh-2019/>
Подробности — в следующем номере.