

**АСОНО**
Развивая строительствоГазета издаётся при поддержке Ассоциации строительных
организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО**

ИЗ «КУРТ» — В «КРТ»

Общественники, люто защищающие города от посягательств строителей, полагают, что закон о комплексном развитии территорий был принят исключительно для того, чтобы застройщики могли беспрепятственно выселять граждан из обжитых районов на глухие окраины, используя освободившиеся земельные участки в своих корыстных целях: для строительства нового жилья.

Позиция общественников объяснима, но она не учитывает одну очень важную деталь: старые дома, в том числе расположенные в привлекательных центральных частях, увы, не вечны. Медленно, но неумолимо они ветшают, а там и до аварийного состояния рукой подать.

По данным Минстроя России, в ходе реализации федерального проекта по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, в нашей стране должно быть расселено около 10,5 млн квадратных метров старых многоквартирных домов, где проживает около 640 тысяч человек. Общая цена вопроса — почти 465 млрд рублей. Но это еще, как говорится, полбеда. Ситуация усугубляется тем, что 1 января 2017 года время не остановилось, и жилье продолжает ветшать, и с каждым месяцем, с каждым днем его становится больше. Начиная с момента начала реализации федерального проекта по расселению дополнительно признано аварийным еще 7,6 млн квадратных метров, и это только по официальным данным. К 2030 году общая площадь аварийного жилфонда в России может превысить 30 млн квадратных метров. Жильцы этих многоквартирных домов (по разным оценкам, от 6 до 8 миллионов человек) будут ждать расселе-

В Сибирском федеральном округе обозначили основные проблемы нового закона о комплексном развитии территорий



ния как спасения; но чтобы спасти их, потребуется около 2 трлн рублей — большие деньги.

Ремонт в этой ситуации не поможет; вернуть аварийный дом обратно в прочное безопасное состояние способом только полная реконструкция, цена которой сопоставима со строительством нового дома, и средств фондов капремонта на нее не хватит. А тем временем к ветхому и аварийному состоянию к тому же 2030 году потихоньку приблизится еще примерно 100 млн квадратных метров много-

квартирных домов, чей износ на тот момент достигнет 65%.

Идея обойтись для полноценного замещения столь огромного количества выбывающего жилья исключительно бюджетными средствами выглядит благородно, но является абсолютно сказочной с практической точки зрения.

В этой ситуации стране объективно и остро необходим механизм, который позволил бы регионам (именно регионам, не Москве, где уже давно кипит своя реновация), используя комплексное привле-

чение бюджетных и внебюджетных источников, обогатить процесс ветшания жилфонда и обновить жилую застройку, обеспечив при этом обязательное соблюдение всех прав и законных интересов граждан.

Именно таким механизмом и должен стать федеральный закон 494-ФЗ от 30 декабря 2020 года «О внесении изменений в Градостроительный, Земельный кодексы РФ в целях комплексного развития территорий».

Окончание на стр. 2—3

НОВЫЙ САЙТ
НАШЕЙ ГАЗЕТЫ:
stroyvedomosti.ru

В НОМЕРЕ:

► «СТИМУЛ» И ДРУГИЕ
СТИМУЛЫ
Как действует
«инфраструктурная»
поддержка
в Новосибирской
области

Стр. 3

► О ЦЕНАХ, КОТОРЫМ
ПОРА ПОДРАСТИ
В Сибирском
федеральном округе
обсудили сметное
нормирование

Стр. 4

► ЗАКОННЫЕ
ТРЕБОВАНИЯ
Строительные
СРО предложили
усовершенствовать
нормативы

Стр. 6

► РЕШИЛИ
ПОСОВЕТОВАТЬСЯ
О работе
Общественного
совета при
Минстрое НСО

Стр. 7

► РЕМОНТ ТЕПЛОСЕТЕЙ
Концессия
неизбежна?

Стр. 8

► ЦИФРОВИЗАЦИЯ
От добровольности—
к обязательности

Стр. 9

► ФИНАНСОВЫЙ
РЕЗУЛЬТАТ
ЗАСТРОЙЩИКА
Верховный суд
принял решение

Стр. 11



ПРИНЯТ ГЕНПЛАН НОВОСИБИРСКА ДО 2030 ГОДА

24 марта депутаты Новосибирского Горсовета большинством голосов (43 против 5) приняли актуализированный Генеральный план города. Основные принципы, на которые опирались разработчики при актуализации генерального плана, обозначил заместитель мэра — начальник департамента строительства мэрии города Новосибирска Алексей Кондратьев.

«Документ сохраняет неизменность границ города, определен город-центр Новосибирской агломерации. В новом строительстве отдается приоритет площадкам реконструкции застройки (в первую очередь ветхого и аварийного фонда), — сообщил Алексей Кондратьев. — Генплан предусматривает первоочередное развитие транспортной и социальной инфраструктуры для обеспечения уже застроенных в последние годы территорий и завершения начатых крупных проектов, при этом приоритет отдается развитию общественного транспорта. Сохраняются уже существующие зеленые пространства и создаются основы для последующей подготовки генеральной схемы озеленения Новосибирска».

Документ сохраняет неизменность городских границ



В ходе обсуждения генплана Алексей Кондратьев рассказал депутатам, что во время работы над главным документом стратегического развития города были проведены общественные слушания с 26 декабря 2019 года до 26 марта 2020 года во всех районах города. В обсуждении приняли участие более тысячи человек, поступило 2597 предложений от жителей города. Затем генплан согласовали с 17 федеральными министерствами и ведомствами и подразделениями правительства Новосибирской области.

«Ряд вопросов, которые при этом звучали, были урегулированы в рамках согласительной комиссии. В результате мы получили согласование Минэкономразвития РФ и положительное заключение губернатора Новосибирской области. В октябре прошлого года провели общее собрание депутатов горсовета, после которого прошли еще личные встречи с депутатами, на которых обсуждались проблемы каждого района в рамках их округов. После обращения депутатов Законодательного собрания мэром Новосибирска было принято решение о доработке, была создана рабочая группа с участием представителей Законодательного собрания, совета депутатов города, правительства Новосибирской области и мэрии города. Рабочая группа рассматривала, подчеркиваю, только вопрос лесных зон. В соответствии с 28 статьей Градостроительного кодекса внесены 3 изменения, касающиеся функционального зонирования рекреационных зон — Заельцовского бора, территории Биатлонного комплекса

и земельный участок по улице Балтийской. 15 марта состоялось расширенное заседание по градостроительству, которое приняло решение направить генплан на утверждение сессии», — пояснил Алексей Кондратьев.

Среди прочего, актуализированным генпланом прогнозируется, что к 2030 году в Новосибирске будет проживать 1 млн 750 тысяч жителей. Объем нового жилищного строительства составит 10,7 млн кв. метров (с ежегодным вводом жилья 1—1,1 млн кв. метров). При этом уровень жилищной обеспеченности в столице Сибирского федерального округа повысится до 30—31 кв. метра на человека.

По информации разработчиков проекта, для реализации этих задач до 2030 года уже определены комплексные площадки перспективной реконструкции и новой застройки жилого, общественно-делового и спортивно-рекреационного назначения.

Общая площадь территории, подлежащей реконструкции, около

1000 га. Площадки новой застройки около 500 га. В границах указанных территорий предполагается обустроить около 300 га рекреационных зон.

«Генплан — документ, которого очень ждали строители, — отмечает руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко. — Сам ход развития города начал диктовать необходимость либо принятия нового, либо внесения значительных изменений в ранее действовавший документ, который во многом определяет строительную политику муниципалитета».

С принятием генерального плана работа строительного комплекса входит в правильное, нормальное русло: уходят в прошлое риски отрыва некоторых разрешений на строительство, открывается возможность для принятия новых проектов планировок и т. д.

По материалам мэрии
Новосибирска, АСОНО, «КС»

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Начало на стр. 1

Федеральный закон 494-ФЗ от 30 декабря 2020 года «О внесении изменений в Градостроительный, Земельный кодексы РФ в целях комплексного развития территорий» предусматривает создание единого механизма редевелопмента, применимого к смешанной застройке, и механизма обязательного выкупа помещений в ветхих (неаварийных) МКД. Кроме того, он вводит упрощенный порядок подготовки, изменения градостроительной документации, и открывает возможность заключения соглашений о защите и поощрении капиталовложений для КРТ. Этот документ призван сыграть ключевую роль в реализации Национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», согласно которой за десятилетие 2020–2030 гг. в России должно быть построено суммарно около 1 млрд квадратных метров капитального благоустроенного жилья.

Однако для эффективной реализации требуется усовершенствование самого закона и создание блока нормативно-законодательных актов на региональном уровне.

17 марта в Новосибирске Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области при поддержке Минстроя РФ и Национального объединения строителей был проведен круглый стол «Проблемные вопросы реализации законодательства о комплексном развитии территорий (КРТ) в Сибирском федеральном округе».

В круглом столе приняли участие представители строительных саморегулируемых организаций СФО, руководство Минстроя Новосибирской области и Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска, компаний-застройщиков и проектных фирм, представители общественных организаций федерального и регионального уровней, в том числе Общественного совета при Минстрое России. По видеосвязи к круглому столу подключились все министерства строительства регионов Сибирского федерального округа. Личное участие в круглом столе приняла заместитель председателя комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорожному хозяйству Галина Дзюба. По ВКС к обсуждению региональных проблем КРТ также присоединился заместитель министра строительства Российской Федерации Никита Сташин.

Модератором круглого стола выступил координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко.

«НОВЫМ ТРЕБОВАНИЯМ ЛУЧШЕ ВСЕГО ОТВЕЧАЮТ КРАСНОЯРСКИЕ ПЛОЩАДКИ»

Заместитель министра строительства РФ Никита Сташин, обращаясь к участникам круглого стола, напомнил, что задача эффективного комплексного развития территорий поставлена Правительством РФ по всей стране. «В Сибирском федеральном округе в настоящее время под критерии территорий комплексного развития в той или иной мере подпадают 108 земельных участков общей площадью 2709 гектаров», — сообщил замминистра. — Их суммарный градостроительный потенциал составляет 10 миллионов квадратных метров жилья. Из них на Республику Алтай приходится 9 участков, Тыву — 1, Хакасию — ноль, Алтайский край — 1, Красноярский край — 6, Иркутскую область — ноль, Кемеровскую область — 22, Новосибирскую область — 42, Омскую область — 25, Томскую область — 2 участка».

При этом Никита Сташин отметил: большая часть упомянутых участков скорее удовлетворяет критериям участков комплексного и устойчивого развития территорий (это действовавшая до введения федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ схема КУРТ), нежели новой схеме КРТ.

Из всех субъектов Сибирского федерального округа требованиям нового закона лучше всего отвечают площадки в Красноярском крае, полагает замминистра. «Коллеги из Красноярского края очень системно подошли к прочтению, осознанию и пониманию возможностей, которые открыл новый закон», — подчеркнул замминистра, пообещав в ближайшие две недели издать «методичку» для регионов, где в общих чертах будет разъяснена технология работы по новой схеме.

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков в свою очередь отметил, что НОСТРОЙ готов собрать с регионов вопросы, обобщить проблемы и сформировать конкретные предложения для включения их в готовящиеся Минстроем России методические рекомендации по внедрению механизма КРТ.

«ОБЛИКИ ГОРОДОВ СОХРАНЯТСЯ, НО СТАНУТ ПЛОТНЕЕ»

По словам Никиты Сташина, государство рассчитывает на механизм комплексного



ИЗ «КУРТ» — В «КРТ»:

В Сибирском федеральном округе обозначили основные проблемы нового закона о комплексном развитии территорий

развития территорий как на главный перспективный инструмент для расселения не только аварийного, но и ветхого жилья — тоже старого и изношенного, но не признанного муниципалитетами подлежащим сносу. Такого жилья многократно больше, но МО не спешат зачислять его в аварийное, поскольку за этим зачислением сразу возникает обязанность местной власти обеспечить расселение и снос, а денег на это у муниципалов нет. Для решения данной проблемы правительство намерено оказывать застройщикам-инвесторам, взявшимся за проекты КРТ, комплексную поддержку, в том числе в рамках программы «Стимул», предусматривающей обеспечение площадок комплексного строительства инженерной инфраструктурой как за государственный счет, так и за счет внебюджетных источников (подпрограмма «Стимул — инфраструктурная облигация»).

«Кроме того, мы будем настаивать на распространении программы льготной ипотеки приоритетно, с необходимой дифференциацией, на те регионы, которые входят в крупнейшие агломерации России, где сосредоточено свыше 70 процентов градостроительного потенциала страны», — заверил замминистра. — Мы готовы оказывать всестороннюю поддержку, аккумулируя для нее как бюджетные, так и внебюджетные источники. Но при этом дорога должна быть с двусторонним движением: инвестор тоже должен исполнить все обязательства, чтобы в итоге мы общими усилиями получили полноценную градостроительную среду: благоустроенное качественное жилье, обеспеченное инженерными сетями, дорогами, детсадами, поликлиниками и прочим».

Никита Сташин подчеркнул: внедрение механизма КРТ — дело многотрудное и сложное, «в тысячу раз сложнее перехода на эскроу». Для гармоничного достижения успеха в этом деле необходимо, в частности, уметь вести убедительные и аргументированные переговоры с гражданами, жилищи которых подпадают под расселение. А одним из главных аргументов является то, что в результате расселения люди переедут не просто в новые дома, а в целостную, качественную благоустроенную среду. Подход вроде «сначала снесем, а потом будем судиться» должен быть абсолютно исключен, это политически принципиальный момент, подчеркнул замминистра. «И облики городов должны сохраняться в их историческом виде, но с увеличенной плотностью», — добавил Никита Сташин.

«А МЫ ДАДИМ БЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА, ЕСЛИ ПОТРЕБУЕТСЯ»

«В Новосибирской области исчерпались резервы свободных территорий под застройку, и поэтому закон о КРТ нам остро необходим, как и многим другим городам России», — отметил министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт. Он поддержал идею о создании «методички», которая обеспечит правоприменительный ликбез на региональном уровне и поможет эффективно доработать и освоить механизм КРТ «на местах». «У нас сейчас силами двух министерств, строительства и ЖКХ, идет подготовка всех необходимых подзаконных актов, нормативных документов для реализации КРТ», — сообщил Иван Шмидт. — Думаю, в течение апреля эту работу в основном закончим».

Никита Сташин порекомендовал региональному министру выстроить работу так, чтобы до конца текущего года в Новосибир-

ской области были сформированы первые комплексные площадки КРТ. «А мы под эти площадки, с учетом вашей эффективности, дадим все необходимые бюджетные средства, если это потребуется», — пообещал федеральный министр.

ГЛАДКО БЫЛО НА БУМАГЕ, ДА ЗАБЫЛИ ПРО ЧАСТНЫЙ СЕКТОР

Заместитель начальника Департамента строительства и архитектуры — начальник управления строительства и инженерного обеспечения мэрии Новосибирска Роман Теленинов — отметил высокую скорость, с которой в России сменяют друг друга федеральные законы и программы. «Не успев даже войти в программу комплексного и устойчивого развития территорий (в рамках подготовки к которой мы определили под КУРТ свыше 600 гектаров земли на 123 площадках и включили их в проекты планировок), сегодня мы плавно переходим в новую программу», — поделился буднями работы в органах муниципальной власти Роман Теленинов. — На самом деле, реновацию мы ждали давно; на наш взгляд, эта схема имеет немало плюсов и успешно применима и у нас, и в большинстве субъектов РФ».

Но есть и минусы. Один из главных, по оценке Романа Теленинова, заключается в том, что новый закон никак не регулирует расселение частного сектора. А такой застройки в Новосибирске по-прежнему много; старые, хаотично расположенные, неблагоустроенные частные дома с «удобствами во дворе» занимают более 120 гектаров городской земли, в том числе в центральной части, неподалеку от станций метро. При этом Роман Теленинов не видит инструментов муниципального уровня, которые стали бы реальным стимулом для расселения жителей указанных домов. Люди живут в центре города как на даче, без централизованной канализации и теплоснабжения, с плохими внутриквартальными дорогами, по которым даже пожарная машина проехать не может — но они привыкли, их все устраивает: «зато метро рядом», и т. д.

Очевидно: не решив проблему расселения частного сектора, невозможно обеспечить развитие города, его продуманную системную новую застройку, становление его нового, современного архитектурного облика. Но действенный инструмент для решения данной проблемы можно создать только на федеральном уровне, путем доработки общероссийского законодательства. «Необходимо включить частный сектор в поле действия законодательства о комплексном развитии территории. Это актуально не только для Новосибирска, но и для очень многих других российских городов», — подчеркнул Роман Теленинов.

Эту необходимость поддержал руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, координатор НОСТРОЙ в СФО Максим Федорченко: огромное количество расположенных в центральных районах домов частного сектора, работу с которыми новый закон никак не регламентирует, не позволяет нормально воплотить комплексные проекты территориального развития.

«НУЖНА ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ СТАРШЕ 50 ЛЕТ»

Председатель комиссии ТДК по рассмотрению предложений в сфере градострои-

тельной документации, генеральный директор ГК «Стрижи» Игорь Белокобыльский считает: основной перспективный механизм развития новой застройки городов, действовавший до введения в действие закона о КРТ — это развитие застроенных территорий (РЗТ). Такого мнения придерживается и Максим Федорченко. Более того, по его сведениям, Новосибирск является российским лидером в сфере РЗТ. С 2011 года в столице Сибирского федерального округа было заключено 43 договора об РЗТ, из них полностью исполнено 27 договоров, расселено 102 аварийных многоквартирных дома, причем из них 34 дома — за счет муниципального финансирования, а большая часть, 68 домов — за счет застройщиков (привлечено 2,04 млрд рублей внебюджетных инвестиций). «Опыт Новосибирска показывает: за счет механизма РЗТ эффективность использования бюджетных денег в деле расселения аварийного жилья повышается втрое», — констатировал Максим Федорченко. — В Новосибирске по программе РЗТ планировалось расселить еще 117 аварийных МКД с привлечением средств застройщиков и средств бюджета в пропорции 50/50, однако теперь все проекты РЗТ предстоит переформатировать под КРТ».

Несмотря на некоторые отличия, введенная на смену РЗТ схема КРТ повторяет его в главном: она предполагает организацию нового комплексного строительства на площадках, освобождаемых от ветхого и аварийного жилья. Повторение не случайно; только такой подход позволяет решать одновременно две проблемы, обострившиеся сегодня во многих городах и Сибири, и России в целом — угрожающий рост объемов аварийных домов с параллельно возрастающим дефицитом площадок под жилищное строительство.

Как справедливо отметил ранее Никита Сташин, муниципалитеты не заинтересованы в признании аварийного жилья, поэтому реальное число аварийных многоквартирных домов в разы больше, чем указывает официальная статистика. Так, в Новосибирске количество поставленных на официальный учет аварийных МКД составляет 361, а по независимым экспертным оценкам, реальное их количество может достигать 1300, и даже 1600.

Признавая эффективность механизма развития застроенных территорий, Игорь Белокобыльский в том же время полагает, что он за время своего существования не успел раскрыться в полной мере: например, в Новосибирской области из 1,94 млн квадратных метров жилья, введенного за 2020 года, в рамках проектов РЗТ построено 67,5 тыс. квадратных метров (3,5% от общего объема).

По оценке Игоря Белокобыльского, несмотря на наличие описанного выше позитивного опыта, чаще ситуация складывается неблагоприятно для обеспечения работы по расселению аварийного жилья в нужном темпе и объеме. Бюджетных средств на эти цели хронически не хватает, отчего муниципалитеты в принципе не понимают, что им делать со старым изношенным жильем, а инвесторы не хотят заходить в проекты, подразумевающие снос старого жилья, поскольку они для них не привлекательны финансово.

По мнению Игоря Белокобыльского, сегодня необходимо повсеместное внедрение института сплошной периодической инвентаризации всего жилья старше 50 лет — с целью получения актуальной и объективной информации о его техническом состоянии. «Мы должны увидеть эту проблему неприкрыто, без прикрас, такой, какая она есть», — уверен эксперт. Да, ее масштабы выглядят серьезно;

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



ОЧЕРТАНИЯ ПУТИ

одному Новосибирску для качественного перелома в решении проблемы аварийного жилья требуется порядка 50 млрд рублей. Но закрывать на нее глаза—это самообман. Поэтому Игорь Белокобыльский попросил поддержать инициативу о введении обязательной периодической инвентаризации МКД старше 50 лет. Второй важный тезис выступления Игоря Белокобыльского схож с мнениями Максима Федорченко и Романа Теленчинова: «в поле действия» закона обязательно нужно ввести частный сектор, индивидуальные дома.

«УЗАКОНИТЬ ПРОЦЕДУРУ ВЫКУПА ПО ЧЕСТНОЙ ЦЕНЕ»

Игорь Белокобыльский уточнил, что в данном случае проблема не только в уже упомянутой большой площади, которую данные дома с участками занимают в инвестиционно-привлекательных районах городов, но и в том, что частный сектор порой «точечно» разбивает перспективные комплексные площадки, вклинивается в них, не позволяя реализовать целостные градостроительные решения. «Город не может в этих условиях сформировать площадки, финансово понятные для инвесторов»,—пояснил эксперт. Необходимо законодательное регламентирование процедуры выкупа по справедливой цене частных домов; и в этом плане, к счастью, есть определенный свет в конце тоннеля. По информации Игоря Белокобыльского, входящая в число авторов закона о КРТ Надежда Косарева недавно признала возможным решение вопроса с введением в правовое поле упомянутой процедуры—при условии, что эта процедура «будет привязана к нормам мажоритарного голосования».

Игорь Белокобыльский предложил участникам круглого стола поддержать внесение соответствующих дополнений в федеральное законодательство, а также инициативу обра-

щения в Минстрой РФ с просьбой подготовить для местных властей пособие, призванное помочь в разработке необходимого для внедрения механизма КРТ пакета нормативно-правовых актов регионального уровня.

НЕОБХОДИМО ИСКЛЮЧИТЬ Внесудебный порядок расторжения договоров о КРТ

Референт Департамента нормативно-го и методического обеспечения НОСТРОЙ Александр Сидоркин в своем докладе указал на ряд нестыковок правового регулирования, которые пока не устранили новым законом.

Так, установлено требование к наличию у участника торгов по площадкам КРТ опыта строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ—но при этом не зафиксирован порядок определения такого объема. Из-за этого становится возможным возникновение споров между инвесторами и органами власти, а также оспаривание результатов торгов на право заключения договора о КРТ. Чтобы исключить подобные риски, предлагается закрепить в ГрК четкий порядок определения объема строительства, а также снизить или отменить требования к опыту для средних и мелких застройщиков, низкомаржинальных проектов, строительства ИЖС.

Устанавливается возможность внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки в целях реализации решений о КРТ—но при этом обязанность органа местного самоуправления обеспечить внесение таких изменений нигде не прописана, она не является обязательным пунктом договора о КРТ. В результате становится возможным блокирование принятых решений о КРТ со стороны муниципальных вла-

стей. Чтобы исключить такую вероятность, Александр Сидоркин предлагает прямо закрепить в законе упомянутую выше обязанность муниципалитетов.

Еще одно предложение—закрепить исключительно судебный порядок расторжения договоров о КРТ по инициативе уполномоченного органа (это также позволит избежать возможных злоупотреблений со стороны местных властей).

Серьезным пробелом нового законодательства является отсутствие возможности для редевелопмента территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами; чтобы принять решение о КРТ, на такой территории должен быть хотя бы один ветхий или аварийный многоквартирный дом. «Положения принятого закона затрудняют ликвидацию территорий с ветхими индивидуальными домами, вынуждая инвестора искусственно объединять площадки ИЖС с площадками МКД»,—пояснил Александр Сидоркин. Поскольку в наших городах терри-

тых систем инженерно-технического обеспечения в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ.

Максим Федорченко отметил, что ранее, в рамках схемы КУРТ, упомянутые требования включения в проект индивидуальных жилых строений носили, главным образом, градостроительный характер. Новая же схема КРТ на первый план, как видим, выводит критерии отнюдь не градостроительные, а технические. Если учесть, что с этими техническими особенностями своих домов люди привыкли жить и зачастую не считают их для себя проблемой, найти с гражданами взаимопонимание в ходе переговоров о расселении может оказаться непростой задачей, отчего проекты КРТ будут тормозиться.

Ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколубович для стимулирования нужных темпов реализации проектов КРТ предложил заимствовать некоторые решения, которые применяются в европейских странах. «Можно, скажем, сделать нормой порядок, когда дома, возраст которых превысил расчетный срок эксплуатации—к примеру, 60 лет—из частной собственности граждан автоматически переходят в собственность муниципалитета, который, в свою очередь, предпринимает все необходимые действия по расселению и сносу ветхих строений»,—предложил Юрий Сколубович. Елена Скрипкина подчеркнула: для успешного и гармоничного, бесконфликтного внедрения КРТ на региональном уровне новые кварталы в рамках этого механизма должны создаваться на основе ряда обязательных принципов. Первый принцип—эффективное использование территории; в структуре кварталов необходимо четко разграничить публичные и private пространства, проезжие и пешеходные зоны. Второй принцип—повышение проницаемости территории за счет создания публичных пространств, развития улично-дорожной сети и транспортной инфраструктуры. Третий принцип—деликатная интеграция квартала в существующую городскую среду. Четвертый принцип—создание доступной социальной инфраструктуры. Наконец, пятый принцип—применение продуманной стратегии озеленения территории.

Заместитель председателя комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорожному хозяйству Галина Дзюба подчеркнула, что в рамках проектов комплексного развития территорий необходимо больше внимания уделять созданию по-настоящему комфортной и благоустроенной среды, обязательно доступной для маломобильных групп населения.

В рамках дискуссии был высказан и ряд других мнений, предложений и замечаний.

Максим Федорченко, подводя итоги, позитивно оценил ход заседания: участникам, по его оценке, удалось всесторонне осветить заявленную тему и четко обозначить проблемы, требующие безотлагательного решения.

Подготовил Александр Русинов

В ходе пресс-конференции в ТАСС 23 марта министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт рассказал про обеспечение комплексных площадок социальной и инженерной инфраструктурой. По его словам, существующий задел строительства жилья в Новосибирской области по состоянию на март 2021 года—5 млн 300 тыс квадратных метров. Он выглядит неплохо, но с учетом того, что до 2030 года, согласно национальным проектам, регион должен построить еще 22 млн квадратных метров жилья, выйдя к концу планового срока на уровень ввода 2,6 млн квадратных метров в год—объем задела недостаточен.

По словам Ивана Шмидта, для оперативного формирования новых площадок задействованы все ресурсы, но собственных резервов региона не хватает для достижения национальных целей жилищного строительства. Федеральную поддержку в этой части Новосибирская область получает, среди прочего, в рамках программы Минстроя РФ «Стимул».

«В этой программе мы участвуем уже 6 лет»,—рассказал Иван Шмидт. До декабря минувшего года в рамках указанной программы федеральный центр предоставлял регионам субсидии для возведения социальных объектов—детсадов, школ, спортивных сооружений и пр.—на комплексных площадках. В течение 6 лет Новосибирская область ежегодно на комфортных условиях софинансирования (22%—региональный, 78%—федеральный бюджет) получала примерно по 1,0–1,3 млрд рублей субсидий в целях возведения социальных объектов.

«Получаемые средства позволяли нам стабильно обеспечивать комплексные площад-

«СТИМУЛ» И ДРУГИЕ СТИМУЛЫ
Как действует «инфраструктурная» поддержка в Новосибирской области

ки школами и детскими садами»,—подчеркнул Иван Шмидт.—Сегодня по программе «Стимул» ведется строительство двух школ: в поселке Верх-Тула и в Новосибирске, на улице Немыткина».

С 2021 года «Стимул» претерпел определенные изменения: теперь субсидированию подлежат не социальные объекты, а инженерная инфраструктура и дороги. Для участия в программе регион должен разработать проектную документацию—это откроет доступ к федеральным субсидиям. В настоящее время Новосибирская область ведет работы по проектированию инженерных сетей и дорог на комплексных площадках; это позволит в 2022 году вновь полноценно войти в программу и получить соответствующую финансовую поддержку из федерального бюджета. «Считаю, что программа «Стимул» оказывала и продолжает оказывать российским регионам существенную поддержку при реализации комплексных проектов жилищного строительства»,—отметил министр. Вместе с тем, регион не ограничивается одним «Стимулом» и старается участвовать во всех возможных программах, которые помогают обеспечить опережающее развитие социальной и инженерной инфраструктуры—по линии Минобра, Минздрава и т.д.

По информации Ивана Шмидта, готовится концессионное соглашение с государственной корпорацией развития ВЭБ, пред-

полагающее финансирование строительства еще 20 школ на территории Новосибирской области. Для оптимизации сметной стоимости школ при их строительстве запланировано использовать проекты повторного применения из реестра Минстроя РФ.

В настоящее время формируются необходимые земельные участки; при благоприятном развитии событий строительные работы по возведению упомянутых школ начнутся уже в конце текущего года. Также готовится возведение 7 поликлиник в рамках другого концессионного соглашения; проектная документация по первым трем поликлиникам разработана и проходит государственную экспертизу; непосредственно строительные работы должны начаться летом.

Как рассказал Иван Шмидт, недавно были определены участки для строительства двух инфраструктурных объектов федерального значения: инфекционного госпиталя на 500 мест и детского реабилитационного центра. Оба будут расположены на территории Новосибирского района, госпиталь—на Северном обьезде, реабилитационный центр—на территории муниципального образования Барышевский сельсовет. «По инфекционному госпиталю сегодня нами совместно с Министерством ЖКК и энергетики области ведется проработка технологического присоединения объекта к инженерным сетям. Параллельно разрабатываются транспортная схема и проектная до-

кументация. В итоге мы должны получить комплекс сооружений, медицинский кластер. Есть поручение Правительства РФ о выделении средств из резервного фонда на его создание—это около 4,5–5 млрд рублей»,—сообщил Иван Шмидт.—Что касается детского оздоровительного центра, то сейчас ведется процедура формирования земельного участка под его строительство. Планируется, что центр будет создаваться как «Умная клиника» в «Умном доме». Центр будет осуществлять как лечебную, так и образовательно-методическую деятельность».

О перспективах сотрудничества с АО ДОМ.РФ по программе «Облигации на финансирование инфраструктуры» министр отозвался сдержанно; выход на фондовый рынок в таком контексте не внушает радужных надежд.

«Мы осторожно относимся к этому проекту»,—сказал Иван Шмидт.—И пока что не спешим принять в нем участие, наблюдаем, как накапливают опыт 6 пилотных российских регионов, которые уже вошли в проект с инфраструктурными облигациями. Какие-то выводы сделаем, наверное, ближе к середине года, по итогам второго квартала. Но, по предварительным оценкам, данный механизм плохо подходит для Новосибирской области».

Сибстройинформ

ФИНАНСЫ

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков назвал достижения сибиряков в сфере ценообразования в строительстве «революцией», однако и глава Национального объединения, и сами строители понимают: чтобы добиться действительно адекватного формирования сметной цены — прежде всего, объектов бюджетного заказа, предстоит сделать еще очень много.

Проблемы ценообразования в строительстве стали главным пунктом повестки дня Окружной конференции строительных СРО Сибирского федерального округа, состоявшейся 16 марта в Новосибирске.

В конференции приняли участие советник президента НОСТРОЙ Даниил Кирилкин, исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин (по ВКС), директор департамента ценообразования в строительстве НОСТРОЙ Павел Малахов (по ВКС), директор департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Ирина Тютюмина (по ВКС).

Ведущим мероприятию выступил координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко.



О ЦЕНАХ, КОТОРЫМ ПОРА ПОДРАСТИ

От лица застройщиков-практиков пороки действующей системы сметного нормирования обозначил председатель Совета Ассоциации «Новосибирские строители», генеральный директор АО «Бердский строительный трест» Александр Воронин. По его оценке, меры и решения, принимаемые сегодня для долгожданного перехода строительной отрасли на ресурсный метод ценообразования, являются «половинчатыми» и вызывают много вопросов у профессионального строительного сообщества.

«Сметная стоимость объекта рождается при проектировании. При этом сегодня мы вынуждены формировать стоимость на стадии «П», в то время как реальное строительство осуществляется по рабочей проектной документации (стадия «Р»), которая дает существенное, до 10%, удорожание сметы, поскольку стадия «Р» более подробна, и в ней проявляются затраты, которые на предварительной стадии «П» учесть невозможно», — напомнил Александр Воронин. — Почему нельзя определять сметную стоимость по стадии «Р»? Ведь раньше мы именно так и делали.

Еще одна корневая и застарелая болезнь нынешнего сметного нормирования в строительстве — заниженные расценки на оплату труда. «В сметы мы сегодня закладываем зарплаты около 40 тысяч рублей, в то время как реальная рыночная стоимость труда наших специалистов — порядка 70 тысяч рублей в месяц», — указал на противоречие Александр Воронин. — По отдельным специальностям разница между сметными расценками и фактической оплатой труда особенно контрастна; так, каменщики в сметных расценках недооценены почти наполовину».

Глава Бердского строительного треста признал, что отчасти сами строители не все желают «светиться» и официально показывают полные расходы. «Но можно при формировании норм оплаты труда хотя бы ориентироваться на среднюю зарплату в регионе? — задался вопросом Александр Воронин. — В Новосибирской области она равна примерно 55 тысячам рублей; такая повышенная база для исчисления позволила бы заметно поднять расценки».

ИГРА ИНДЕКСОВ

Сегодня для определения сметной стоимости применяются утвержденные Минстроем РФ повышающие индексы, которые отличаются по видам объектов — тоже совершенно непонятный подход, полагает Александр Воронин. Почему при строительстве школы повышающие индексы ниже, чем при строительстве, например, детского сада?

Логичнее было бы определять стоимость строительства по видам работ, с полной детальной раскладкой. Правда, тогда и сметная стоимость заметно, до 20 процентов, вырастет. Зато эта стоимость отразит реальную экономику стройки, позволив подрядчикам при исполнении объектов бюджетного заказа не балансировать судорожно на грани между минимальной прибылью и убытками.

Еще одно предложение — вернуть ценовое зонирование регионов, позволяющее адекватно учитывать при формировании сметной стоимости строительства транспортные расходы на доставку материалов, машин и обо-

На Окружной конференции НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе обсудили проблемы сметного нормирования

рудования. «Так, Новосибирская область растянулась почти на 500 километров, при этом производства стройматериалов, базы строительных машин и т. п. распределены по ней крайне неравномерно, поэтому цена доставки в разных случаях может существенно влиять на себестоимость стройки. Нужно вернуть деление на семь ценовых районов, существовавшее ранее; пока нам предлагается деление на 4 района, этого недостаточно», — полагает гендиректор Бердского строительного треста. Кроме того, необходима актуализация расценок на эксплуатацию строительных машин и механизмов: за последние годы техника развивается семимильными шагами, а расценки по-прежнему опираются на возможности и характеристики советских машин второй половины минувшего века.

ЗАРПЛАТЫ: ТАЙНОЕ И ЯВНОЕ

Директор ГКУ Новосибирской области «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» Ксения Шрайбер, признав реальные недостатки системы, вместе с тем предложила обратить внимание и на достижения Сибири в сфере сметного ценообразования, а также на то, что успехов было бы больше, если бы в сметной реформе активнее участвовали сами строители.

По ее информации, Новосибирская область с настоящего времени стала одним из двух пилотных регионов в Сибири, где запланирован систематический сбор данных по заработным платам работников строительной отрасли — как раз с целью актуализации нормативных расценок оплаты труда. Однако реализовать этот план оказалось не так-то просто: фирмы не хотят делиться информацией в принципе. «Относительно большую зарплату, которую фактически сегодня платят у нас в области инженерно-техническим специалистам, работодатели не показывают; так, из 105 опрошенных фирм реальную зарплату квалифицированных ИТР (106–110 тысяч рублей в месяц) раскрыла только одна компания. Остальные уклончиво назвали суммы в лучшем случае около 40 тысяч рублей, а некоторые и вовсе демонстрировали 15–20 тысяч», — поделилась фактами Ксения Шрайбер.

По мнению координатора НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко, «скрытность» строителей в данном случае понятна, и трудно их в этом упрекнуть: если они изначально вынуждены формировать сметы с заниженными суммами оплаты труда специалистов, то вполне логично, что они придерживаются таких «показаний» и в дальнейшем. Директор Департамента ценообразования в строительстве НОСТРОЙ Павел Малахов отметил, что порочный круг, когда строители скрывают реальную зарплату работников, и из-за этого не возникает оснований для повышения нормативных расценок — сохраняется. Тем не менее, в двух упомянутых пилотных сибирских регионах — Кемеровской и Новосибирской об-

ластях — получилось повысить среднюю нормативную оплату труда в строительстве на 13 и 16 процентов соответственно.

Успехи сибиряков на ниве реформы строительного ценообразования высоко оценил президент НОСТРОЙ Антон Глушков. «То, что сумел сделать Сибирский федеральный округ, Кемеровская и Новосибирская области — это революция», — сказал он; рост индексов сметных расценок здесь — один из самых высоких в стране.

Как сообщила Ксения Шрайбер, среди прочего, в Новосибирской области за 2019 год достигнуто увеличение утвержденного среднего размера оплаты труда рабочего 1 разряда на 18 процентов в сравнении с 2018 годом (сумма составила 28697,9 руб.). «А благодаря оперативному сбору актуальных статистических данных и методической помощи Министерства строительства Новосибирской области, Главгосэкспертизы этот важный нормативный показатель в 2020 году еще увеличился и достиг 33154 рублей», — добавила Ксения Шрайбер.

Ранее в регионе были подготовлены конъюнктурные анализы и обоснования для получения расчетным способом индексов изменения сметной стоимости за 2 квартал 2020 года на все виды объектов капитального строительства, а за 3 квартал 2020 — на объекты образования, здравоохранения и спортивного назначения. Это позволило увеличить индексы изменения сметной стоимости для Новосибирской области примерно на 15 процентов.

ФГИС ЦС: СИСТЕМА И ПУСТОТА

«К сожалению, и здесь мы частенько сталкиваемся с невозможностью получить актуальную информацию, на этот раз от поставщиков строительных ресурсов. У нас крупный город и большая область, у нас много своих производителей и поставщиков, но они не представляют информацию нам, они не регистрируются в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), — посетовала руководитель Регионального центра мониторинга цен. — Титаническими усилиями нам удалось за минувший год увеличить наполняемость ФГИС ЦС в нашей области на 17 процентов, закрыв всего лишь 2768 позиций из необходимых 60 тысяч». Из общего количества предприятий НСО, включенных в Перечень юрлиц, которые должны передавать информацию в ФГИС ЦС, реально представили свои показатели только 118 компаний. Для сравнения: в Омской области за тот же 2020 год из 141 предприятия показатели в ФГИС ЦС передали 55 («закрыто» 1467 ценовых позиций); в Алтайском крае из 198 предприятий передали данные 64 («закрыто» 1577 ценовых позиций); в Томской области из 261 предприятия данные передали 52 («закрыто» 7636 ценовых позиций). В Ямало-Ненецком АО удельные результаты лучше, но толь-

ко за счет небольшого числа производителей и поставщиков ресурсов: из 16 передали свои данные 9 компаний («закрыто» 223 ценовые позиции).

Директор Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Ирина Тютюмина, со своей стороны, указала на федеральный масштаб проблемы дефицита актуальной информации в ФГИС ЦС, и призвала строительное сообщество, проявляя ответственность, регулярно предоставлять необходимую информацию в систему. «Подрядчики, поставщики должны повысить свою активность по наполнению ФГИС ЦС», — подчеркнула она. — Надо понимать: эта система сегодня — главный инструмент для перехода на прогрессивный ресурсный метод ценообразования в строительстве». Эту позицию поддержал и Павел Малахов.

По сведениям Ирины Тютюминой, для поощрения строителей к сотрудничеству с ФГИС ЦС готовятся изменения в КоАП, после принятия которых внесение сведений в систему обретет статус административного правонарушения и повлечет штрафы для юрлиц.

Технических вопросов с подключением к ФГИС ЦС и передачей данных в Классификатор строительных ресурсов возникнуть не должно; сегодня схема уже отработана, во ФГИС ЦС можно легко создать личный кабинет и обеспечить трансляцию данных. «Мы будем максимально ускорять размещение актуальной информации от поставщиков в Классификаторе», — подчеркнула Ирина Тютюмина. — Размещение может быть обеспечено в течение одной недели».

СПЕЦИФИКА ЦЕНОВЫХ ЗОН

Ксения Шрайбер, комментируя реплику Александра Воронина о ценовых зонах применительно к Новосибирской области, подчеркнула: данный вопрос уже прорабатывался на региональном уровне. Как выяснилось, в силу изменившихся социально-экономических условий восстанавливать все семь ранее действовавших в Новосибирске ценовых зон нецелесообразно; поэтому постановлением регионального правительства от 20.10.2020 № 444-п утверждено деление на 4 ценовые зоны. Рабочая сила, все основные материалы, строительные машины — все это сосредоточено преимущественно в первой зоне (областном центре). Как следствие, цены на строительные ресурсы значительно различаются в муниципальных образованиях — в зависимости от удаленности от Новосибирска. Готовятся разъяснительные материалы для МО по вопросу применения поправочных индексов в разных ценовых зонах.

Касаясь других направлений деятельности, Ксения Шрайбер сообщила, что Региональным центром мониторинга цен также подготовлена актуализация ценообразующих ресурсов объектов дорожного хозяйства в НСО

ФИНАНСЫ

СТАЛО БОЛЬШЕ ОСНОВАНИЙ ЗАНЯТЬ ДЕНЕГ У СВОЕЙ СРО

для ФДА «Росавтодор». Это позволило увеличить индексы за 2 квартал 2020 года примерно на 6%, снизив риски срывов конкурсных процедур на строительство и ремонт автодорог в Новосибирской области.

По словам Ксении Шрайбер, в Новосибирской области при поддержке федерального Минстроя, Национального объединения строителей также удалось провести индексацию для получения адекватных расценок с учетом недавнего резкого повышения цен металлопроката, металлических изделий.

«Хотелось бы от имени нашего центра выразить благодарность Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО), которая помогла в кратчайшие сроки собрать огромный объем необходимой статистической информации. Также спасибо Главгосэкспертизе, Минстрою за методическую помощь, спасибо строителям, которые откликнулись и предоставили информацию», — подчеркнула в заключение Ксения Шрайбер.

НЕПРИБЫЛЬНАЯ ПРИБЫЛЬ

Генеральный директор СРО «Алтайские строители» Зинаида Герасимович в своем выступлении указала на проблему в вопросе методики исчисления сметной прибыли. Строительные организации должны развиваться, а это требует экономической базы; не случайно в Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года указано: рентабельность строительных компаний должна быть не менее 10%. «Рентабельность и сметная прибыль для строительных фирм — практически одинаковые понятия», — отметила Зинаида Герасимович. — До 2001 года сметная прибыль рассчитывалась исходя из прямых затрат, а сегодня ее принято рассчитывать почему-то исходя из фонда оплаты труда». По мнению гендиректора СРО «Алтайские строители», такой подход искажает экономику строительства, и сегодня нужно вернуться к старой методике исчисления сметной прибыли, соотнося выручку и прямые затраты. «В противном случае мы будем продолжать упорно планировать себе низкую рентабельность», — подчеркнула она.

Ирина Тютмина обратила внимание, что новая Методика исчисления сметной прибыли более эффективно заработает только в комплексе с Методикой определения накладных расходов, которая в настоящее время ожидает регистрации в Минюсте России. С помощью именно комплексного применения двух указанных методик сметную прибыль можно повысить на 2,7%—3%.

Участники конференции пришли к общему выводу, что при всех недостатках альтернативы переходу на ресурсный метод ценообразования нет, поэтому эту работу следует активизировать, ускоряя наполнение ФГИС ЦС, формируя базу актуальных расценок, опираясь на которые, можно формировать адекватную стоимость объектов капитального строительства.

Записал А. Русинов

Пересчет зарплаты: Россия равняется на Новосибирск и Кемерово

Два субъекта РФ на сегодня пересчитали уровень заработной платы сотрудников строительной отрасли четвертого разряда. Об этом 17 марта заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая на выездном заседании правления Российского Союза Строителей (РСС) в Липецке.

«Заработная плата в течение квартала по Кемеровской области выросла более чем на 13%. Новосибирская область закончила эту работу (по пересчету) в феврале, результат — рост на 16%. Я призываю всех — в этом заинтересованы как заказчики, так и подрядчики — в эту работу включиться», — сказал Антон Глушков. Он отметил, что в соотношении себестоимости строительства примерно 50% составляют материалы, 50% — зарплата.

«Рост заработной платы на 15% даст увеличение стоимости на 7%. Это прирост, который делает контракты более привлекательными», — указал он.

Напомним, в соответствии с методикой расчета индексов изменения сметной стоимости строительства субъекты Российской Федерации самостоятельно должны рассчитывать показатели оплаты труда рабочих. Фактически регионы используют не самые корректные среднестатистические данные. При этом реально строительные компании несут гораздо большие затраты на оплату труда рабочих, и на государственных контрактах имеют недофинансирование.

НОСТРОЙ

Постановлением Правительства РФ от 20 марта 2021 года № 423 внесены изменения в Положение об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам.

Увеличилось число целей, для реализации которых членам СРО, согласно ранее принятому постановлению Правительства РФ от 27 июня 2020 года № 938, могут предоставлять займы из средств компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств. Согласно новому постановлению, допускаются заимствования для уплаты налогов на доходы физлиц, страховых взносов

по обязательному медицинскому, социальному и пенсионному страхованию. Также члены СРО могут получить займ в целях уплаты обеспечения заявки на участие в закупке работ для заключения договора подряда. Кроме того, кредит от СРО может быть предоставлен для приобретения строительных материалов, конструкций, оборудования в целях строительства, ремонта или реконструкции объектов здравоохранения, культуры, спорта и иных социальных объектов, возводимых на основании концессионных соглашений и (или) соглашений о частно-государственном (частно-муниципальном) партнерстве.

Важным дополнением перечня допустимых целевых назначений займов членам СРО

стало «приобретение электронных вычислительных машин и типовых программ для них, обеспечивающих формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства». Последний пункт высоко оценило руководство Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ), поскольку данная мера позволит ускорить внедрение и развитие BIM в нашей стране, позволит перейти к формированию соответствующих компетенций у специалистов, вовлеченных в инвестиционно-строительный процесс на всех стадиях жизненного цикла объекта.

Сибстройинформ

BIM ВХОДИТ В СМЕТНЫЕ НОРМАТИВЫ

Минюст зарегистрировал Приказ Минстроя

по подготовке проектной и (или) рабочей документации, содержащих материалы в форме информационной модели на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт, финансируемых с привлечением средств бюджетов Российской Федерации всех уровней, а также сметной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов, осуществляемого за счет средств специализированных некоммерческих организаций, либо средств собственников. По мнению экспертов, применение Методики позволит увеличить стоимость подготовки проектной документации на 15–20 процентов.

Основой определения стоимости работ являются справочники базовых цен на про-

ектные работы в строительстве, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов.

В Методике предусмотрено, что стоимость разработки трехмерной модели по разделам, не учтенным базовыми ценами Справочников, определяется по ценам соответствующих Справочников с применением корректирующего коэффициента по наименованиям объектов.

Таким образом, сейчас стоит задача по разработке новых Справочников базовых цен именно для проектирования с использованием информационных технологий.

По материалам НОПРИЗ

ЗАСТРОЙЩИКИ РАССКАЗАЛИ О ПРОБЛЕМАХ Главная—трудности с проектным финансированием

Малые застройщики в российских регионах испытывают трудности с запуском новых проектов в связи с высокими расходами на проектное финансирование, неподходящими условиями по обеспечению кредита и недостаточной платежеспособностью населения. Такие выводы следуют из опроса «Деловой России».

В опросе приняли участие 104 компании из 57 регионов России. Согласно его результатам, около 16% опрошенных застройщиков больше не смогут вывести новые проекты в продажу. Среди причин такого решения — непланируемые расходы на оплату банковских и связанных с ними услуг в рамках проектного финансирования (33%) и неподходящие условия по обеспечению кредита (29%). Кроме того, застройщики назвали среди проблем риски снижения спроса (19%), отсутствие земельных участков (18%) и время, которое надо потратить на пересмотр сложившейся схемы работы в компании (1%).

Около 43% компаний, принявших участие в опросе, подавали заявку на проектное финансирование, еще 28% устно консультировались по этому вопросу. Однако в 41% случаев поданная заявка завершилась отказом со стороны банка. Около 25% компаний ответили, что им одобрили кредит, еще 34% отметили, что банк урезал сумму кредита.

Согласно данным опроса, банки при отказе в выдаче кредита в основном руководствовались такими причинами, как нехватка собственных средств застройщиков (18%), недостаточное количество опыта (19%), низкая маржинальность проекта (15%) и отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств по кредиту (14%), неполный комплект документов (12%). Также отказы связаны с некорректным бизнес-планом проекта, наличием исков дольщиков к застройщику по другим его ЖК, ошибками в разрешительной документации и неправильно оформленным земельным участкам.

«Проектное финансирование доступно в основном крупным застройщикам, реализующим большие проекты с большой маржой. В текущих реалиях модель проектного финансирования не позволяет развивать строительство в регионах с низкой покупательской способностью населения, а таких большинство. В стандартах банков заложены требования к рентабельности проектов, которая сильно ограничивает возможности региональных застройщиков», — комментирует результаты опроса руководитель подкомитета «Деловой России» по градостроительной политике в субъектах РФ Елена Киселева.

По ее словам, для решения проблемы необходимо вносить изменения в критерии допуска застройщиков к проектному финансированию. Также среди предложений — упрощение требований кредитных организаций к подаче документов и сокращение сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование.

По материалам РИА «Новости»

НОВОСТИ

Куда идут инвестиции

По информации Новосибирскстата, в 2020 году организациями Новосибирской области освоено 263,9 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что на 1,4% выше уровня 2019 года.

Наибольшую долю в общем объеме инвестиций составили затраты, направленные на строительство и реконструкцию зданий и сооружений — 57,7%, в том числе жилых зданий и помещений — 23%.

На приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря направлено 35,4% общего объема инвестиций в основной капитал.

Значительная часть инвестиционных вложений в экономику области была осуществлена крупными и средними организациями — 154,4 млрд рублей.

Приоритетными видами деятельности для размещения инвестиций стали: «Транспортировка и хранение» — 22,1% общего объема инвестиций в основной капитал, «Обрабатывающие производства» — 12,4%, «Деятельность в области информации и связи» — 9,5%, «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» — 8,2%.

На долю привлеченных средств пришлось 50,2% общего объема инвестиций в основной капитал. Из них средства бюджетов всех уровней составили 27,5%, в том числе из федерального бюджета использовано 13,9%, из бюджетов субъектов Российской Федерации — 11,8%, из местных бюджетов — 1,8% общего объема инвестиций. *Новосибирскстат*

Финансирование для сирот увеличат в 10 раз

В Новосибирске в 2021 году на приобретение жилых помещений для детей-сирот предполагается направить более 468 млн рублей, что в 10 раз превышает финансирование прошлого года.

«В соответствии с законом дети-сироты должны получать жилье по достижении 18 лет. В Новосибирске очередь составляет более 2500 человек. В том числе около 1700 человек — те, кто достиг этого возраста и имеет право на обеспечение жильем. В прошлом году мы получили 46,6 млн рублей и приобрели 29 жилых помещений. Сейчас принимается решение выделить дополнительные средства — 390 млн рублей — к тем 78 млн рублей, которые были заложены первоначально на 2021 год. Таким образом, общая сум-

ма составит 468,4 млн рублей, что позволит приобрести 294 жилых помещений», — отметил мэр Анатолий Локоть.

По словам главы Новосибирска, согласно федеральному нормативу, стоимость квадратного метра жилого помещения составляет 48 тысяч 300 рублей за один квадратный метр. Рыночная цена сегодня — более 63 тысяч рублей за квадратный метр. С учетом этого нехватка средств составляет 90 млн рублей. Для решения данного вопроса будет проведено межведомственное совещание с участием специалистов департамента по социальной политике мэрии Новосибирска, представителей строительных организаций.

Напомним, приобретаемые квартиры должны отвечать ряду обязательных требований: площадь не менее 30 кв. метров, полная внутренняя отделка, окна ПВХ, металлическая дверь, приборы учета, электрическая печь.

Всего на 1 января 2021 года в Новосибирске зарегистрировано 2527 детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые состоят в списке на обеспечение жилым помещением. Из них 1692 достигли 18 лет и имеют право на предоставление жилья в рамках федерального законодательства. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

ИНИЦИАТИВА

Ряд предложений о создании новых нормативных правовых документов, внесении корректировок в документы существующие, а также мнения по поводу эффективности действующего законодательства были озвучены на Окружной конференции строительных саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа.

Конференция состоялась 16 марта в Новосибирске; провел мероприятие координатор Национального объединения строителей в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков напомнил о важной работе по практическому внедрению механизма Комплексного развития территорий в соответствии с федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ, в которую сегодня необходимо включиться всем регионам и муниципальным образованиям России. Эта работа требует большого объема нормотворчества на уровне регионов, требует ответа местной власти и профессионального сообщества на новые вызовы, с которым ранее им сталкиваться не приходилось. Антон Глушков призвал строителей активнее сотрудничать в этом направлении с местными властями и информировать НОСТРОЙ о результатах данной работы, своевременно ставить перед Национальным объединением вопросы, нуждающиеся в решении на федеральном уровне. Со своей стороны, президент НОСТРОЙ проинформировал сибиряков о готовящейся новой, выборочной схеме стимулирования ипотечного кредитования на первичном рынке, которую в ближайшее время предстоит согласовать с Правительством РФ. Он попросил с пониманием относиться к возникающим спорам в этом направлении с Центробанком: ведь подобные программы требуют многолетних растущих затрат, под которые надо резервировать финансовые ресурсы.

Генеральный директор СРО «Алтайские строители» Зинаида Герасимович оценила работу в ее регионе мер поддержки строительной отрасли, связанных с пандемией коронавируса. По ее мнению, из всех мер сработала только льготная ипотека. «Затраты на антиковидные меры нам не компенсируют, и сроки договоров продлевать отказываются», — констатировала она.

«Эту проблему надо решать на уровне региона», — прокомментировал исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин. — Должны быть приняты региональные нормативные акты, в соответствии с которыми оказывается указанная поддержка».

Координатор НОСТРОЙ в СФО Максим Федорченко предложил провести мониторинг

по сибирским субъектам федерации, который покажет, где приняты необходимые документы, а где нет, и после обобщения направить полученную информацию в НОСТРОЙ.

«Здесь весь вопрос в том, насколько местная власть способна и готова брать на себя ответственность», — высказал свою позицию советник президента НОСТРОЙ Даниил Кирилкин.

Генеральный директор Ассоциации «РООР СРО строителей Байкальского региона» Александр Домбровский озвучил предложения по усилению ответственности заказчиков объектов бюджетного строительства за неисполнение обязательств

ки выполнения работ, указанные в контракте, не совпадают со сроками окончания работ. А в случае указания «Исполнение прекращено» отсутствует текст соглашения о расторжении контракта или текст одностороннего отказа от исполнения контракта, отчего становится невозможным установить, по каким причинам прекращено исполнение». Глава СРО «Алтайские строители» озвучила предложение в порядке законодательной инициативы рассмотреть вопрос о внесении изменений в часть 2 статьи 7.31 КоАП РФ, предусмотрев в ней ответственность юридического лица — заказчика за неисполнение возложенных на него обязанностей в виде штрафа до 100 тыс. рублей.

Зинаида Герасимович высказала предложение по регулированию порядка производства судебных и несудебных строительных экспертиз. По ее мнению, сегодня отсутствие нормативно закрепленных требований к уровню квалификации негосударственных судебных экспертов приводит к тому, что экспертизы проводятся некомпетентно, непрофессионально. В результате суды выносят решения, согласно которым стоимость устранения выявленных недостатков на объектах строительства оказывается в десятки раз выше их реальной цены. «Так, одного из членов нашей Ассоциации суд обязал выплатить дольщику в счет замены некачественного остекления в лоджии 267 тысяч рублей. Для на-

ЗАКОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

Сибиряки выступили с предложениями о совершенствовании нормативных документов

по договорам подряда. По его оценке, которую поддержали участники конференции, сегодня наблюдается «перекося ответственности»: исполнители-подрядчики нагружаются большим числом обязательств, а заказчики чувствуют себя чересчур свободно: задерживают оплату, пересматривают цены и другие условия.

Кроме того, Александр Домбровский считает необходимым обеспечить для СРО реальную возможность контролировать исполнение своими членами госконтрактов, заключенных с использованием конкурентных способов — в первую очередь, тех, которые связаны с реализацией Национальных проектов. Для этого необходимо сделать обязательным подачу в СРО и учет при предварительном отборе информации о претенденте, подтверждающей (или не подтверждающей) его возможность выполнить контракт. Кроме того, нужно применять типовые контракты и вести исполнительную документацию (журналы работ) в цифровом виде.

В продолжение поднятой Александром Домбровским темы Зинаида Герасимович выступила с инициативой об усилении ответственности заказчиков за нарушение обязанностей по размещению информации о заключенных контрактах в ЕИС в соответствии с требованиями 44-ФЗ. «Анализируя информацию в ЕИС, мы выявили, что в большинстве случаев заказчики размещают в системе не копии, а проекты контрактов, зачастую еще и неподписанные», — указала Зинаида Герасимович. — Нередко контракты размещаются без указания даты заключения, а сро-

Генеральный директор СРО «Ассоциация Строители Хакасии» Владимир Окишев поднял вопрос сохранения объектов культурного наследия, попадающих в зону застройки. Проблема в том, что неожиданно обнаруживаемые строителями в ходе работ исторически ценные предметы и фрагменты провоцируют остановку строительства на неопределенно долгое время. По мнению Владимира Окишева, органам власти необходимо обеспечить предварительное исследование перспективных площадок под застройку на предмет наличия на них ценных артефактов. «Проведение археологических исследований необходимо возложить на Государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия, на Министерство культуры, возможно, с привлечением национальных музеев. Целесообразно проводить работу на территориях муниципалитетов и прилегающих территориях, которые согласно градостроительному плану попадают в зону перспективной застройки. Для этого необходимо разработать дорожную карту, в соответствии с которой должны планомерно исчезать «белые пятна» и появляться сведения о наличии либо об отсутствии предметов культурного наследия на территории субъектов РФ», — подчеркнул Владимир Окишев. — А в случае проведения археологических изысканий либо мероприятий по спасению объекта культурного наследия в процессе строительства силами застройщика необходимо предусмотреть компенсацию таких затрат на федеральном уровне».

шего региона это означает, что остекление должно быть выполнено из золота. Но такую стоимость определили эксперты!» — возмущена Зинаида Герасимович. Для упорядочения ситуации предлагается ввести обязательное лицензирование деятельности по проведению судебно-строительных экспертиз, распространить действие закона «О государственной экспертной деятельности...» на негосударственную судебную экспертизу, а также зарегистрировать в установленном порядке методику проведения судебной строительной технической экспертизы.

Член Совета СРО «Гильдия строителей Урала» Сергей Лекомцев вышел на контакт с конференцией в Новосибирске посредством видеоконференцсвязи и постарался заручиться поддержкой сибиряков в деле продвижения инициативы о присоединении саморегулируемых организаций к трехсторонним соглашениям, заключаемым работодателями, органами власти и профсоюзами. Это расширит возможности и реальные полномочия СРО, которые по факту являются объединениями работодателей, полагает Сергей Лекомцев.

Также на конференции было озвучено предложение о предоставлении возможности для внесения изменений подрядчиком в проектную документацию после проведения торгов в случае выявления ошибок в проектной документации.

Записал А. Русинов

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

О ПЕРСПЕКТИВАХ СОЦИАЛЬНОГО ПАРТНЕРСТВА В РАМКАХ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Неожиданным и по форме, и по содержанию выглядел один из вопросов повестки дня Окружной конференции саморегулируемых организаций в строительстве СФО, которая состоялась 16 марта в Новосибирске. Вопрос был записан в повестку так: «О повышении роли саморегулирования в системе социально-трудовых отношений в строительной сфере».

Словосочетание «повышение роли» предполагает наличие этой роли в некоторых количествах, а «повышение» означает то, что оно означает. Ныне действующее федеральное законодательство не предполагает ни малой, ни большой роли саморегулирования в регулировании социально-трудовых отношений (простите за вынужденную тавтологию). Субъектами этих отношений выступают: профсоюзы (или иные представители работников), органы исполнительной власти (каждый на своем уровне), объединения работодателей (каждый на своем уровне). Как видно, среди этих субъектов нет саморегулируемых организаций или их объединений. Почему?

Обратим внимание, что деятельность объединений работодателей регулируется федеральным законом от 27 ноября 2002 г. № 156-ФЗ (в актуальных редакциях), где в ст. 2 закона зафиксировано содействие государства реализации права работодателей на объединение в целях развития социального партнерства. При этом право на объединение работодателей должно осуществляться в определенной законом организационно-правовой форме, которая соответствует характеристике и сущности объединения. А Федеральный закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», который под саморегулированием понимает самостоятельную и инициативную деятельность, содержанием которой является разработка и установление стандартов и правил предпринимательской и профессиональной деятельности и контроль за их соблюдением, и ст. 55.1 Градостроительного кодекса РФ, где уточня-

ются цели саморегулирования в строительной сфере, не предусматривают деятельного участия саморегулируемых организаций в сфере социально-трудовых отношений.

Эта очевидная направленность целей деятельности объединений саморегулируемых организаций не позволяет им выступать в роли стороны в социальном партнерстве при урегулировании социально-трудовых отношений. Разъяснение именно по этому поводу приводится в комментариях к закону и в письме Минэкономразвития РФ от 25.09.2008 № Д05-4077. Позволим себе цитату из этого письма: «...Анализ целей, прав, обязанностей и ответственности объединений работодателей, закрепленных в ст. 2, 13, 14, 15 федерального закона «Об объединении работодателей», позволяющий сделать вывод, что объединения работодателей создаются исключительно в целях представительства своих членов в сфере социально-трудовых отношений, а не в целях разработки стандартов и правил предпринимательской и профессиональной деятельности и контроля за их соблюдением. В этой связи, по мнению Департамента государственного регулирования в экономике Министерства экономического развития РФ, объединения работодателей не могут быть признаны саморегулируемыми организациями...»

Тем не менее, такие прецеденты есть. И далеко ходить не надо: в Новосибирске. Отраслевое (региональное) соглашение на 2021–2023 г. подписано со стороны работодателей организацией, в наименовании которой используется словосочетание «...объединение работодателей саморегулируемая организация строителей».

Оставим за скобками процедуру регистрации такого юридического лица, но от-

метим, что (не дай бог!) при судебном разбирательстве конфликта исполнения обязательств по Соглашению ответчик (или истец), в силу указанных в законе целей, может быть признан ненадлежащим ответчиком (истцом) со всеми вытекающими из этого последствиями.

Докладчика этого вопроса на конференции — бывшего координатора Национального объединения саморегулируемых организаций по Уральскому федеральному округу С.П. Лекомцева — все изложенное выше, возможно, не интересовало, и не об этом он говорил в своем сообщении. Он не приводил результатов анализа сложившихся социально-трудовых отношений, — утраты рабочих мест, размеров средней заработной платы, оценки показателей вредности рабочих мест (СОУТ), выплата из фонда социального страхования и объем взносов в этот фонд, потерь от травматизма и др. Докладчик посетовал на то, что саморегулируемые организации, охватившие своей сферой деятельности почти всю группу вопросов и проблем профессиональной деятельности строителей, почему-то лишены права подписывать от имени работодателей Отраслевые соглашения по социальному партнерству.

На федеральном уровне отраслевое соглашение со стороны работодателей традиционно подписывает Российский Союз строителей. Это не совсем правильно, посчитал докладчик, и предложил конференции принять соответствующее решение и обратиться в НОСТРОЙ за поддержкой. Мотивы заметной ревности не были поддержаны со стороны некоторых участников (!) совещания. Они высказались в том смысле, что пока не решены текущие актуальные вопросы саморегулирования, незачем браться за то, что мало знакомо. На-

сколько можно было понять, в итоге решение конференции переформатировали в просьбу НОСТРОЮ рассмотреть этот вопрос на более высоком уровне, надо полагать, с принципиальных позиций.

Остается удивляться проницательности или глубокой интуиции участниц совещания, которые своей осторожностью отсрочили желание скорейшего наступления ответственности для СРО, которая в будущем все равно придет к ним вместе с правом подписания отраслевых соглашений. Надо понимать, что этому должна предшествовать большая и сложная работа по совершенствованию законодательства о труде, в первую очередь — о государственной политике в области заработной платы; нужна новая Концепция о социальном партнерстве, а следовательно, новая содержательная форма соглашений для разных уровней.

Очевидно, что вопросы труда со временем будут становиться все острее в связи с появлением новых технологий, созданием новых рабочих мест, изменением условий труда на этих рабочих местах, появлением новых профессий и квалификаций и др.

Труд, как говорят философы, — это экзистенциальная сущность бытия человека, и наблюдая скорость, с которой происходят изменения в нашей деловой жизни, можно утверждать, что долгосрочные прогнозы в этой сфере, скорее всего, невозможны. Значит, нужны алгоритмы, которые позволят быстро обновлять и задачи, и решения. А это время и знания...

Член Новосибирской областной комиссии по социальному партнерству
Виктор Браун
Viktor-gazeta@mail.ru

АКТУАЛЬНО

РЕШИЛИ ПОСОВЕТОВАТЬСЯ

Новый состав Общественного совета при Минстрое Новосибирской области приступил к рассмотрению вопросов ценообразования и градостроительного регулирования



КОЛЛИЗИИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ

В вопросе ценообразования в строительной отрасли Новосибирской области наметился прогресс. За год работы ГКУ НСО «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов», созданного по распоряжению регионального правительства 24.12.2019 № 506-рп, специалистами центра отработан ряд вопросов.

Во-первых, утвержден среднемесячный размер оплаты труда рабочего первого разряда в размере 28687,90 руб. Расчет выполнен в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов», утвержден в ФАУ «Главгосэкспертиза» России. Увеличение уровня среднемесячной оплаты труда рабочего, занятого в строительстве, относительно 2018 года составило 15%. Во-вторых, чтобы сметная стоимость, формируемая на основании публикуемых Минстроем РФ индексов, отражала действительную стоимость строительства, специалисты центра подготовили конъюнктурные анализы и обоснования для получения индексов изменения сметной стоимости. Удалось получить увеличение индексов изменения сметной стоимости для НСО. В-третьих, постановлением Правительства НСО от 20.10.2020 № 444-п установлен перечень центров ценовых зон региона для расчета индексов изменения сметной стоимости. Разработаны транспортные схемы и произведены конъюнктурные анализы текущих цен по всем зонам.

Для более обоснованных расчётных показателей специалистам центра не хватает текущих фактических показателей от строительных организаций. В целях получения более точных индексов пересчета сметной стоимости в дальнейшем необходимо ежегодно направлять на утверждение в ФАУ «Главгосэкспертиза» России расчет заработной платы рабочего первого разряда, занятого в строительной отрасли, за предыдущий год, оформленный в соответствии с Приказом Минстроя России от 05.06.2019 № 326/пр «Об утверждении Методики расчета индексов...». Расчет выполняется на основании данных Региональной службы госстатистики по форме: «Сводные данные о составе затрат организаций ... на рабочую силу по виду экономической деятельности «Строительство». Пока эта информация обновляется редко, 1 раз в 4–5 лет. Установление ежегодного обновления указанных статистических данных позволит точнее отражать фактические затраты.

Для полноценного перехода на ресурсно-индексный метод, который запланирован на 2022 год, нужно увеличить наполняемость Федерального государственной информационной системы ценообразования в строительстве актуальными данными о стоимости ресурсов.

Привлечение юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к наполнению ФГИС ЦС является одной из самых важных задач. Для ее решения предстоит большая работа центра по разъяснению ожидаемых позитивных результатов для всех участников строительного рынка.

По итогам доклада руководителя ГКУ НСО «РЦМЦСР» Ксении Шрайбер членами общественного совета был высказан ряд замечаний и предложений.

Гендиректор АО «Бердский строительный трест» Александр Воронин напомнил, что при определении стоимости строительства в текущем уровне цен, согласно статье 8.3 Градостроительного кодекса РФ, необходимо применять индексы, утвержденные Минстроем РФ. Однако Минстрой России, осуществляя расчет индексов по видам строительства к СМР, не делает по-статейную расшифровку, как это делалось ранее, когда рядом с индексом к СМР проставлялись индексы на заработную плату, затраты на материалы, эксплуатацию машин и механизмов. При анализе стоимости строительства объектов с индексами по видам строи-

тельства к СМР, неоднократно выявлялось занижение сметной стоимости ресурсов на 17% и даже на 25%. Учитывая указанное противоречие, Александр Воронин предложил разрабатывать и утверждать индексы видов работ по статьям затрат. Такой подход позволит реально отражать ситуацию, сложившуюся на рынке строительных услуг, избегая занижения цены строительства.

На сегодняшний день при определении индексов на 1 квартал 2021 года уже применено индексирование по статьям затрат, что позволило «расшифровать» индексы на заработную плату, строительные материалы, эксплуатацию машин и механизмов, значительно снизив искажение структуры сметной стоимости. Однако данные индексы будут учитываться по видам строительства, а не по видам работ. Таким образом, ситуацию удалось отчасти улучшить, но она требует дальнейшей доработки.

КРТ: КАКИЕ ПОДЗАКОННЫЕ АКТЫ НАМ НУЖНЫ

Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ внёс существенные изменения в ранее установленные механизмы КРТ. Для реализации норм данного закона необходимо принятие нормативных правовых актов субъектов РФ.

От специалистов Минстроя НСО области требуется разработать проекты следующих нормативных правовых актов: 1. Об определении критериев МКД, которые не признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах территории, в отношении которой осуществляется КРТ. 2. Об утверждении Порядка согласования проекта решения о КРТ, подготовленного главой местной администрации, с уполномоченным ОИВ субъекта РФ. 3. Об утверждении Порядка реализации решения о КРТ, Порядка определения границ территории, подлежащей КРТ, и иных требований к КРТ. 4. Об установлении предельного срока проведения общих собраний собственников МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки. 5. Об определении начальной цены торгов на право заключения договора о КРТ в случае, если решение о КРТ принято высшим исполнительным органом госвласти субъекта РФ или главой МО. 6. Об определении Порядка заключения договоров о КРТ, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. 7. Об утверждении Порядка приобретения собственниками жилых помещений за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами. 8. Об утверждении Порядка передачи владельцем специального счета права на специальный счет субъекту РФ или МО, после перехода права собственности на все помещения в МКД, указанного в части 2.2 статьи 32.1 ЖК РФ, в государственную или муниципальную собственность, либо в собственность лицу, с которым заключен договор о КРТ, в случае, если собственники жилых помещений в МКД выбра-

ли формирование фонда капремонта общего имущества на спецсчете.

Данный пакет нормативных правовых документов позволит сформировать правовое поле для решения большого объема проблемных вопросов, возникающих при взаимодействии органов власти, инвесторов-застройщиков и физических и юридических лиц, владеющих земельными участками или объектами, подлежащими сносу при реализации проектов КРТ.

Судебная практика изобилует огромным количеством примеров многолетних тяжб, в которых чаще всего истцами выступают обиженные граждане, которых не удовлетворяют, прежде всего, объемы компенсационных выплат за утрату их собственного имущества. Не секрет, что возникающими критическими ситуациями порой пользуются недобросовестные игроки рынка недвижимости, повышая до неразумных пределов размеры компенсационных выплат и затягивая сроки реализации проектов. Бесконечные судопроизводства провоцируют репутационные потери и прямые материальные убытки застройщиков, возникающие вследствие вынужденного простоя, выплаты заработной платы без технологической загрузки работников, обслуживания кредитов и прочего. С установлением нового нормативного поля удастся минимизировать указанные потери. Вместе с тем, упомянутый нормативный правовой пакет не решит всех проблем при КРТ, поскольку жизнь преподносит все новые задачи, которые общественникам предстоит решать совместно со специалистами строительного комплекса.

«ПРИАЭРОДРОМНЫЕ» ОГРАНИЧЕНИЯ ПОСТАВЯТ КРЕСТ НА НАЦИОНАЛЬНОМ ПРОЕКТЕ

Начальник управления АиГ Минстроя НСО Дмитрий Тимонов рассказал об ограничениях в связи с установлением границ приаэродромных территорий и, в частности, территории аэродрома государственной авиации «Гвардейский» войсковой части 3733 войск Нацгвардии РФ.

Пока границы санитарно-защитных зон данного аэродрома официально не утверждены и не размещены на сайте Минобороны. И это хорошая новость, так как в данной зоне расположены 123 объекта, в отношении которых уже выданы разрешения на строительство, в том числе 55 МКД общей площадью 806 тыс. кв.м. В случае установления ограничений суммарные потери для нового жилищного строительства могут составить около 1,5 млн кв.м.

Кроме «Гвардейского», регион располагает ещё двумя воздушными портами; это промышленный аэродром Завода им. Чкалова и аэродром совместного базирования «Новосибирск» (Толмачево), которые теперь тоже требуют установления границ зон, где будут ограничены возможности капитального строительства. Более того, режим ограничений распространяется не только на размещение новых объектов жилищного строительства, но и на размещение производственных объектов. Законом о промышленной безопасности к таким объектам, среди прочего, отнесены сети теплоснабжения и газопроводы, а также стационарно установленные грузоподъемные механизмы. Под режим ограничений подпадут нефтепродуктопровод «Омск-Сокур»; объ-

екты АО «Кудряшовское», ООО «Толмачевское»; Птицефабрики «Чикская», рыбноводческого комплекса «Радужный».

И это еще не всё. Под запрет попадет целый ряд объектов, реализуемых в рамках Нацпроектов, в том числе поликлиники в микрорайоне Дивногорский; в городе Обь; в селе Криводановка. Ограничиваются локальные проекты жилищного строительства и застройка на комплексных площадках, в т.ч. микрорайоны Южно-Чемской, Акатуйский, Чистая Слобода, Ереснинский, Новомарусино, Дивногорский, Тихвинский; р.п. Краснообск; площадка «Пригородная» (Верх-Тула, Толмачево, Тулинский, Элитный). Фактически, ни о каком развитии территорий в границах указанных зон не может быть и речи. Суммарные потери в случае установления «аэродромных» зон ограничения для нового жилищного строительства превысят 3 млн кв. метров.

Явная несоразмерность ограничений реальным потребностям безопасности спровоцирована отсутствием федерального нормативного регулирования, неопределенностью пороговых значений авиационных шумов и режимов санитарных зон на приаэродромных территориях. В итоге получаем угрозы для достижения целей развития территорий и нарушение имущественных прав граждан.

Члены Общественного совета рекомендовали Минстрою НСО совместно с Правительством региона продолжить переговоры с заинтересованными лицами о переносе аэродрома государственной авиации «Гвардейский» в/ч 3733 Нацгвардии РФ. Освободившуюся площадку предложено использовать под авиагородок с красивым названием «От винта» для семей летнего состава.

Общественный совет поддержал предложения Ассоциации строительных организаций Новосибирской области по внесению изменений в федеральное законодательство о приостановлении норм об установлении приаэродромных территорий с подзонами до 1 января 2025 года.

Председатель Общественного совета при Минстрое Новосибирской области
Виктор Тимонов

*Новый состав Общественного совета при Минстрое Новосибирской области:

Тимонов Виктор Александрович — председатель, к.т. н., заведующий кафедрой управления развитием территории НГУАДИ;

Федорченко Максим Владиславович — заместитель председателя, президент РООР «Союз строителей Новосибирской области», координатор НОСТРОИ в СФО; Сколупов Юрий Леонидович — ректор НГАСУ (Сибстрин), член Российского союза ректоров;

Беккер Виктор Александрович — профессор кафедры ЖБК НГАСУ (Сибстрин); Воронин Александр Алексеевич — генеральный директор АО «Бердский строительный трест», член президиума Ассоциации «Новосибирские строители»;

Ганжа Сергей Дмитриевич — доцент кафедры архитектуры НГУАДИ, член Совета Союза «Гильдия проектировщиков Сибири», кандидат архитектуры;

Ельский Михаил Эдуардович — консультант ООО «СИАСК», член Совета Союза «Гильдия проектировщиков Сибири»;

Кондратьев Анатолий Анатольевич — главный архитектор СО РАН, заслуженный архитектор РФ;

Панов Александр Алексеевич — директор Союза «Гильдия проектировщиков Сибири», координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе;

Поповский Игорь Викторович — директор ООО «Архитектурная мастерская Игора Поповского», доцент кафедры архитектуры НГУАДИ, доцент кафедры архитектуры и реконструкции городской среды НГАСУ (Сибстрин);

Филиппов Валерий Николаевич — главный архитектор ООО «Студия КиФ», член Совета Союза «Гильдия проектировщиков Сибири», доцент кафедры архитектуры НГУАДИ;

Шушарина Елена Николаевна — заместитель гендиректора ООО ГК «СИБПРОДМОНТАЖ», заместитель председателя комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса Общественной палаты НСО.

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

11 марта на заседании Комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам, среди прочего, были рассмотрены вопросы «О деятельности Министерства строительства Новосибирской области в 2020 году. Перспективы развития строительной отрасли в 2021 году», обеспечения жильем молодых семей и обращении от Сибирской генерирующей компании о привлечении дополнительных инвестиций в сферу теплоснабжения.

ОТРАСЛЬ СТОЛКНУЛАСЬ С СЕРЬЕЗНЫМИ ВЫЗОВАМИ

По первому вопросу с докладом выступил министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт. Он напомнил, что всего в 2020-м было сдано в регионе 1,96 миллиона квадратных метров жилья, из них без малого 1,45 миллиона квадратов—многоквартирные дома, 494 тысячи квадратных метров—индивидуальное жилищное строительство. Общий показатель на 10,3 процента выше уровня 2019 года. В целом, по темпам строительства за минувший год Новосибирская область заняла десятое место в России и первое—в Сибири. В планах—довести объемы жилищного строительства до 2,6 миллиона квадратных метров за год. К «заделу» жилищного строительства Минстрой относит 1314 строящихся многоквартирных домов (чуть менее 5,56 миллиона квадратных метров). Из объектов социальной инфраструктуры в 2020 году построены 63, из них 37—для сферы здравоохранения, включая 32 фельдшерско-акушерских пункта, 21—для сферы образования, три—для спорта и два—для культуры.

При этом в минувшем году строительной отрасли пришлось столкнуться и с серьезными вызовами; к ним Иван Шмидт отнес законодательные нововведения, связанные с механизмом КРТ, резкое—до 65%—повышение цен на металл, внедрение интеллектуальной системы учета электроэнергии для вводимых в эксплуатацию МКД, установление границ приаэродромных территорий, активизация протестных акций обманутых дольщиков.

К перспективным направлениям деятельности на 2021–2023 годы Минстрой региона относит проектирование инженерных сетей площадок комплексного жилищного строительства, создание единого института развития в жилищной сфере, развитие жилищного строительства на сельских территориях, освоение «Академгородка 2.0» и т.д.

По сведениям министра, на будущее Минстрой Новосибирской области выбрал комплексные площадки для строительства. Первоочередные из них—поселок Ключевенный в Калининском районе Новосибирска, поселки Тулинский и Ложок в Новосибирском районе. Площадки для освоения второй очереди—Станционный сельсовет Новосибирского района и улица Радиостанция № 2 в Первомайском районе Новосибирска. Стоимость строительства инженерной инфраструктуры на всех этих площадках составляют 13,42 миллиарда рублей, на обустройство транспортной инфраструктуры—6,89 миллиарда.

По словам Ивана Шмидта, на инфраструктурное обеспечение упомянутых площадок можно получить федеральное софинансирование в рамках государственных программ, но при одном условии: если регион возьмет на себя проектирование соответствующих дорог и сетей. «Необходимы готовые проекты с полученным положительным заключением экспертизы»,—уточнил министр. Для выполнения комплекса проектно-изыскательских работ по указанным площадкам регион должен выделить более 600 миллионов рублей.

«МЫ ТЕРЯЕМ ОБЪЕМ ВВОДА НА СЕЛЕ»

Председатель комитета Александр Морозов попросил уточнить: «Если весь объем строительства взять за 100 процентов, сколько строится на территориях вне Новосибирска: в районных центрах, в сельских образованиях?». Как следует из ответа регионального министра, львиная доля строительства приходится на Новосибирск—от 1 миллиона до 1,2 миллионов квадратных метров жилья в год. «Мы на сегодняшний день практически каждый год теряем объем ввода на селе»,—добавил Иван Шмидт.—«Поэтому мы и делаем большую ставку и на сельскую ипотеку, и на развитие индивидуального жилищного строительства».

В целях поддержки жилищного строительства на сельских территориях Минстрой области планирует ряд мер. В частности, предполагается выдавать в год 2,5 тысячи льготных ипотечных кредитов сельской ипотеки (3 процента годовых); разрабатывать новые комплексные программы для поддержки строительной отрасли на селе; строить служебное жилье на 150 миллионов рублей в год (70 служебных жилых помещений—на первичном рынке).

Депутат Дмитрий Козловский поинтересовался планами развития территорий внутри Новосибирска. «Меня интересует вопрос ветхого и аварийного жилья и освоения территорий Ленинского и Калининского районов, например, где у нас бедные люди ютятся в двухэтажках и не знают, когда они переселятся. И почему-то в вашем докладе в планах до 2030 года не было акцента на это сделано».

Иван Шмидт ответил, что в соответствии с недавними изменениями в федеральном законодательстве данный вопрос должен решаться в рамках механизма комплексного развития территорий (КРТ). По его словам, в региональном Минстрое и мэрии Новосибирска созданы две рабочие группы для оперативного внедрения указанного механизма на местном уровне.

ОТ КОМПЛЕКСНЫХ ПЛОЩАДОК ДО ТЕПЛОВОЙ КОНЦЕССИИ

«НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ 20 ПОДЗАКОНЫХ АКТОВ»

«Необходимо около 20 подзаконных актов принять на уровне субъекта и на уровне города Новосибирска»,—пояснил министр.—«Мы этот комплект документов в течение двух месяцев подготовим и вынесем на обсуждение. К сожалению, в этом механизме (на уровне федерального закона) не отражен момент по вовлечению (в строительный оборот) частного сектора, а для Новосибирска это достаточно серьезный момент. И мы сегодня готовим предложения в Министерство строительства Российской Федерации, чтобы все-таки внесли частный сектор».

Депутат Заксобраний НСО, генеральный директор АО «Агентство развития жилищного строительства НСО» Вячеслав Илюхин раскритиковал планы министерства по созданию единого института развития. По его оценке, такая структура не принесет отрасли пользы, а с теми задачами, которые перед ней ставятся, легко справилось бы возглавляемое им акционерное общество. В своей критике Вячеслав Илюхин был весьма эмоционален, и председателю комитета даже пришлось пару раз призвать его к порядку.

Иван Шмидт не стал вступать в громкую полемику; но здесь стоит уточнить, что в схеме будущего Единого института развития, которую обрисовал министр, структура Илюхина задействована—но не в первой и главной роли, а как один из элементов системы, наряду с ГКУ НСО «УКС» и т.п.

«ССЫЛАЮТСЯ НА ТО, ЧТО МЫ ДУШИМ МАЛОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО»

Заместитель председателя комитета Илья Поляков обратил внимание на необходимость создания реестра недобросовестных подрядчиков, которые выигрывают тендеры по Федеральному закону № 44, а потом не выполняют своих обязательств ни по срокам, ни по качеству. «Мы с вами неоднократно обговаривали варианты решения»,—подчеркнул депутат.—«Например, это внесение подрядчиков, которые не выполнили своих обязательств, в реестр недобросовестных подрядчиков. Может быть, в договор до начала строительства условия закладывать, чтобы подрядчика можно было снимать с объекта не тогда, когда уже прошел срок сдачи, и объект не введен, а на начальном этапе». Иван Шмидт тут же «вернул мяч» обратно депутату корпусу: по его информации, по всем подрядчикам, нарушившим свои обязательства, региональный Минстрой подает представления, но региональное Управление Федеральной антимонопольной службы их отклоняют. «Ссылаются на то, что мы душим малое предпринимательство»,—объяснил Иван Шмидт.—«Поэтому в решении этой проблемы было бы хорошо заручиться поддержкой вашего комитета».

Председатель комитета Александр Морозов заверил, что такая поддержка будет оказана, чтобы недобросовестные подрядчики несли ответственность за свои поступки. «Мы договорились, что вместе с Правительством НСО будем искать подходы, чтобы создать «черный список» компаний, которые баламутят строительный рынок»,—подчеркнул Александр Морозов.

Комментируя итоги развития строительной отрасли, глава комитета добавил, что «темпы впечатляют». «Мы видим серьезный рост строительства в социальной сфере, внушительное привлечение федеральных ресурсов, каких не поступало за последние годы»,—резюмировал Александр Морозов.—«Почти 15 миллиардов рублей федеральных ресурсов только за прошлый год было освоено в области. У нас построены перинатальный центр, волейбольный центр, учрежде-

ния образования, возводятся ледовая арена и многие другие крупные объекты».

МОЛОДЫЕ СЕМЬИ СОСТАРИЛИСЬ В ОЖИДАНИИ ЖИЛЬЯ

Не секрет, что с обеспечением жильем молодых семей напрямую связано развитие сельских территорий в целом. С докладом о проекте изменений в государственную программу «Обеспечение жильем молодых семей в Новосибирской области» также выступил Иван Шмидт. По словам министра, цель программы—государственная поддержка в решении жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий. Об-



щий объем финансирования по программе за 2015–2025 годы—1 млрд 41 млн рублей, из них средства федерального бюджета—305 млн рублей (29,4%). В проекте изменений общий объем финансирования увеличен на 25 млн рублей за счет сокращения затрат областного бюджета на 500 тыс. рублей, роста затрат федерального бюджета на 21 млн рублей и местных бюджетов на 3 млн рублей.

Иван Шмидт сказал, что за 2015–2020 годы госпрограмма позволила улучшить жилищные условия 683 семьям, из них в 2020 году—82. А всего в 2015–2025 годах планируется улучшить жилье более чем тысячи семей Новосибирской области.

На вопрос заместителя председателя комитета по строительству Евгения Покровского о том, изменилось ли финансирование по программе «Социальное жилье», Иван Шмидт ответил: сумма осталась прежней—150 миллионов рублей.

Первый заместитель председателя Законодательного Собрания Андрей Панфёров привнес в ход обсуждения политической остроты: «Президент задает направление по демографии. А фактически один из основных аспектов демографии—это предоставление возможности молодым семьям, в том числе, с помощью государства построить или получить более комфортные квартиры». Депутат Евгений Смышляев заметил, что «есть всегда одна проблематика: встал в 32–33 года на очередь, прошло три года, и вот тебе уже 36... Ты не дождался, хотя стоишь на очереди три-четыре года». Как исправить ситуацию, чтобы граждан старше 35 лет продолжали рассматривать в качестве участников программ? «Я объезжал сельские территории»,—прокомментировал он,—«у многих администраций такой вопрос. Просто люди не ждут, достигают возраста, и все—их удаляют из списков».

РЕМОНТ ТЕПЛОСЕТЕЙ: КОНЦЕССИЯ НЕИЗБЕЖНА?

С докладом «О повышении надежности и эффективности теплосетевого комплекса Новосибирска» выступила директор по тарифообразованию ООО «Сибирская генерирующая компания» Екатерина Степина. Основной акцент доклада был на привлечении дополнительных инвестиций в сферу теплоснабжения, теплосетевого хозяйства.

В обращении говорится, что сегодня СГК отвечает за теплоснабжение 1,4 млн жителей Новосибирска, эксплуатирует более 3 тысяч километров тепловых сетей. Однако 70,4% тепловых сетей города требуют замены, и от общего объема сетей, нуждающихся в замене, ежегодно обновляются только 0,36%, это в десять раз ниже требуемой величины. За 2020 год выявлено 4296 дефектов на теплосетях Новосибирска по всем зонам теплоснабжения (на 7,4% больше, чем в 2019 году), из них на магистральных сетях—1152 (на 16,3% больше, чем в 2019 году).

Екатерина Степина пояснила: «Количество повреждений теплосетей растет именно в отопительный период. Как бы мы ни хотели заниматься планомерно-предупредительными ремонтами, сейчас приходится устранять аварии и повреждения именно в зимний период, а это большие затраты».

Предложение СГК—рассмотреть механизмы привлечения дополнительных инвестиций в сферу теплоснабжения. Во-первых, заключить новое концессионное соглашение на сумму 5,5 млрд руб. сроком на десять лет. Во-вторых, запустить масштабную программу опережающих инвестиций за счет включения Новосибирска в ценовую зону. В результате вложения в теплосетевое хозяйство можно будет увеличить в несколько раз, окупая их по принципу ипотеки—за много лет. «Предполагаем, что увеличится процент перекачки сетей, которые требуют замены»,—обосновала необходимость дополнительных инвестиций представитель СГК.

Первый заместитель Председателя Законодательного Собрания Андрей Панфёров сказал: «На данный момент, учитывая всю

прошлую историю с тарифами, с ремонтами—ваша внутренняя инвестиционная программа, по которой должны были менять трубы и теплоцентрали, почему она не работает?»

По словам Екатерины Степиной, объем перекачки магистральных сетей компания значительно увеличила в прошлом году. «Планируем, что в следующем отопительном сезоне динамика повреждаемости магистральных сетей затормозится»,—сказала она.—«А вот по распределительным сетям, которые в основной массе находятся в муниципальной собственности, нужно принимать решение как можно быстрее». Решение, с которым торопит СГК, связано с упомянутой концессией, в рамках которой генерирующая компания получит во владение распределительные сети, за которые по ныне действующей схеме компания регулярно выплачивает МУП «Энергия», нынешнему собственнику сетей, арендную плату.

Вывисоводившиеся деньги (порядка 600 млн рублей в год), по заверениям представителя СГК, непременно будут направлены на обновление дряхлеющих сетей. Пока на реконструкцию муниципального имущества из этих средств реально направляется чуть более половины—порядка 360 млн руб., основная часть которых идет на восстановление линий циркуляции ГВС.

На тарифы обратил внимание депутат Евгений Смышляев. «Мы не услышали самого главного»,—сказал он.—«Мы увидели существующую ситуацию, увидели предложение о концессии. Увидели новое тарифообразование. Мы знаем, сколько сейчас стоит гигакалория. В концессионном соглашении будет расписано, как эта стоимость будет меняться по годам, как будет контролироваться ценообразование?»

«ФИНАНСИРОВАНИЕ НАДО НАРАЩИВАТЬ»

Ранее СГК было подписано две концессии, напомнил заместитель председателя комитета по строительству Вадим Агеенко, и их пришлось расторгнуть. «Почему решили, что получится концессия новая?»—спросил он. Концессии прежние публично не обсуждались, сказала представитель СГК, на практике оказалось, что они не нужны потребителям, а сейчас компания сформировала конкретный перечень мероприятий и готова доказать их необходимость.

С позиции министра жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Дениса Архипова, финансовые вложения в модернизацию системы теплоснабжения необходимо наращивать. Это доказывается и ежегодной оценкой готовности жилищно-коммунального комплекса города к отопительному сезону, которую проводит министерство совместно с мэрией и Ростехнадзором, и теми ситуациями, которые возникают в течение отопительного сезона. «Этот вопрос нужно будет решить всем вместе—публично, открыто»,—подчеркнул министр.

Председатель комитета Александр Морозов прокомментировал: «Проблема все более и более усугубляется. Решить ее можно, по большому счету, двумя путями. Это дополнительные бюджетные ресурсы, выделяемые на ремонт магистралей, или же увеличение тарифа. СГК предложила механизм концессии. Положение сложное, мы понимаем. В результате обсуждения принято решение о создании рабочей группы, в которую войдут представители профессионального сообщества, Правительства НСО, мэрии Новосибирска, депутаты Заксобраний, чтобы наиболее взвешенно отреагировать на инициативу СГК».

Источники—
Сибстройинформ, Законодательное собрание Новосибирской области

УТРАТА

11 марта 2021 года ушел из жизни бывший директор ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» Павел Николаевич Зиновьев.

Он родился в первый год после окончания Великой Отечественной войны, 28 ноября, в небольшом городке Артемовске Донецкой области. Первоклассником стал в Усть-Каменогорске, а закончил школу уже в Новосибирске, в 1964 году. В том же году поступил на архитектурный факультет Новосибирского инженерно-строительного института.

Это был осознанный, обдуманный выбор. «Мой отец, Николай Павлович, в 1941 году окончил архитектурный факультет НИСИ,—вспоминал Павел Николаевич.—Он участвовал в обороне Москвы и последующем контрнаступлении в составе 1-й ударной армии. К сожалению, после войны, несмотря на ходатайство Академии архитектуры, моего отца не отпустили из армии. Он не смог посвятить себя любимому делу, но хотел, чтобы архитектором стал его сын. А еще во время войны в НИСИ училась, и в 1946 году получила «красный» диплом моя тетя А. А. Покровская, проработавшая всю жизнь в «Желдорпроекте». В 1962 году завершила обучение на архитектурном факультете моя сестра Людмила Волкова (Зиновьева), долгое время трудившаяся на кафедре архитектуры гражданских зданий. Так что мое поступление в НИСИ, действительно, во многом было predetermined.

Учился Павел вдумчиво, со вкусом, глубоко впитывая знания и опыт. «Мои любимые предметы—это и специальные архитектурные дисциплины, и начертательная геометрия, и строительная механика, и металли-

«МОИ ЛЮБИМЫЕ ПРЕДМЕТЫ...» Памяти Павла Зиновьева



ческие конструкции, и курс водоснабжения и канализации»,—рассказывал он позднее.

«...Окончил институт в 1969 году, защитив на «отлично» дипломный проект... Автобиография сохранила четкий, изысканный каллиграфический почерк Зиновьева. Видя такой почерк, не сомневаешься: его обладатель и должен был защитить диплом без послаблений и компромиссов—на «отлично».

Только так: ответственно, качественно, профессионально, без послаблений и компромиссов, он и трудился. Сразу по окончании вуза Зиновьев принял на должность ар-

хитектора в институт «Сибкадемпроект» Министерства среднего машиностроения СССР, где он проработал в течение 28 лет, развивая атомную отрасль страны, пройдя путь от рядового архитектора до начальника отдела строительного проектирования.

За десятилетия работы в «Сибкадемпроекте» (потом институт стал называться «ВНИПИЭТ» и перешел в структуру Росатома) Зиновьев принял участие в проектировании множества объектов—как отдельных зданий и сооружений, так и целых производственных комплексов. Работал над проектной документацией для строительства объектов атомной промышленности, энергетики в Казахстане и Узбекистане, на Урале, в Томской и Новосибирской области, в Красноярском крае, в проектировании объектов Курской, Игналинской и Ленинградской АЭС.

«В Новосибирске по моим проектам построены здания производственного и административного назначения на заводах «Хималпарат», «Химконцентратов», «Промсталь-конструкция»,—писал в автобиографии Зиновьев.

За проектирование и строительство уникального сборочного производства на заводе «Хималпарат» Павлу Зиновьеву, в составе авторского коллектива, была присуждена Премия Совета Министров СССР за 1985 год.

Огромный опыт работы над объектами высочайшего уровня сложности позволил Павлу Николаевичу в 1997 году органично

и заслуженно перейти «из игроков в судьи», заняв должность начальника управления Территориальной вневедомственной экспертизы администрации Новосибирской области. Позднее оно было переименовано в Управление Главгосэкспертизы России по Новосибирской области, еще позднее—в ГБУ Новосибирской области «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области»...

Менялись названия, а Зиновьев оставался у руля: безупречный профессионал, зорко следящий за качеством исполнения проектной документации.

В течение пяти лет Павел Зиновьев являлся председателем Государственной аттестационной Комиссии Новосибирской архитектурной академии (ныне НГУАДИ).

Лауреат премии Совета Министров СССР, член Союза архитекторов России, ветеран атомной энергетики и промышленности, Почетный строитель России, обладатель медалей «За трудовую доблесть» и «200 лет МВД России»...

А еще многие наверняка расскажут, каким он был страстным охотником и рыболовом, любителем вырваться из города, укутаться за сотни километров в глушь, в горы, или к реке—половить хариуса...

Тяжело прощаться, когда навсегда уходят такие люди. Но выбора нет. Светлая память.

Друзья, коллеги, ученики

НОВОСТИ

С 19 апреля вводятся ограничения для большегрузов

С 19 апреля по 24 мая вводится временное ограничение движения транспорта по автомобильным дорогам общего пользования местного значения городского округа, относящимся к собственности города Новосибирска.

Временное ограничение устанавливается для 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, навалый цемент, асфальтобетон, железобетонные изделия, контейнеры железнодорожные) и относящихся к специальной технике (автокраны, автопогрузчики, автогрейдеры, экскаваторы). Ограничения вводятся в целях сохранности городских дорог в период весенних неблагоприятных природно-климатических условий.

Временное ограничение движения транспортных средств не распространяется на международные перевозки; пассажирские перевозки автобусами, перевозки пищевых продуктов, животных, лекарственных препаратов, топлива, семенного фонда, удобрений, почтовых грузов; перевозку грузов для ликвидации последствий ЧП; транспортные средства федеральных органов исполнительной власти.

Перечень улиц, на которые не распространяется временное ограничение движения большегрузного транспорта: ул. Хилокская; ул. Петухова; Советское шоссе; ул. Мира; ул. Ватутина; Бугринский мост; Бердское шоссе; Старое шоссе. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

Создан «тепловой резерв» для подключения новых объектов

Семь многоквартирных домов в Закаменском микрорайоне Новосибирска переподключили от локальных котельных к центральной теплотрассе, обеспечив жителей бесперебойным теплоснабжением. Кроме того, по словам директора Новосибирского филиала ООО «Сибирская генерирующая компания» Андрея Колмакова, проделанная реконструкция магистральной теплотрассы позволила дополнительно подать около 150 Гкал в центральную часть города, создав тем самым резерв для перспективного строительства. Стоимость проекта составила 256 млн рублей.

«Это перспективный, развивающийся микрорайон. Однако здесь были проблемы с теплоснабжением. Теперь все эти проблемы решены. Бывшая котельная переоборудована в ЦТП, здесь установлено современное оборудование, оно работает в автоматическом режиме, человеческий фактор исключен. Также решен вопрос теплоснабжения пяти строящихся домов»,—отметил мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

Для подключения нового микрорайона к центральному отоплению потребовалось

провести реконструкцию магистральной теплотрассы, пролегающей вдоль улицы Бориса Богаткова и Кошурникова. 900 метров теплотрассы диаметром 600 мм были заменены на трубы диаметром 1000 мм, что позволило существенно увеличить их пропускную способность.

Кроме того, был построен участок теплотрассы протяженностью 345 метров от магистральной теплотрассы до центрального теплового пункта внутри микрорайона. В ЦТП переоборудованы здания бывших котельных МУП «Энергия» и ООО «ТСП-Сиб». На этот проект было направлено 95 млн рублей. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

Как поддержат специалистов в селах Хакасии

В Хакасии до конца 2021 года в рамках федеральной программы «Комплексное развитие сельских территорий» 124 семьи отметят новоселье. Жилье будет построено для врачей, учителей, аграриев и специалистов других сфер, работающих на селе. Государственная экспертиза проектно-сметной документации жилых домов для сельских специалистов уже завершена.

Потратить на реализацию программы планируется более 180 млн рублей из федерального и республиканского бюджетов. Дополнительно из бюджета Хакасии предполагается выделить еще около 100 млн рублей.

Завершено возведение жилых домов для сельских специалистов должно быть в 2021 году. Наибольшие объемы финансирования запланированы в Аскизском районе—56 млн рублей. В этом году здесь отпразднуют новоселье 44 семьи. Для них будет построен многоквартирный дом и 13 усадеб на одну-две семьи. <https://r-19.ru/news>

Тыва расселяет аварийные дома

Благодаря финансовой поддержке государственной корпорации—Фонда содействия реформированию ЖКХ на территории Республики Тыва ведется реализация программы переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым в 2013–2018 годах.

На сегодняшний день при плане 83,5 тыс. кв. м расселено 61,2 тыс. кв. метров, что составляет 73%, расселены 4770 человек (1635 семей). Предстоит расселить 22,3 тыс. квадратных метров (1613 человек—600 семей), или 27%. Для расселения строятся 14 домов (г. Кызыл—8 и с. Хову-Аксы—6).

В июне 2021 года запланирован ввод в эксплуатацию 8 домов площадью 8,5 тыс. квадратных метров для переезда 237 семей. В ноябре 2021 года запланирован ввод в эксплуатацию 3 домов площадью 1,8 тыс. квадратных метров для переезда 42 семей. Во втором квартале 2022 года—3 домов площадью 4,3 тыс. квадратных метров для переезда 124 семей. Остальные аварийные площади будут расселены по договорам мены во вторичное жилье.

Основными причинами отставания программы прошлых лет в 2020 году является невыполнение обязательств проблемными организациями (ООО «НСК-Град», ООО «Вертикаль»), а также слабая организация работ подрядных организаций в п. Хову-Аксы,—сообщила пресс-служба республиканского правительства. <https://rtyva.ru>

В Омске отремонтируют столетнее жилье

Главгосэкспертиза России проверила достоверность определения сметной стоимости капитального ремонта трех домов в Омске, признанных памятниками жилой архитектуры. По итогам выдано положительное заключение.

Во время Первой мировой войны в Омске открылось сельскохозяйственное училище (сегодня—Омский государственный аграрный университет)—единственное на всю Сибирь и Дальний Восток аграрное учебное заведение. Комиссию по строительству возглавили губернатор Акмолинской области Александр Неверов и первый директор училища, действительный статский советник Петр Плодовский. С 1913 по 1917 годы они руководили постройкой всех зданий для учебного заведения. Три из них—два двухэтажных и один трехэтажный дом—предназначались для проживания преподавателей училища. Их строительство длилось с 1914 по 1916 годы. Трехэтажный дом общей площадью 969,7 кв.м, возведенный по адресу Горный переулок, 2, был рассчитан на 12 квартир. Соседнее здание в этом переулке общей площадью 1271,1 кв. м вмещало восемь квартир по 25 кв.саженей—чуть больше 113 кв.м. А в небольшом доме по Горной улице, 8 общей площадью 345,9 кв. м обустроили четыре квартиры по 25 кв.саженей.

В 1993 году эти добротные здания из красного кирпича были признаны памятниками градостроительства и архитектуры регионального значения. Однако в настоящее время эти исторические МКД находятся в аварийном состоянии. Проектом предусмотрено восстановление перегородок подвальных помещений, замена чердачных перекрытий, ремонт кровли, замена физически изношенных трубопроводов отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения. Также здесь поставят новые дверные и оконные коробки в подъездах, выполнят иные необходимые работы. Финансирование планируется за счет средств федерального бюджета. Проектную документацию подготовило ООО «СтройКонсалта». www.gge.ru

«СКИФ» не станет дожидаться одобрения экспертизы

Центр коллективного пользования «Сибирский кольцевой источник фотонов» (ЦКП «СКИФ») согласно плану должен получить положительное заключение Главгосэкспертизы в августе текущего года. Однако начать

работы на стройплощадке планируется еще до этого, сообщил министр науки и инновационной политики Новосибирской области Алексей Васильев.

«В соответствии с графиком получение положительного заключения Главгосэкспертизы на ту проектно-сметную документацию, которая разработана, намечено на август этого года. Сама проектно-сметная документация разработана, сейчас проходит рассмотрение у заказчика и в ближайшее время будет направлена в Главгосэкспертизу. Цель состоит в том, чтобы начать работы на стройплощадке еще до получения заключения Главгосэкспертизы, ну а после того, как оно будет получено, развернутся масштабные работы»,—сказал Васильев.

По его словам, вместе с этим прорабатываются вопросы определения генподрядчика данных работ и вопросы технологического присоединения и проектной организации строительства. Директор Института катализа СО РАН Валерий Бухтияров ранее отмечал, что строительство при этом должно быть начато не позднее октября.

Проект ЦКП «СКИФ» создается по национальному проекту «Наука» с целью реализации современной отечественной сети источников синхротронного излучения нового поколения в России и является флагманом программы развития Новосибирского научного центра, известной как «Академгородок 2.0». ЦКП «СКИФ» будет включать не только ускорительный комплекс, но и развитую пользовательскую инфраструктуру: экспериментальные станции и лабораторный комплекс. Создание источника планируется завершить в 2023 г., что позволит начать проведение научных исследований уже 2024 г. Стоимость проекта оценивается в 37,1 млрд руб. <https://tass.ru/sibir-news>

Приангарье получит 4 млрд на малые аэропорты

Реконструкцию двух региональных аэропортов в городах Киренск и Усть-Кут Иркутской области планирует профинансировать из федерального бюджета, предусмотрено выделение 4,1 млрд рублей. Об этом сообщил представитель министерства жилищной политики, энергетики и транспорта региона.

«Модернизация аэропортового комплекса Усть-Кута предусматривает выделение федерального финансирования в 2,7 млрд рублей. Реконструкция объектов аэропортового комплекса города Киренска предполагает стоимость реконструкции 1,4 млрд рублей»,—сказал собеседник агентства, уточнив, что выделять средства из областного бюджета не планируется.

По его словам, в сентябре 2020 года аэропорты одобрены к включению в федеральный проект «Развитие региональных аэропортов и маршрутов», являющийся частью комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры. Предполагается, что реконструкция будет проведена в 2025–2030 годах. <https://tass.ru>

СОБЫТИЯ

ЦИФРОВИЗАЦИЯ: ОТ ДОБРОВОЛЬНОСТИ—К ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ

26 марта в НГАСУ (Сибстрин) под председательством губернатора Новосибирской области Андрея Травникова прошел круглый стол, посвященный внедрению цифровых технологий полного жизненного цикла (в проектировании, строительстве и дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений). Проблемы перехода «на цифровые рельсы» обсудили региональные застройщики, проектировщики, представители органов государственной экспертизы и надзора. В работе круглого стола приняли участие заместитель министра строительства России Александр Козлов, министр строительства НСО Иван Шмидт, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко, руководитель открытой экспертной группы BIM Общественного совета при Минстрое России Арсений Сидоров.

Напомним, 5 марта 2021 года премьер-министр Михаил Мишустин подписал постановление № 331 Правительства РФ, согласно которому формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства должно обеспечиваться заказчиком, застройщиком, техническим заказчиком, или организацией, эксплуатирующей объект капитального строительства, если на этот объект выделены средства «бюджетов бюджетной системы Российской Федерации». Это требование касается исполнения всех договоров бюджетного заказа, заключенных после 1 января



2022 года. Исключение сделано только для объектов, создаваемых в интересах обороны и безопасности государства.

Таким образом, все договоры, заключенные после 1 января 2022 года на строительство школ, больницы, детских садов и прочих объектов, финансируемых за государственный счет, должны содержать в себе положения о формировании и использовании информационной модели.

Открывая круглый стол, губернатор Новосибирской области Андрей Травников поблагодарил Новосибирский строительный университет «за предоставление для работы такого удобного конференц-зала» (зал был недавно реконструирован при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области. —Ред.).

«Речь о переходе на новые, цифровые рельсы проектирования и строительства ведется в нашей стране уже давно, — напомнил глава региона. — В 2018 году необходимость данного перехода была закреплена поручением Президента России. А в марте текущего года Правительством РФ было принято постановление, определяющее достаточно жесткие сроки цифровизации проектно-строительного комплекса, предполагающие обязательное использование информационных моделей полного жизненного цикла и т.п. уже с января 2022 года. Когда два года назад мы начинали обсуждать тему внедрения цифровых технологий в проектирование и строительство, коллеги-строители сказали, что главная проблема на пути этого внедрения — нехватка специалистов соответствующей квалификации. Надеюсь, нам удастся ее решить. Подчеркну, она характерна не только нашего региона. Я помню, что на старте проекта по возведению Многофункциональной Ледовой арены к Молодежному ЧМ по хоккею-2023 мы хотели замахнуться на использование технологии информационного моделирования. Но с этой задачей никто не справился — ни региональные специалисты, ни наши московские партнеры; в итоге арена возводится с применением традиционных технологий».

Губернатор отметил, что пока на территории нашей области немного проектов, при разработке которых полноценно использовалось BIM. Среди них — Промышленный ком-

плекс предприятия ВПК-Ойл в Коченово (полный цикл — и проектирование, и строительство); Центр коллективного пользования «Сибирский кольцевой источник фотонов», и некоторые другие. Но конечно, в перспективе таких проектов должно стать намного больше. Чтобы добиться скорейшего внедрения цифровых технологий, Андрей Травников предложил обсудить пути решения проблем, стоящих на пути такого внедрения.

По видеосвязи к участникам круглого стола обратился заместитель министра строительства РФ Александр Козлов. Он рассказал о действиях, предпринимаемых правительством в направлении цифровизации проектно-строительной отрасли и экономики в целом. По его словам, «цифровая зрелость» субъектов РФ в скором времени должна войти в перечень значимых показателей, по которым федеральный центр оценивает деятельность губернаторов «на местах».

Максим Федорченко рассказал о перспективах создания при поддержке АСОНО центра цифрового строительства на базе НГАСУ (Сибстрин). Он подчеркнул: максимальный эффект от цифровизации может быть достигнут только при условии ее комплексного внедрения на протяжении всего жизненного цикла объектов.

Полная версия репортажа с круглого стола будет размещена в следующем номере газеты «Строительные ведомости»

УСЛОВИЯ ДИКТУЮТ ИПОТЕКА И ЗАСТРОЙЩИК

Какие факторы оказывают наибольшее влияние на рынок новостроек и чего ожидать его игрокам, обсудили участники организованной сибирским представительством газеты «Коммерсантъ» 18 марта конференции «Недвижимость: новые векторы развития». Официальным партнером выступила компания Samsung. Модерировал дискуссию управляющий партнер DSO Consulting Сергей Дьячков.

О том, как развивался рынок в 2020 году, рассказала руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова. Согласно ее данным, в прошлом году в регионе было зарегистрировано 148,3 тыс. прав собственности на жилье, что на 23% больше, чем в 2019 году. Общее количество договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) достигло 29,1 тыс. (+4%). «48% регистрационных действий пришлось на договоры купли-продажи, 14% — на ДДУ, 10,5% — на наследование, 6% — на дарение, 2,5% — на приватизацию. Четверть от всех регистраций была совершена в цифровом формате», — констатировала Рягузова. По количеству сделок ДДУ Новосибирская область в 2020 году заняла пятое место в стране. Выше оказались Москва (111 тыс.), Московская область (81,1 тыс.), Санкт-Петербург (81 тыс.) и Краснодарский край (46,8 тыс.).

В минувшем году в НСО Росреестр зарегистрировал 87,2 тыс. ипотечных сделок, из которых на жилье пришлось 49,6 тыс. Это на 20% больше, чем в 2019 году. По количеству ипотек на рынке жилья Новосибирская область заняла 14-е место. Выше в рейтинге оказались Алтайский край (52,5 тыс.) и Иркутская область (52,2 тыс.). Драйверы роста сделок на рынке недвижимости — программы льготной и сельской ипотеки. Светлана Рягузова отметила высокую закрежденность населения; согласно статистике Росреестра, 88% жилья в Новосибирской области в прошлом году было приобретено с использованием кредитов.

Аналитик по жилой недвижимости, член экспертного совета мэрии Новосибирска по поддержке строительной отрасли Максим Марков рассказал о состоянии и потенциале рынка новостроек Новосибирска. По его данным, Новосибирск по обеспеченности жильем в расчете на одного жителя в полтора раза опережает Москву — 30 кв. м против 20 кв. м. При этом предложения квартир по типологии в новостройках отличаются сбалансированностью: 38% приходится на студии и «однушки», 35,1% — на «двушки», 25,8% —

на «трешки». «Еще в 2016–2017 годах сектор студий и однокомнатных квартир составлял 55–60% от всего возводимого жилья. К слову, бывшее перепроизводство квартир малой площади сейчас оказывает мощное давление на рынок арендного жилья. Новосибирск входит в первую тройку российских городов, где стоимость аренды однокомнатных квартир снижается», — констатирует эксперт. По оценке Максима Маркова, с 2015 года цены на рынке жилой недвижимости в Новосибирске диктуют новостройки. В 2020 году среднегодовая стоимость квадратного метра в новом жилье составила 75,2 тыс. руб., на вторичном рынке — 71,8 тыс. руб. За год цена выросла на 11,8%. В декабре прошлого года средняя цена «квадрата» на рынке нового жилья достигла 81,7 тыс. руб., на вторичном рынке этот показатель составил 77 тыс. руб. «Всего же за последние четыре года квадратный метр в новых домах подорожал на 25%, или на 19 тыс. руб.», — отметил спикер. Росту цен на жилье способствует повышение стоимости строительных материалов.

Максим Марков ожидает дальнейшего роста цен на жилую недвижимость. С большой вероятностью, в ближайшие месяцы изменится и стоимость кредитных ресурсов.

Независимый аналитик рынка новостроек Сергей Николаев рассказал об особенностях жилищного строительства в Новосибирске. По его мнению, строительный рынок в Новосибирске монополизирован. «На десять застройщиков-лидеров приходится свыше 60% всего задела с использованием счетов эскроу. В общем объеме продаж квартир в новостройках доля первой двадцатки застройщиков достигла 58%. Это очень высокая концентрация», — отметил он. По данным аналитика, на ПАО «Сбербанк» приходится 62% всех сделок в городе по счетам эскроу. Этот банк финансирует возведение 125 жилых домов общей площадью 905 тыс. кв. м. На втором месте по объемам проектного финансирования находится ПАО «Банк «ФК Открытие» — 21 дом общей площадью 115 тыс. кв. м.

Общий строительный задел в Новосибирске Сергей Николаев оценил в 4,8 млн кв. м, из которых 2 млн кв. м уже проданы. «В прошлом году отдельные компании продали квартир на сумму, близкую к 1 млрд руб.», — подчеркнул он. По мнению спикера, Новосибирск сейчас испытывает дефицит предложений на рынке строящегося жилья. «С учетом того, что город «съедает» около 30 тыс. квартир в год, для баланса необходимо предложение в 40–45 тыс. квартир. В 2018 году этот показатель был на уровне 40 тыс. квартир, в 2019-м — 30 тыс., в 2020-м — только 25 тыс. Это говорит о том, что условия на строительном рынке города диктует застройщик», — говорит Николаев. Около 70% новостроек города относятся к классам «эконом плюс» и «комфорт». В сложившейся ситуации спикер видит хорошие перспективы развития в городе рынка арендного жилья. Доходность от сдачи квартир в аренду он оценил в 5–8% с учетом налогов, вложений в ремонт и оплаты коммунальных услуг.

Руководитель совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО), координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко остановился на существующих в регионе проблемах комплексного развития территорий. «По самым скоромным оценкам, 130 га в городе занято домами со значительным процентом износа. Не секрет, что аварийными такие дома мэрия признает со скрипом, поскольку это накладывает на муниципалитет обязательства по их расселению, а финансовых ресурсов на это у города нет. Только затраты на расселение 220 домов с физическим износом более 70% оцениваются в 6,6 млрд руб.», — подчеркнул Максим Федорченко.

Тем не менее Новосибирск — один из лидеров страны по темпам развития застроенных территорий (РЗТ). За последние 10 лет в городе застройщики расселили 68 многоквартирных домов, мэрия — 34. Расселение потребовало от строительных компаний чуть более 2 млрд руб. По действующим договорам застройщикам предстоит расселить еще 43 дома, обязательств мэрии — 22 дома. Однако процесс застопорился, когда в декабре 2020 года был принят федеральный закон № 494 от 30.12.2020 о комплексном развитии территорий (КРТ). «Программа РЗТ больше не работает. В Новосибирске планирует- ся построить МКД 630 га преимущественно

частного сектора, расположенного в границах центральной части. По новому закону, включить в КРТ индивидуальные жилые дома будет возможно только после того, как регион утвердит критерии для изъятия такого рода недвижимости. Это высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние и отсутствие систем инженерно-технического обеспечения. А мы понимаем, что в центре города совершенно разные индивидуальные дома — и развалюшки, и коттеджи», — отметил спикер. К тому же, по новому закону, земля в рамках КРТ не может быть передана застройщику в собственность, только в аренду. В случае неисполнения девелопером своих обязательств муниципалитет вправе расторгнуть договор аренды. «Да и непонятно, будет ли банк такой участок брать в качестве залога», — заметил Федорченко. На эти и другие вопросы застройщики ожидают ответов от федерального центра.

Механизм повышения скорости ввода в оборот проектов жилищного строительства посвятил свое выступление руководитель земельного комитета представительства РГД в НСО, член комиссии по общественным пространствам Общественного экспертного совета при мэре Новосибирска по вопросам градостроительства Дмитрий Атнишкин. «В теории каждый проект жилищного строительства — это долгосрочная инвестиция в развитие города. Но на практике это не так. Каждый новый проект глазами застройщика — это неопределенность, глазами руководства города — ответственность, отложенные последствия принятых решений за действия застройщика, глазами общественности — нагрузка на инфраструктуру города», — пояснил он.

Основные причины такой разрозненности, по мнению Атнишкина, — отсутствие прозрачных механизмов согласования проектов, невовлеченность в этот процесс общественности, «которая может влиять на решения властей только протестом». «Сегодня требуется единая система развития проектов строительства, которая должна быть интегрирована с властью, общественностью и с бизнесом. Ее задачи — адаптация федеральных и местных законов под потребности региона, интеграция участников и легитимация решений, ориентированных на развитие жилищного строительства», — считает спикер.

Источник — <https://www.kommersant.ru>

Заказ от 30.03.2021.
Сдано в печать 30.03.2021
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.stroyved.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 31.03.2021.

КОНСУЛЬТАНТ

ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ЗАСТРОЙЩИКА: ПО-ОБЪ-ЕКТ-НО!

Определением от 22 марта 2021 года № 309-ЭС20-17578 Верховный Суд Российской Федерации положил конец порочной практике, при которой налоговые органы обязывали застройщиков определять финансовый результат не в целом по объекту строительства (многоквартирному дому), а в разрезе договоров долевого участия, не принимая во внимание убытки по отдельным договорам.

Ввод многоквартирного дома в эксплуатацию предполагает исполнение обязательств застройщика перед дольщиками — передачу им соответствующих квартир и прочих помещений. Вслед за этим застройщик актуализируется как налогоплательщик и определяет для целей налогообложения так называемый финансовый результат, понимая под ним разницу между привлеченными и израсходованными средствами.

Вместе с тем, Налоговый кодекс РФ и Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» не учитывают специфику инвестиционно-строительной деятельности застройщика, что в последние годы позволяло налоговым органам восполнять пробелы законодательства, руководствуясь исключительно фискальными интересами.

Здравый смысл, правосознание, экономическое содержание деятельности и собственно бухгалтерский и налоговый учет приводят застройщика к выводу, что определять финансовый результат (т. е. налоговую базу) следует в целом по объекту строительства как совокупную разницу между доходами и расходами, связанными с таким строительством.



Напротив, по мнению налоговиков, застройщик обязан определять финансовый результат по каждому отдельному объекту долевого строительства (квартире или иному помещению). И поскольку средства, полученные застройщиком по договорам долевого участия, являются источником целевого финансирования, постольку сумма экономии по результатам строительства является платой дольщиков за услуги застройщика, а убытки вследствие превышения затрат над

суммой целевого финансирования не включаются в состав расходов.

Иными словами, при суммировании экономии по каждому договору (дольщику, квартире) отрицательный результат принимается равным нулю. При этом недостаточность целевых средств в таких случаях восполняется собственными средствами застройщика, что нельзя отнести к расходам, уменьшающим доходы.

Арбитражные суды всех уровней в последние несколько лет вставляли на сторону налоговиков, а судьи ВС РФ, к которым поступали кассационные жалобы застройщиков, выносили «отказные» определения, не передавая такие жалобы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам. Тем самым успешно воспроизводилась негативная практика «покартирного» налогообложения.

И всё же ООО «Специализированный застройщик «Новая строительная компания» (г. Екатеринбург) и судья ВС РФ Першутов А.Г. сделали то, что должно было быть сделано. Застройщик привёл в кассационной жалобе более чем убедительные доводы, а судья передал жалобу вместе с делом для рассмотрения в Судебной коллегии.

Руководствуясь общеизвестными нормами о целевом финансировании (п. 14 ст. 250, подп. 14 п. 1 ст. 251, п. 17 ст. 270 Налогового кодекса РФ) и учитывая особенности долевого строительства (п. 2 ст. 2, п. 1 ст. 3, п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ), коллегия судей ВС РФ признала правоту застройщика и подтвердила, что финансовый результат застройщика от использования средств дольщиков по целевому назначению определяет

ся в целом по объекту строительства (многоквартирному дому).

Свои доводы судьи ВС РФ подкрепили ссылкой на подзаконный акт Минфина России — Положение по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций от 30.12.1993 № 160, согласно п. 3.1.6 которого экономия средств, выделяемых застройщику для финансирования капитального строительства, по окончании такого строительства зачисляется на счёт учёта прибылей и убытков. Учтённая на этом счёте сумма прибыли, за вычетом убытков, понесённых в связи с осуществлением строительства, после расчётов с бюджетом остаётся в распоряжении застройщика.

Заметим, что ВС РФ не отделил, а сблизил бухгалтерский и налоговый учёт застройщика, что упрощает и делает более осмысленной его учётную политику.

Несмотря на то, что застройщик просил в кассационной жалобе отправить дело № А60-43572/2019 на новое рассмотрение в суд первой инстанции, судебная коллегия ВС РФ разрешила спор по существу, отменила акты нижестоящих судов, удовлетворила заявление застройщика и признала соответствующее решение налогового органа недействительным.

Таким образом, поставлена жирная точка в спорах о налогообложении финансового результата застройщиков, и экономическое содержание долевого строительства наконец-то обрело адекватную юридическую форму.

Елена Андреевна,
руководитель компании TAXMASTER

Налоги | Банкротства | Аудит
TAXMASTER
Основано в 2010

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

ОПРОС

ЗА ЧТО СТРОИТЕЛИ ГОТОВЫ В ТЮРЬМУ Границы преступного: самоопределение в соцопросе

Портал ЕРЗ.РФ провел опрос об оценке застройщиками эффективности законодательства о специальной уголовной ответственности в сфере долевого строительства.

Использование уголовно-правовых инструментов в качестве средства защиты и восстановления прав обманутых дольщиков положительно оценили 53,1% участников опроса.

По их мнению, органы, осуществляющие уголовное преследование, должны принимать меры для привлечения к ответственности недобросовестных застройщиков, из-за которых дольщики не получают жилье и страдает репутация сферы долевого строительства в целом.

В то же время 43,8% опрошенных отрицательно оценили использование уголовно-правовых инструментов. «Объявление охоты» на застройщиков не улучшит экономическое положение застройщиков и не поможет завершить строительство проблемных объектов, уверены они.

Введение в Уголовный кодекс РФ статьи 200.3 (привлечение денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве) как средства стимулирования к возмещению ущерба дольщикам, большинство участников опроса считают неоправданным (57,3%). Если ситуация дошла до привлечения застройщика к уголовной ответственности, у него уже нет средств ни для строительства, ни для возмещения ущерба, полагают они.

А вот 35,4% опрошенных считают введение упомянутой уголовной статьи оправданным, поскольку, с их точки зрения, недобросовестный застройщик сделает всё, чтобы вернуть деньги дольщику и избежать уголовной ответственности.

75,0% участников опроса считают справедливым уголовную ответственность застройщика, привлекающего денежные средства граждан в отсутствие разрешения на строительство.

По мнению участников опроса, самые частые нарушения неисполнение обязательств перед дольщиками связаны с нецелевым расходованием денежных средств, полученных от дольщиков. Так считают 83,3% опрошенных.

Более 32% участников опроса причисляют к нарушениям отсутствие разрешения на строительство и сокрытие информации



о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения его в список недобросовестных поставщиков.

33,3% опрошенных указали, что им известны случаи рейдерского захвата путем уголовного преследования собственника бизнеса в сфере долевого строительства. При этом 12,5% отметили, что речь идет о другом регионе. Впрочем, двум третям участникам опроса подобные случаи неизвестны.

Деятельность застройщиков считают рискованной 62,5% участников опроса, сравнивая ее с инвестиционной. 36,5% с ними не согласны. Поскольку, по их мнению, тщательная разработка проекта и знание законодательных требований позволяет нивелировать большую часть рисков.

Более 40% участников опроса сегодня рассматривают вариант полного отказа от деятельности в долевом строительстве в связи с большими рисками в этой сфере. Однако большинство (55,2%) респондентов не планируют отказываться от «долёвки».

По мнению участников опроса, нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков, является самой популярной причиной привлечения застройщика к уголовной ответственности. Такой точки зрения придерживается 67,7% респондентов.

Более 57% участников считают основанием для уголовной ответственности застройщика привлечение денег в отсутствие разрешения на строительство; свыше 30% — сокрытие информации о введении в отношении

застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков; чуть больше 29% — привлечение денег способами, непоименованными в 214-ФЗ (с помощью векселей, инвестиционных договоров и проч.).

Что касается ответственности не уголовной, а административной, то самой популярной причиной подобного наказания застройщика названо привлечение денег в отсутствие разрешения на строительство — так считает 49% участников опроса.

К числу остальных причин, достаточных для привлечения застройщика к административной ответственности, опрошенные порталом ЕРЗ.РФ респонденты профессионалы относят:

- неисполнение обязанности по опубликованию, размещению или представлению проектной декларации в актуальной редакции (более 36%);
- нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков (более 30%);
- привлечение денег способами, непоименованными в 214-ФЗ — с помощью векселей, инвестиционных договоров и проч. (более 27%);
- сокрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков (чуть менее 20%).

По материалам <https://erzrf.ru/news>

ПРОВЕРКА

Красноярску припомнили Универсиаду

Аудиторы Счетной палаты РФ выявили «существенные недостатки и нарушения» использования бюджетных средств на подготовку и проведение XXIX Всемирной зимней Универсиады 2019 года в Красноярске в 2018–2019 годах. Они рекомендовали Минспорта России учесть их при подготовке летней Универсиады-2023 в Екатеринбурге.

Для проведения Зимней Универсиады в Красноярске строились и реконструировались 21 спортивное сооружение и 13 объектов инфраструктуры. В 2016 году правительство РФ утвердило затраты на Универсиаду в объеме 44 млрд руб. (31,5 млрд руб. — федеральные средства, 12,5 — краевые). Позже власти Красноярского края сообщали, что вложения составят 75,3 млрд руб. (41,3 млрд руб. — федеральный, 22,8 млрд руб. — краевой бюджет, 11,2 млрд руб. — частные инвестиции). По данным аудиторов, фактические расходы на красноярские соревнования превысили первоначально определенную потребность на 53%, «что свидетельствует о слабой проработке ресурсного обеспечения Универсиады». «Часть нарушений содержит признаки ущерба экономическим интересам государства на сумму 108,4 млн рублей», — отмечает СП.

Отдельно рассматриваются недочеты в использовании и обслуживании объектов Универсиады в постсоревновательный период. Гендиректор Российской ассоциации спортивных сооружений Виктор Мяконьков отмечает, что вопрос использования наследия крупных спортивных мероприятий — серьезный, и не только в России. «Есть мировой тренд использовать временную инфраструктуру, чтобы не было избыточного строительного объема, за который кто-то должен платить», — говорит он. Необходимо при проектировании предусматривать два варианта использования: режимы соревнований и постсоревнований. Полная окупаемость спортивных объектов маловероятна, но покрывать затраты на эксплуатацию они могут. В качестве успешного примера Мяконьков привел красноярскую «Платину Арену», которая, несмотря на пандемию, выходит на самоокупаемость.

По материалам <https://www.kommersant.ru>



С ЮБИЛЕЕМ!

Уважаемая Вера Кузьминична!

Мы, Ваши партнеры, подрядчики, поставщики, которые сотрудничают с Вами длительное время, от души поздравляем Вас с Юбилеем!

За долгие годы плодотворной деятельности Вы проявили себя как компетентный руководитель, грамотнейший специалист, СПЕЦИАЛИСТ с большой буквы. Мы знаем, сколько труда, вдохновения, энергии Вы вложили в строительную отрасль. Вы — прекрасный организатор, обладающий даром предвидения и убеждения, умением принимать неординарные решения и затем воплощать их в жизнь. Вы способны объединять вокруг себя единомышленников для достижения цели. Можете всегда найти выход из, казалось бы, безвыходных ситуаций.

От души желаем Вам добра и мира, позитива и благополучия. Пусть наша совместная работа и в дальнейшем приносит только радость и удовлетворение.

Здоровья Вам и Вашим близким, вдохновения, душевного тепла и, конечно же, любви.

С уважением,
Ваши надежные партнеры

СОБЫТИЕ

СНОВА НА ВЫСОТЕ

20 марта в поселке Шерегеш Кемеровской области завершился XVI ежегодный межрегиональный фестиваль архитекторов и проектировщиков России «АРХИГЕШ-2021».

С приветственным словом к участникам фестиваля обратился президент НОПРИЗ Михаил Посохин, отметив, что Национальное объединение изыскателей и проектировщиков ежегодно выступает соорганизатором фестиваля, а традиционная встреча в Шерегеше имеет насыщенный историю и прочно вошла в календарь самых ожидаемых профессиональных событий. Для архитекторов и проектировщиков это в первую очередь возможность пообщаться в формате мастер-классов и профессиональных соревнований, рассказать о своих достижениях, обменяться опытом и рассмотреть актуальные вопросы под новым углом.

Михаил Посохин подчеркнул, что предметные дискуссии в живой атмосфере фестиваля позволяют найти нестандартные пути решения актуальных отраслевых вопросов и новые перспективные направления развития архитектурной, изыскательской и проектно-строительной отрасли, а также обратил внимание на необходимость широкого освещения фестиваля, включая публикацию итоговых решений по каждой тематической дискуссии.

Программа «АРХИГЕШ-2021» включала в себя конференцию «Проблемы современной архитектуры и градостроительства»; круглый стол «О ходе реформы ценообразования в архитектурно-строительном проектиро-

вании и инженерных изысканиях» и круглый стол «Вопросы развития квалификаций в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

16 марта состоялся круглый стол по вопросам ценообразования. В нем участвовали делегаты от Нацобъединения строителей, Нацобъединения изыскателей и проектировщиков, профессионального сообщества. Участники рабочей встречи обсудили нововведения в порядке определения сметной стоимости строительства. Также делегаты рассмотрели проблемные моменты в вопросах конъюнктурного анализа и разработки сметной документации. В рамках отдельного тематического блока осветили перспективы использования электронных торговых площадок в строительной отрасли.

17 марта прошел круглый стол «Вопросы развития квалификаций в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Модератором мероприятия выступил координатор Национального объединения изыскателей и проектировщиков по Сибирскому федеральному округу Александр Панов. С подробным докладом о деятельности возглавляемого Михаилом Посохиним Совета по профессиональным квалификациям выступила заместитель руководителя аппарата нацобъединения Надежда Прокопьева.

Подробности — в следующем номере «СВ».

СОЦИУМ

СПОСОБНЫ НА ВСЁ

Как женщины расширяют рамки профессиональных ограничений

С 1 января 2021 года в России был сокращен официальный список работ, недоступных женщинам, с 456 до 100 позиций. Теперь «слабому полу» можно садиться за руль большегрузных автомобилей, работать трактористами, машинистами электропоездов, слесарями по ремонту автомобилей, сантехниками и др.

Аналитики hh.ru, крупнейшей российской онлайн-платформы по поиску работы и сотрудников, изучили, как часто женщины из Новосибирской области претендуют на трудоустройство в традиционно мужских сферах деятельности, в том числе на предприятиях тяжелой промышленности и в сложных производствах.

В январе этого года доля женщин в регионе, которые находились в поиске работы, составила 50% от всех активных резюме по данным базы hh.ru.

В профобласти «Производство и сельское хозяйство» только 26% резюме от общего числа соискателей было открыто женщинами. Среди них есть «начальник производственного участка», «мастер участка», «начальник цеха», «инженер-механик», а также «производственный директор», которая руководила агрохолдингом с оборотом свыше \$100 млн.

IT-сфера пока тоже остается преимущественно мужской территорией, в НСО доля женщин, которые строят карьеру в информационных технологиях, пока составляет те же 26%. Женщины чаще выбирают должности контент-менеджеров, тестировщиков, верстальщиков, но есть и те, кто рассматривает работу «Frontend-разработчика», «руководителя QA отдела», «скрам-мастера», а также «гейм-дизайнера».

В профессии, связанные с добычей сырья, тоже чаще идут мужчины, и таких в НСО 89% от всех кандидатов в данной профессиональной сфере. При этом есть около ста женщин (11%), которые готовы составить им конкуренцию, в том числе на должности «маркшейдера», «инженера по добыче», «ведущего инженера по бурению», «начальника склада взрывчатых веществ», а также «главного обогатителя» с опытом технического руководства предприятием по добыче и переработке золотосодержащей руды, которая описала себя как «целеустремленную, напористую, ответственную и требовательную».

Еще одна традиционно мужская профессия — «Рабочий персонал», в 2020 году она испытывала серьезный дефицит кадров (на одну вакансию приходилось менее двух кандидатов). Сейчас в Новосибирской области соотношение мужских и женских резюме на должности из данной профсферы — 83% и 17%, соответственно. Женщины претендуют на позиции «электромонтера», «столяра», «слесаря механосборочных работ», «сварщика пластмасс», «машиниста мостового козлового крана», «монтажник РЭА и приборов» и даже «слесаря по ремонту подвижного состава», кандидат проработала в подобной должности целых двенадцать лет в одной компании.

Нашлись также два резюме женщин, претендующих на должность «морзяка». Одна из соискательниц «взяла и таскала кранцы, участвовала в отшвартовке, разгрузке и погрузке продуктов на судно». О себе она сказала, что трудолюбива, быстро обучается,

не конфликтная, плюс «имеет корочки вахтенного матроса и корочки водолаза».

Примечательно, что женщины не только завоевывают для себя традиционные «чисто мужские» специальности, но и готовы работать за меньшие деньги. Так, анализ резюме соискателей из Новосибирской области показал, что средние зарплатные ожидания женщин — 30 000 рублей, что в 1,3 раза меньше мужских зарплат: в среднем это 40 000 рублей.

При этом, средние зарплатные предложения в вакансиях, на которые работодатели чаще приглашали на собеседования женщин из НСО, составила в 2020 году 32 500 рублей, а мужчин — 42 800 рублей, разница в предложениях — 10 300 рублей.



Вакансии с самыми высокими зарплатами, по которым работодатели из региона приглашали на собеседование женщин, обычно относились к сферам «Добыча сырья» (90 000 рублей), «Высший менеджмент» (70 000 рублей), «Строительство» (55 000 рублей). Но при этом, мужчин в тех же самых сферах чаще приглашали на вакансии с более высокой заработной платой: на топ-менеджерские позиции — 90 000 рублей, а на строительные специальности — 70 000 рублей.

Самая большая разница в мужских и женских зарплатах в сферах «Высший менеджмент», «Домашний персонал», «Медицина и фармацевтика»: зарплатные предложения в вакансиях из этих отраслей, на которые чаще приглашают мужчин, выше на 20 000 рублей, чем тех, на которые чаще приглашают женщин. Также же велика разница зарплат женщин и мужчин в профсферах «Административный персонал», «Строительство, недвижимость», «Управление персоналом» (разница — по 15 000 рублей).

Интересно было посмотреть соотношение мужчин и женщин из Новосибирской области, желающих получить работу в сфере высшего менеджмента. Кандидатов-мужчин оказалось больше на 38%, при этом они заявляли более высокие зарплатные ожидания, в среднем, 106 000 рублей, тогда как женщины — 77 000 рублей.

«Сейчас есть тренд на соблюдение гендерного баланса в органах управления, который позволяет не только лучше нанимать и удерживать ценные кадры, но и повышать эффективность бизнеса до 20%. Так что перекося в зарплатах женщин и мужчин-руководителей со временем будет выравниваться. Исследователи бизнеса говорят о том, что первые женщины управленцы подражали правилам поведения мужчин, однако вторая волна женщин-руководителей высшего эшелона создает и разрабатывает свой специфический стиль управления, построенный на гибкости методик, балансе логики и интуиции», — комментирует руководитель пресс-службы hh.ru Сибирь Лилия Эсауленко. www.hh.ru

Жилые комплексы Новосибирской области — в призерах «ТОП ЖК-2021»

Подведены итоги общероссийского Градостроительного конкурса жилых комплексов-новостроек «ТОП ЖК-2021».

Решением жюри в областных номинациях «Лучшим жилым комплексом-новостройкой по Новосибирской области» признан ЖК «Онега» от ГК «Стрижи». Призеры в этой номинации — ЖК «Квартал на Декабристов» от застройщика «Брусника» и ЖК «Расцветай на Гоголя» от ГК «Расцветай».

В номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в Новосибирской области, доступное жилье» победителем стал ЖК «Квартал на Дунаевского» от застройщика «Брусника». Призер конкурса — ЖК «Оазис» от ГК АКД.

Кроме того, жилые комплексы Новосибирской области были отмечены и в федеральных номинациях. Так, ЖК «Эволюция» от ГК «Стрижи» занял первое место в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в РФ, многоэтажные дома». ЖК «Квартал с урбан-виллами на Никитина» от застройщика «Брусника» стал вторым в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в РФ». Также второе место у ЖК «Мкр. Ключевой» от застройщика «Экоинвест» в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в СФО, малоэтажные дома». Третье место — у ЖК «Спектр» от ГК АКД в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в СФО малоэтажные дома» и у ЖК «Бавария» от ГК АКД в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в СФО, среднеэтажные дома».

Награды победителям и призерам конкурса по федеральным номинациям вручены с участием министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина в рамках Российской строительной недели (RosBuild-2021).

Справка:

Премия ТОП ЖК — конкурс жилых комплексов-новостроек, который проводится с 2019 года. В сезоне 2020–2021 в 161 номинации конкурса приняли участие 1346 жилых комплексов, которые возводят 675 застройщиков из 75 регионов России. По итогам отборочного тура в финальную часть конкурса прошло 643 новостройки от 419 застройщиков.

В определении лучших новостроек России приняли участие более 400 экспертов в сфере жилищного строительства из большинства регионов России. Оценка каждого жилого комплекса проводится по 133 параметрам, в числе которых — транспортная доступность, обеспеченность социальной инфраструктурой, архитектура, дворовые пространства и многое другое. Большинство параметров для оценки жилых комплексов заимствованы из Стандарта комплексного развития территорий, разработанного Минстроем России и ДОМ.РФ.

В состав жюри конкурса входят: председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин; президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков; руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья Кирилл Холопик; заместитель генерального директора Фонда ДОМ.РФ Антон Финогенов; президент Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ) Михаил Посохин; президент Союза архитекторов России Николай Шумаков. <https://minstroy.nso.ru/news/6996>