



## «МЫ НАСТАИВАЕМ НА КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ»

18 марта в мэрии Новосибирска состоялось совещание актива Союза строителей Новосибирской области, посвященное преодолению проблем строительной отрасли, возникших в связи с увеличившимся внешним санкционным давлением.

В событии приняли участие вице-мэр Новосибирска, начальник Департамента строительства и архитектуры Алексей Кондратьев и его заместитель Иван Ивашина, президент РООР «Союз строителей Новосибирской области» Максим Федорченко. Провел встречу исполнительный директор Союза Виктор Мокровицкий.

### «НУЖНЫ ФИНАНСОВЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ»

Во вступительном слове Максим Федорченко отметил, что все принимаемые сегодня меры государственной поддержки строительной отрасли и бизнеса в целом носят преимущественно организационный, административный характер. «При этом снижение административных барьеров — это не то, что может сегодня спасти ситуацию в полном объеме; нужны финансовые меры поддержки, требуется тесное взаимодействие с банками, — подчеркнул Максим Федорченко. — Мы ждем таких мер. Уже на следующей неделе мы поймем, будут ли расширены лимиты льготной ипотеки, и какое субсидирование станет возможным в рамках проектного финансирования». Еще одним подспорьем строителям в ужесточившейся экономической ситуации должен стать механизм пересчета твердой цены госу-

### Состоялось совещание актива Союза строителей Новосибирской области



дарственных и муниципальных контрактов в связи с увеличением стоимости ресурсов. «В любом случае, судя по отношению власти, мы видим, что строители, подрядчики не будут брошены на произвол судьбы», — выразил убежденность президент Союза строителей НСО.

Алексей Кондратьев отметил беспрецедентно высокую активность федерального центра в лице вице-преьера Марата Хуснуллина и Минстроя в вопросе обновле-

ния и корректировок нормативной, регулятивной базы строительства. По его оценке, эта работа эффективна, хотя очень многое еще не отлажено, и приходится работать «в ручном режиме». Сегодня требуется постоянное тесное взаимодействие бизнеса и региональной власти для «расшивки» проблемных моментов.

Алексей Кондратьев разделил оптимизм Максима Федорченко в части того, что стройкомплекс достоин всяческой поддержки, и его

обязательно поддержат; в текущем режиме, по его оценке, следует больше внимания уделить тем объектам, которые сегодня дотраиваются по старой долевым схеме (без банковского проектного финансирования и счетов эскроу). Таких объектов в городе — около 50, важно, чтобы они вошли в строй без задержек, не породив новых обманутых дольщиков.

Окончание на стр. 2–3

### АКТУАЛЬНО

## НЕ ДОПУСТИТЬ СРЫВА СРОКОВ

### Ремонт дорог Новосибирска по нацпроекту БКД начнется в конце апреля

Подрядные организации готовы приступить к ремонту автомобильных дорог Новосибирска в конце апреля — как только установятся положительные температуры. Контракты на выполнение работ в рамках нацпроекта «Безопасные качественные дороги» заключены, идет закупка материалов. Важно не допустить сдвига начала ремонта, — заявил мэр Новосибирска Анатолий Локоть на аппаратном совещании.

«Я прошу внимательно следить за ситуацией, чтобы не повторилась история прошлого года, когда несколько подрядчиков заявили о дефиците инертных материалов, битума и так далее. В результате этого сроки начала работ были сдвинуты на середину лета. Подобного срыва сроков быть не должно», — подчеркнул мэр Анатолий Локоть.

В планах на 2022 год предусмотрено приведение в нормативное состояние 34 участков автомобильных дорог Новосибирска на общую сумму почти 2,5 млрд рублей. Из них 20 объектов отремонтируют по нацпроекту БКД; продолжат работы на четырех объектах реконструкции, переходящих с 2021 года, а также присту-

пят к 16 объектам ремонта. Объем средств, предусмотренных на выполнение строительно-монтажных работ по нацпроекту в текущем году, составляет 1 млрд 869 млн рублей. Протяженность запланированных к вводу объектов — 31,5 км. По словам начальника департамента транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса мэрии города Новосибирска Константина Васильева, контракты на выполнение работ заключены, подрядчики определены, идет закупка материалов. К работам планируется приступить в конце апреля, как только установится теплая погода.

Кроме того, 186 млн рублей предусмотрены на ремонт восьми участков автомобильных дорог,



расположенных на гостевых маршрутах (они реализуются в рамках программы «Развитие автомобильных дорог Новосибирской области»). Общая протяженность объектов — 3,85 км. Ожидается, что контракты по ним будут заключены до 1 мая 2022 года.

До 10 апреля планируется дополнительно объявить конкурс на ремонт трех ключевых объектов текущего года, по которым в настоящее время разрабатывается проектная

документация: Гусинобродское шоссе на участке от ул. Есенина до ул. Коминтерна; проспекта Маркса, включая площадь им. Карла Маркса; ул. Дуси Ковальчук на участке от площади Калинина до ул. Танковой. Объем финансирования указанных объектов — 426 млн рублей, протяженность — 4,25 км. Контракты планируется заключить до 15 мая 2022 года.

Константин Васильев сообщил о начале поддерживающего ремон-

та на улицах города. Разными видами асфальта отремонтировано 800 кв. м дорожного полотна. Приступили к расконсервации дождеприёмных колодцев ливневой канализации. На сегодня расконсервировано 750 колодцев из 4200, работы продолжатся в плановом режиме.

Мэр Анатолий Локоть отметил, что одна из главных задач, которая сейчас стоит перед дорожными службами — обеспечить чистоту городских дорог и тротуаров после зимы. Глава города поручил начальнику департамента взять на особый контроль подготовку техники для работы в летнем режиме.

«Постоянная весенняя проблема — большое количество пыли на дорогах. Как только установятся положительные температуры, появится возможность проводить влажную уборку и использовать пылесосы, нужно сразу приступить к работе, не теряя ни дня. Прошу внимательно следить за прогнозом погоды, подготовить технику и сформировать экипажи», — заключил мэр Анатолий Локоть. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*



### В НОМЕРЕ:

▶ **ДОРОГАЯ АРХАИКА**  
Как устаревшие нормативы увеличивают себестоимость

Стр. 3

▶ **ОТСТУПЛЕНИЕ**  
«Приаэродромные» ограничения теряют остроту

Стр. 4

▶ **КОНТРАКТЫ**  
«ПЕРЕСЧИТАЛИ»...  
...И ничего не заплатили

Стр. 5

▶ **ПОДСУДНОЕ ДЕЛО**  
Когда проектная документация становится объектом судебного исследования

Стр. 6

▶ **ОФОРМЛЯЙТЕ**  
**ХОЗЯЙСТВЕННУЮ**  
**ЖИЗНЬ**  
О новинках бухучета

Стр. 8

▶ **НАЙТИ**  
**И ОБЕЗВРЕДИТЬ**  
**Возможности**  
**обследования**  
**строительных**  
**конструкций**

Стр. 9–11





**ПРЯМАЯ РЕЧЬ**

Начало на стр. 1

**Председатель Совета директоров ООО «Группа Мета» Владимир Мартыненко** поделился впечатлениями о своем участии в состоявшемся накануне, 17 марта, ВКС-совещании с вице-премьером Правительства РФ Маратом Хуснуллиным.

Как выяснилось, на совещании Марат Хуснуллин обнадежил строителей, подчеркнув, что финансирование всех бюджетных строек сохранится, и на плановый старт новых объектов государственного и муниципального заказа деньги будут. В течение следующей недели должны быть приняты и новые принципиальные решения по поддержке ипотечного кредитования.

Владимир Мартыненко указал на необоснованный рост цен на местные материалы (песок и прочие, который никак не может привязан к курсу доллара) и, призвав бороться с ним, вместе с тем, рекомендовал поддержать строительную индустрию, постаравшись в том числе, избежать «скатывания» к бартерной системе расчетов.

**Виктор Мокровицкий**, со своей стороны, высказал предположение о целесообразности введения уголовного наказания за необоснованное повышение цен поставщиками местных стройматериалов.

**«ВВЕСТИ ЛЬГОТЫ ПО АНАЛОГИИ С IT-ОТРАСЛЮ»**

«Официальные» антикризисные предложения от «Группы Мета», вскоре после совещания переданные **Владимиром Мартыневым** в Союз строителей Новосибирской области, состоят из нескольких пунктов. Среди прочего, предлагается:

- ввести льготы по зарплатным налогам для строительных компаний (по аналогии с IT-отраслью);
- увеличить срок использования информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, утвержденном до 1 июля 2017 года, до 8 лет;
- увеличить (допустимую) плотность застройки в центре города до коэффициента 3;
- упростить процедуру предоставления отклонений по отступам, машиноместам, детским площадкам и благоустройству до минимально простой при строительстве застройщиком одного объекта на нескольких земельных участках (ЗУ);
- предоставлять отклонения без учета мнений (владельцев) смежных ЗУ, а только на основании решения компетентного органа;
- по районам области срочно привести ПЗЗ в соответствие с областными нормами проектирования;
- разрешить использование смежных публичных земель для размещения парковок и благоустройства;
- установить четкий, ограниченный (неформализованный) перечень оснований для отказа в выдаче разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию; всю неопределенность в нормативных актах трактовать в пользу застройщика;
- обязать уполномоченные органы незамедлительно выдавать разрешения на строительство (а также на ввод и другие аналогичные документы) в случаях, если отказ в выдаче таких документов был признан судом незаконным.

Владимир Мартыненко выразил готовность в создавшейся ситуации поделиться с нуждающимися коллегами имеющимися проектными наработками — для их повторного использования. Нарботки, по его словам, полезные, подготовленные с использованием технологий информационного моделирования, и позволяющие сэкономить не толь-

ко на проектировании, но и на строительстве. «За последние годы нам удалось снизить себестоимость «коробки» возводимых зданий за счет оптимизации конструктивных решений», — рассказал бизнесмен.

Также Владимир Мартыненко предложил к обсуждению градостроительных вопросов больше привлекать экспертов, профессионалов, специалистов, — а не общественников, которые, по мнению Владимира Яковлевича, скорее склонны «пиариться» на градостроительных проблемах, чем приносить какую-то реальную пользу. «В такое время, как сейчас, демагогией нельзя заниматься. Время сейчас фактически ... *(запрещенное словоупотребление, синоним «боевое» — Ред.)*, и действовать надо соответственно, ... *(по-боевому» — Ред.)*», — пояснил Владимир Мартыненко.

**ПРО «ИСКЛЮЧЕНИЕ» ОБЩЕСТВЕННИКОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОЦКУЛЬТУРЫ**

Идею исключить общественников из профессиональной градостроительной деятельности поддержал **президент ГК «SKY Group» Владимир Литвинов**. С его точки зрения, своей безграмотной активностью они только мешают, а «учить их некогда», особенно сегодня, когда в связи с приходом новой реальности перед бизнесом возникает одновременно много задач. Владимир Литвинов привел пример, как решаются такие новые задачи, сообщив, что уже почти «перевез» лифтовое производство из-за рубежа в Россию, в Новосибирск.

Президент SKY Group обратил внимание на необходимость создания равноправного доступа к земельным ресурсам для всех застройщиков, без создания благоприятствования для отдельных депутатов, например. Владимир Литвинов заострил вопрос скорейшего расселения аварийного жилья («надо спасать наших граждан») и предложил уже сейчас начинать планировать перспективное расселение и снос старых пятиэтажек. Также он поделился опытом Краснодарского края, где застройщики берутся возводить объекты соцкультбыта за свой счет или за счет кредитов, заручившись гарантиями о последующей оплате этих объектов из регионального бюджета. За счет такого механизма соцкультбыт «растет» вместе с жильем, и жилые кварталы сдаются в эксплуатацию, будучи сразу обеспеченными инфраструктурой.

**Максим Федорченко** с этим напомнил о том, что у регионов имеется возможность занимать средства на строительство «социалки» в рамках государственного «инфраструктурного меню» под небольшой процент (3% годовых) — речь идет о миллиардах рублей, эти кредитные средства надо доводить до застройщиков, прорабатывая соответствующие механизмы. «На недавнем совещании с заместителем министра строительства России было подтверждено: все (бюджетные) средства на инфраструктурное меню сохраняются, возможно, даже выделят больше», — сообщил Максим Федорченко.

**Директор ООО «АБВ-Строй» Евгений Мироненко** не разделил позиции В. Мартыненко и В. Литвинова в отношении общественников. «Я согласен, что сейчас надо делать, а не говорить, но без диалога сдвигов не будет. Проблемы нужно обсуждать, в том числе привлекая общественников, по-

скольку они являют собой «срез» общества, определенных его слоев», — сказал Евгений Мироненко.

По его прогнозу, проблем впереди будет еще больше, и «чтобы сохранить скорость реагирования на новые обстоятельства», Евгений Мироненко предложил создать экспертный совет (или рабочую группу). В этот орган он рекомендовал включить представителей Заксобраний Новосибирской области, мэрии Новосибирска, УФАС по НСО, строительных компаний, экспертных общественных организаций и банковского сектора (для согласования вопросов проектного финансирования, изменения кредитных ставок, согласования кредитных каникул и специальных условий).

**ИПОТЕКА УПАЛА, ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ СТАЛО «ПАНИКЕРСКИМ»**

Про новые сложности с банковским сектором добавил **директор ООО СК «ВИРА-Строй» Михаил Постников**. По его сведениям, еще ни один застройщик с тех пор, как начались известные наши события и произошло резкое увеличение ключевой ставки ЦБ до 20%, не получил одобрения на проектное банковское финансирование. Процентные ставки и все условия по старым, «до военным» договорам сохраняются, но, тем не менее, возникшая экономическая дестабилизация привела к тому, что застройщики совсем перестали вкладываться в развитие. «Мы сейчас все ждем каких-то субсидий государственных — субсидирования ипотеки, субсидирования проектного финансирования, ждем возможности более раннего раскрытия эскроу-счетов — вот эти три главные вещи мы ждем», — пояснил Михаил Постников. — Потому что все то, что ранее было сделано (в сфере господдержки строительства) — уклады в 500, максимум 1000 рублей себестоимости (квадратного метра) у каждого застройщика — это избавление от всякого рода повторных экспертиз и т.д.»

Михаил Постников напомнил, что сегодня обострилась одна из главных проблем застройщиков — заоблачно растущая цена на металлы, оборудование, технику и другие ресурсы.

«Ячейка в распределительной подстанции совсем недавно стоила 300 тысяч рублей. Сегодня сравнили цены на эти ячейки у четырех разных поставщиков: от 800 тыс. до 1 миллиона рублей! — возмутился бизнесмен. — Катастрофический рост, который никак нельзя прогнозировать даже с учетом рекордной ключевой ставки, инфляции и прочего. Это просто такое паникерское ценообразование».

Повлияли «новые международные обстоятельства» и на заключение ипотечных сделок. «Ипотечники, которые успели взять ипотеку по старым (до «специальной») параметрам — практически все вышли на сделку. Остальные, кто не успел, «отвалились», то есть ипотечный спрос теперь не работает», — констатировал Михаил Постников. Предприниматель убежден: это «отключение спроса» произошло на фоне происходящих ныне стрессовых политических процессов, и оно может оказаться глубже, чем видится на первый взгляд. То есть даже при продлении льготных ипотек по низким ставкам (4–6 процентов) многие потенциальные покупатели все равно не рискнут влезать на несколько лет в «ипотечное рабство», поскольку ба-

нально не уверены в сохранении своих доходов, в завтрашнем дне.

По его оценке, главные причины, повлекшие указанные процессы, можно уладить только на федеральном уровне. Но кое-что можно изменить на уровне города, региона; это касается дефицита земли под застройку.

**ПРО РАСШИРЕНИЕ ГРАНИЦ И ИЗМЕНЕНИЯ В ТЕХПРИСОЕДИНЕНИИ К СЕТЯМ**

«Сегодня, кроме КРТ и прямого расщепления частного сектора, нам город ничего не предлагает. Выбор участков по МИП стал совсем небольшим. Возможно, имеет смысл вновь задуматься о расширении границ города? — предположил глава СК «ВИРА-Строй». — Там (на новых территориях), вполне можно строить стандартное жилье. Поймите, нам всем все равно не хватит государственных заказов. И в принципе, многие из нас (строителей) не играют в эти игры с государственными заказами. А вот с землей — нужно подумать».

**Представитель специализированной юридической организации Алексей Хоруженко** предложил внести «хотя бы на переходный период» изменения в регулирование технологического присоединения к сетям на федеральном уровне.

Первое изменение — отказ от прямой привязки расчета неустоек, предъявляемых сетевыми компаниями к застройщикам, к резкой выросшей ключевой ставке ЦБ РФ, с фиксацией этих неустоек на определенном уровне, либо вовсе отказ от взимания неустоек на какой-то льготный период.

Второе изменение заключается в утверждении типовой формы договора технологического присоединения к сетям. «Согласно этой форме застройщикам предоставлять расщепку платежей не только при предоставлении мощности до 670 кВт, но и выше», — пояснил Алексей Хоруженко.

**«СЕЙЧАС НИКТО НЕ БУДЕТ ЗАХОДИТЬ В КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ»**

**Гендиректор ГК «Химметалл» Евгений Гаврилов** напомнил, что на состоявшемся 17 марта совещании в Правительстве Новосибирской области вице-губернатор Владимир Знатков предложил решать вопросы с землей под застройку комплексно — в части обеспечения социальной инфраструктурой и коммуникациями. Конкретно речь шла об обеспечении инфраструктурой большого участка на Ключ-Камышенском плато. Этот проект нужно оперативно продвигать, полагает Евгений Гаврилов, поскольку свободная, подготовленная под застройку земля — краеугольный вопрос. «Ликвидного земельного банка в городе фактически нет, в том числе нет ресурсов на скверы, школы и детские», — полагает бизнесмен. По его оценке, если область поддержит административно и финансово освоение Ключ-Камышенского плато, у города «появится земельный банк, который всегда можно менять на частную землю в других местах, тех где необходимо строительство объектов социальной инфраструктуры».

Евгений Гаврилов вслед за Михаилом Постниковым указал на высокую бизнес-настороженность строителей в современных



ПРЯМАЯ РЕЧЬ

условиях. «Пока ситуация в стране не стабилизируется, никто не станет заходить в какие-то крупные проекты, связанные с расселением ветхого, аварийного жилья и т.п. — уверен Евгений Гаврилов. — Мы, застройщики, попросту не понимаем, что будет происходить в самом ближайшем будущем: через неделю, даже завтра».

Упомянутое Михаилом Постниковым прекращение предоставления проектного финансирования с момента начала известных событий Евгений Гаврилов объяснил не отказами банков, а отказами застройщиков — в силу заведомой невозможности исполнить те новые обязательства, которые стали закладывать в свои договоры банки. Это новые, более высокие проценты, это более высокий план по наполнению эскроу-счетов, более высокие требования к собственному капиталу, это учет дополнительных рисков и т.п. «Мы не можем подписываться под тем, что явно не сможем выполнить», — резюмировал Евгений Гаврилов, согласившись с необходимостью более тесного и подробного общения с банками в рамках рабочих групп и экспертных советов.

Тему редевелопмента старых, не используемых по прямому назначению промышленных территорий подхватил **Владимир Литвинов**. По его оценке, «ржавый пояс» Новосибирска скрывает под собой огромный потенциал пригородных для застройки земель, и, грамотно используя этот потенциал, можно развивать город, обходясь без присоединения новых пригородных участков. Помешать таким подходом возможному возрождению старых производств Литвинов не боится; с его точки зрения, в «ржавом поясе» всё давно и безнадежно устарело — новые технологии устроены компактнее и вообще иначе, промышленные зоны под них надо создавать заново.

**Виктор Мокровицкий** внес предложение провести на уровне города тщательную ревизию всех нерационально используемых территорий. «Уверен, мы откроем для себя большую земельный ресурс», — отметил он.

С этим согласен и **Владимир Мартыненко**, который полагает, что мэрии необходимо провести индивидуальную работу с собственниками не используемых по прямому назначению «крайне несимпатичных промышленных площадок» — также с целью вовлечения земель в активный градостроительный оборот.

мер, (мешающие вводу объектов в эксплуатацию) ограничительные протоколы Росреестра о разделе земельных участков, предоставленных для строительства двух и более объектов, — пояснила адвокат. — В связи с этим прошу пересмотреть те процедуры, которые предусматривают некие ограничения в реализации строительных проектов — не на основании закона, а на основании протоколов, и где возможно, лишние (протокольные) ограничения снять».

**Максим Федорченко**, возвращаясь к теме расселения старых домов и реальных перспектив комплексного развития территорий, отметил, что у Фонда развития ЖКХ (который сейчас вошел в единый Фонд развития территорий) в настоящее время есть средства не только на расселение аварийного жилья, но на расселение жилья не ветхого, включаемого в площадки КРТ по решению жителей. «Это можно делать в рамках пилотных проектов, Фонд готов к сотрудничеству, нужна инициатива от застройщиков», — подчеркнул президент Союза строителей Новосибирской области.

Также Максим Федорченко поддержал и развил инициативу о создании совместной

Камышенского плато, Алексей Кондратьев уточнил, что «ключ-камышенская» земля должна быть подготовлена и продаваться исключительно «по нормальной цене» — в том числе для обмена на участки в частной собственности в тех застроенных районах, где необходимо строительство новых объектов социально-бытовой инфраструктуры.

Инициировать изменения и отмену устаревших нормативов, о которых говорил Артур Лотарев, Алексей Кондратьев рекомендовал коллегиально, через Общественный совет по градостроительству при мэрии Новосибирска.

По поводу упрощения поэтапного ввода в эксплуатацию для ускорения раскрытия эскроу-счетов: со слов Алексея Кондратьева, такая работа уже ведется. «За прошлый год мы написали около 150 писем в УАСИ, Евгению Улитко, «об отложенных условиях», — сообщил вице-мэр.

Что касается возможности поэтапного раскрытия эскроу-счетов до ввода объекта — это, как напомнил Алексей Кондратьев, вопрос федерального уровня, на уровне города таких решений принимать нельзя. Для облегчения условий проектного финансирования придется работать с банками «в

# НА КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ»

## Состоялось совещание актива Союза строителей Новосибирской области

### ПЛОХИЕ НОРМАТИВЫ — ПЛЮС 15 ПРОЦЕНТОВ К СЕБЕСТОИМОСТИ

**Главный архитектор компании KANURA Артур Лотарев** внес некоторые предложения «по работе с себестоимостью». «За последние годы нормативы у нас серьезно менялись как минимум три раза, а сейчас идет четвертая волна, — рассказал проектировщик. — Минстроем России была заявлена цель реформ — упрощение требований (к проектировщикам и строителям), но по факту произошло их усложнение. Более того, усилилась десинхронизация нормативов между собой. При этом упорно остаются в силе какие-то уже совсем архаичные требования из 1950-х годов. До сих пор мы проектируем радиоантенну, телевизионную антенну; еще — расстояние от домов до автостоянок должно быть не менее 10 метров, и т.д. Это все уже давно устарело, никто в мире так не строит и не проектирует. Если застройщики были вынуждены повысить металлоемкость монолитных конструкций — за счет увеличения нормативного коэффициента запаса прочности (это увеличение было пролоббировано металлостроителями)».

Все эти вопросы нужно ставить сейчас перед Минстроем России, настоятельно предлагая, наверное, впервые за последние 20 лет, по-настоящему упростить нормативную базу. «Нормативная база является для застройщиков важным бюджетобразующим элементом, — подчеркнул Артур Лотарев. — Сами застройщики в живых разговорах свидетельствуют: один только фактор усложнения нормативной базы за последние полтора года повысил себестоимость проектов примерно на 15 процентов».

Артура Лотарева поддержал Михаил Постников, среди прочего, охарактеризовав повышающие коэффициенты на использование металла в монолите как «бешеные».

### МЕНЯЕМ «РЖАВЫЙ ПОЯС» НА НОВЫЕ СТРОЙПЛОЩАДКИ?

**Генеральный директор ООО «Сибирь Девелопмент» Игорь Панфилов** предложил при поиске путей поддержки и развития строительной отрасли больше внимания обратить на такой действующий инструмент, как редевелопмент; при этом, по его мнению, из-за готовящихся региональных нормативных изменений данный инструмент может стать недоступным для строителей. «Редевелопмент — достаточно серьезный ресурс в черте города, испытывающего, как уже говорилось, серьезный дефицит земель под застройку, — полагает бизнесмен. — Наша компания работает с этим ресурсом. Однако сегодня, насколько я знаю, Правительство НСО планирует внести изменения в правила определения выкупной стоимости земельных участков, находящихся в аренде, — значительно,кратно повысив цену этих участков, где расположены объекты недвижимости. Предлагаю хотя бы на нынешнее переходное время ввести мораторий на повышение этой выкупной цены, выйдя с соответствующей инициативой на региональное правительство».

**Директор по развитию ГК «Дом-Строй» Валерий Федоров** коснулся проблем на этапе подготовки строительства. «У нас очень много времени уходит на подготовку проектов планировок, проектов межевания, — отметил он. — И сейчас принимаются меры, чтобы упростить эту систему. Но никакие меры не позволят ее действительно упростить, если не усилить кадровый состав тех подразделений, которые физически выполняют эту работу в Департаменте строительства и архитектуры мэрии Новосибирска. Сейчас там уже сформировалась очередь».

Валерий Федоров настоятельно рекомендовал профильному департаменту заняться решением данной проблемы — а если на уровне департамента решить не удастся, выйти с соответствующим предложением на мэра Новосибирска.

### О ПОЛЬЗЕ УСКОРЕНИЯ

**Директор ООО «Прогресс» Борис Сарайнов**, согласившись с ранее озвученными инициативами о поэтапном раскрытии эскроу-счетов, напомнил о более доступной для застройщиков возможности раньше получить деньги с эскроу: обеспечить досрочный ввод в эксплуатацию. «В связи с этим предложение-просьба: рассмотреть возможность упрощения процедуры поэтапного ввода объекта — в части временного (до момента ввода всего комплекса в целом) упрощения ряда требований Правил землепользования и застройки, — обратился к руководству Департамента строительства и архитектуры Борис Сарайнов. — Кроме того, в нынешней ситуации уместно будет постараться все-таки решить старую проблему затягивания сроков получения допуска на технологическое присоединение энергетических и тепловых установок к сетям». Бизнесмен дал понять: сегодня продолжать месяцами ждать этот допуск от Ростехнадзора — непозволительная роскошь.

**Директор ООО «Проект-Согласование» Кирилл Лебедев** выступил с просьбой, по возможности, ускорить выдачу разрешений на строительство. «Я тут представляю тех, кто занимается не жилым, а промышленным строительством, и у нас ситуация складывается пока более оптимистично, чем у «жилищников»: у нас есть заказчики, инвесторы, у которых есть заинтересованность строить», — пояснил предприниматель.

При этом для успешного «срабатывания» общей экономической модели стройки нередко необходимо банковское кредитование, которое невозможно получить, пока отсутствует разрешение на строительство.

### СНЯТЬ «ПРОТОКОЛЬНЫЕ» ОГРАНИЧЕНИЯ, ВОЙТИ В ПИЛОТНЫЕ ПРОЕКТЫ КРТ

**Управляющий партнер коллегии адвокатов «Премьер-коллегия» Марина Антонова** выступила с инициативой о снятии избыточных «протокольных» ограничений со строительства.

«У нас есть много протоколов о порядке применения законов, которые ограничивают реализацию строительных проектов. Напри-

мер, (мешающие вводу объектов в эксплуатацию) ограничительные протоколы Росреестра о разделе земельных участков, предоставленных для строительства двух и более объектов, — пояснила адвокат. — В связи с этим прошу пересмотреть те процедуры, которые предусматривают некие ограничения в реализации строительных проектов — не на основании закона, а на основании протоколов, и где возможно, лишние (протокольные) ограничения снять».

### «ЗАБИРАЙТЕ В РАБОТУ КВАРТАЛ ПОЛНОСТЬЮ, А НЕ ОТДЕЛЬНЫМИ КУСКАМИ»

**Алексей Кондратьев** в заключительном слове постарался прокомментировать некоторые прозвучавшие в ходе совещания мысли и инициативы.

Касаясь «катастрофического» роста цен на материалы и оборудования, он рекомендовал застройщикам называть конкретные поставщиков, откровенно завышающих цены — чтобы была возможность провести с ними индивидуальную работу.

«По поводу возможного расширения городской территории: границы города, скорее всего, раздвигать не будем, — сказал вице-мэр. — При этом хочу подчеркнуть: мне крайне не нравится, как сегодня осуществляется жилищное строительство рядом с городом, совсем близко, но за городской чертой — оно ведется без учета обеспеченности транспортной, социально-бытовой инфраструктурой. В итоге де-факто социальная инфраструктура Новосибирска перегружена людьми, де-юре живущими за пределами города».

По вопросу «земельного банка», который можно было бы расширить за счет Ключ-

ручным режиме». Подобный опыт уже есть; Алексей Кондратьев напомнил о создававшихся в 2019 году рабочих группах, имеющих целью поддержать освоение застройщиками новой схемы работы с деньгами дольщиков.

«В отношении общественных слушаний — мы сделали предложение в область минимизировать объем процедур, в ходе реализации которых необходимы общественные слушания, — сообщил глава департамента строительства и архитектуры».

Алексей Кондратьев не согласился с тем, что все промышленные площадки старых предприятий должны уйти под редевелопмент: с его точки зрения, многие предприятия вполне могут возродиться, и тому есть примеры. «Они будут восстанавливаться, и не надо сейчас спешить с инвентаризацией этих земель, — подчеркнул вице-мэр. — Скажем, Сибсельмаш в настоящее время аккумулирует около 100 гектаров земли именно под развитие будущего производственного кластера». С другой стороны, даже в центре города можно встретить не используемые по прямому назначению промышленные площадки, собственники которых сдают их в аренду — вот с этими площадками, действительно, нужно работать совместно мэрии и застройщикам, вовлекая их в строительный оборот. В целом, вице-мэр призвал спокойнее, без надругательства относиться к создавшейся ситуации и не пытаться под предлогом тяжелых обстоятельств «обнулять» полезные наработки и отказываться от системного, комплексного подхода к застройке».

«Мы сейчас по-прежнему настаиваем на том, чтобы строители забирали в работу квартал полностью, а не выхватывали землю кусками, чтобы потом нам не жалеть опять об этих ошибках. Уже наошибались за последние десять лет, хватит, — определил свою позицию вице-мэр. — Мы настаиваем именно на комплексном развитии».

Записал А. Русинов

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# ПОСТОЙ, ТЯЖЕЛОВОЗ

## В Новосибирске ограничивают движение большегрузов

С 4 апреля по 22 мая вводится временное ограничение движения транспорта по автомобильным дорогам общего пользования местного значения городского округа 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 самоходной специальной технике (автокраны, автопогрузчики, автогрейдеры, экскаваторы).

Это сделано в целях обеспечения безопасности дорожного движения, сохранности городских дорог в период весенних неблагоприятных природно-климатических условий.

Перечень улиц, на которые не распространяется вводимое временное ограниче-



ние движения большегрузного транспорта: ул. Хилокская; ул. Петухова; Советское шоссе; ул. Мира; ул. Ватутина; Бугринский мост; ул. Большевицкая; Бердское шоссе; Старое шоссе.

Водителям необходимо быть внимательными, руководствоваться знаками, информационными щитами и соблюдать правила дорожного движения. *Пресс-центр мэрии Новосибирска*



**В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ**

**16 марта на Комитете по строительству, ЖКК и тарифам Заксобрании Новосибирской области говорили о мерах поддержки строительства и жилищно-коммунального хозяйства в условиях повысившегося внешнего санкционного давления.**

Об основных инструментах поддержки строительства, принятых либо готовящихся в настоящее время на федеральном и региональном уровнях, рассказал **исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков**.

«Главная задача, которая ставится на федеральном уровне — не допустить остановки строительства», — подчеркнул Алексей Колмаков.

По его оценке, в этом направлении Правительством РФ и Правительством НСО ведется активная работа, принимаются необходимые федеральные документы. Правительство региона активно участвует в разработке антикризисных мер. Налажена оперативная связь с курирующей отрасль вице-премьером Маратом Хуснуллиным и Минстроем России.

«Все наши предложения оперативно рассматриваются федеральным центром», — отметил и.о. министра. — В течение двух недель принято два пакета федеральных антикризисных мер поддержки строительной отрасли: третий пакет готовится сейчас (по состоянию на 16 марта — Ред.).

**«СПАСАТЕЛЬНЫЙ КРУГ № 1»**

Первый пакет мер поддержки строительной отрасли предусмотрен федеральным законом от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ.

Данным законом, в частности, разрешается предоставление займов за счет средств компенсационных фондов СПО строительным компаниям, проектировщикам, компаниям, выполняющим инженерные изыскания.

Предусмотрено право Правительства установить случаи и порядок списания неустоек (штрафов, пеней) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных государственными контрактами.

Постановлением Правительства РФ от 10 марта 2022 года № 340 установлен бесспорный порядок списания штрафов и пеней с подрядчиков, нарушивших обязательства по государственному или муниципальному контракту из-за внешних санкций. Согласно постановлению, для списания пеней и штрафов подрядчику достаточно будет представить госзаказчику письменное обоснование, подтверждающее нарушение обязательств из-за внешних санкций, с приложением подтверждающих документов.

Кроме того, в 2022 году Правительство РФ наделено правом установить дополнительные случаи и порядок заключения контрактов с единственным поставщиком. Аналогичное право предоставлено субъектам РФ в целях обеспечения нужд соответствующего субъекта.

**Внесены соответствующие изменения в Постановление Правительства РФ от 10 марта 2022 № 339, согласно которым по 31 декабря 2022 г. включительно заказчик вправе осуществить закупку товаров, работ, услуг у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), который может определяться либо нормативным актом Правительства РФ, либо нормативным актом субъекта РФ.**

«Буквально сегодня, 16 марта, Правительством Новосибирской области принят соответствующий порядок», — сообщил Алексей Колмаков.

**По сведениям Алексея Колмакова, в 2022 году Правительством РФ планируется устанавливать:**

особенности применения финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ;

особенности включения в реестр проблемных объектов МКД и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства; особенности и основания перечисления застройщику денежных средств участников долевого строительства, внесенных на счета эскроу; упрощение процедуры по внесению изменений в ПСД и (или) результаты инженерных изысканий, получившей положительное заключение госэкспертизы (речь идет о возможности оперативной замены в проекте материалов и изделий, ставших недоступными из-за внешних санкций, на доступные аналоги — это можно сделать без повторного проведения государственной экспертизы); упрощение процедуры проведения государственной экспертизы; особенности продления градостроительных и разрешительных документов в строительной сфере.

**«СПАСАТЕЛЬНЫЙ КРУГ № 2»**

Второй пакет антикризисных мер предусмотрен федеральным законом от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ.

«Он направлен на ускорение строительства и создание условий для запуска новых проектов, а также поддержку граждан и застройщиков», — пояснил Алексей Колмаков.

В рамках «второго пакета» правительство РФ планирует установить особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе дополнительно определить случаи предоставления таких земельных участков без проведения торгов. Новым законом субъектам РФ дано право определять случаи установления в 2022 году льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и размер такой платы. Открыта возможность продления договоров аренды государственного и муниципального имущества без торгов.

Предусмотрено сокращение срока предоставления участков под строительство; установлены алгоритмы оптимизации процедур общественных обсуждений или публич-

ходимые меры, в том числе, по увеличению сумм контрактов на строительство социальных объектов, связанных с увеличением стоимости строительных ресурсов.

Объем финансирования строительства объектов социальной инфраструктуры, запланированный на 2022 год в размере порядка 20,0 млрд рублей — сохраняется. Кроме того, Минстроем Новосибирской области направлены оперативные предложения по корректировке бюджета в связи с возникшими форс-мажорными обстоятельствами».

**О РОСТЕ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛОВ**

«Правительством региона и Правительством РФ организован мониторинг ситуации на рынке стройматериалов: по объемам производства, по срокам поставок и росту цен в целях недопущения дефицита строительных материалов и неоправданного роста цен», — подчеркнул Алексей Колмаков. — Совместно с Центром ценообразования проводится анализ увеличения стоимости различных строительных материалов и оборудования, в том числе на забронированные ранее партии.

По данным застройщиков и подрядчиков, на сегодняшний день большинство поставщи-

ный контракт с единственным поставщиком на период существующих осложнений. Сформировать законодательные требования для такого единственного поставщика. («Данное предложение уже принято, решение есть», — дополнил Алексей Колмаков).

По заключенным государственным контрактам добавить возможность оплаты авансовых денежных средств до 90% от цены контракта — для возможности фиксации цены на материалы и оборудование.

Установить размер арендной платы за использование земельных участков государственной или муниципальной собственности в целях жилищного строительства в размере земельного налога.

Перенести для всех объектов капитального строительства с государственным участием срок обязательного перехода на технологии информационного моделирования (ТИМ/ВМ), в соответствии с постановлением Правительства России № 331, не ранее 01.01.2024 г.

Продлить сроки действия Постановления Правительства РФ от 09.08.2021 № 1315. Перенести сроки заключенных контрактов не до 01.01.2022, а на более длительный срок.

Повысить эффективность качественного и количественного наполнения информаци-

# ТОЛЬКО ВПЕРЕД

## Строительству и ЖКХ не дадут пропасть

ных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории и проектам межевания территории.

Исключена повторная проверка госрегистрации прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли после получения разрешения на ввод объекта. Введена упрощенная процедура проведения правовой экспертизы документов, необходимых для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав объектов капитального строительства.

«Также приняты изменения в Закон № 44-ФЗ в части снижения размера обеспечения конкурсной заявки», — сообщил Алексей Колмаков. — Размер обеспечения заявки, которую устанавливает заказчик в извещении в конкурсной документации о закупке, может составлять от 0,5 до 30% НМЦК. Этот вопрос прорабатывается сейчас в нашем УКСе, с тем, чтобы заказчики могли обойтись без банковских гарантий, потому что с этим сейчас, как вы сами понимаете, возникают серьезные проблемы.

Кроме того, в настоящее время подготовлен проект Постановления Правительства РФ о внесении изменений в постановление № 1431, который предполагает до 1 марта 2023 года исключить обязательную разработку трехмерных моделей на этапах выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, эксплуатации и сноса объекта капитального строительства. Этот документ может быть подписан в ближайшие дни.

Предлагаемые изменения позволяют минимизировать риски и финансовые потери в результате ограничительных мер на использование иностранного программного обеспечения для строительной отрасли и перехода на отечественное программное обеспечение».

**Говоря об ипотеке как основном драйвере развития жилищного строительства, Алексей Колмаков указал на намерение федеральной власти продолжить поддержку специальных ипотечных программ, в том числе программы льготной ипотеки по ставке 7%.**

**Не все просто с проектным финансированием.** «В связи последними обстоятельствами, застройщики сообщают о росте процентной ставки кредитных организаций по действующим кредитным обязательствам», — посетовал Алексей Колмаков. — Также застройщики сообщают об отказе выдаче кредитов по ранее согласованным условиям, но не прошедшим стадию финального согласования и документального оформления. Руководство ряда банков приостановило проведение кредитных комитетов, что исключило возможность выдачи кредитов застройщикам. Правительство знает об этой проблеме и работает над ее решением».

**СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

«Все реализуемые программы по строительству социальных объектов продолжают действовать», — подчеркнул и.о. министра. — На уровне региона будут приняты все необ-

ков увеличили отпускные цены на продукцию в связи с негативными тенденциями на рынке.

**Выявляемые факты необоснованного удорожания цен на материалы и оборудование немедленно направляются в Минпром НСО и РФ для оперативного воздействия.**

**Так, Министерство промышленности и торговли РФ потребовало от металлургических компаний ограничить наценку при продаже стальной продукции на внутреннем рынке на уровне 20–25%.**

В том случае, если отдельные представители компаний-производителей не согласятся на ограничение маржинальности, Правительство РФ может пойти на такую крайнюю меру, как ограничение цены в рамках определенного временного периода. Необходимо ориентироваться на импортозамещение и оперативно производить замену европейского оборудования на российские и азиатские аналоги».

**НОВЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ, ПРЕДЛОЖЕННЫЕ РЕГИОНОМ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Как сообщил Алексей Колмаков, в рамках подготовки третьего пакета антикризисных мер в адрес Минстроя России Правительством НСО 14 марта были направлены следующие предложения:

Продлить срок действия разрешений на строительство и градостроительных планов земельных участков минимум на два года.

Предусмотреть возможность использования информации, указанной в ГПЗУ, для подготовки изменений в проектную документацию и внесения изменений в действующее разрешение на строительство на весь срок строительства объекта.

По действующим проектам сохранить ставку проектного финансирования без изменения, во-вторых, на 30% по Постановлению о понижающем коэффициенте ставки проектного финансирования. Рассмотреть вопрос о поэтапном раскрытии счетов эскроу в зависимости от степени готовности объекта строительства.

Приостановить включение многоквартирных домов в Единый реестр проблемных объектов по причине нарушения сроков передачи объектов долевого строительства его участникам на срок более 6 месяцев.

Перенести срок восстановления прав «обманутых дольщиков» на 31 декабря 2025 года.

Снять ограничения в Федеральном законе от 05.04.2013 № 44-ФЗ (п. 8 статьи 95) по увеличению цены контракта более чем на тридцать процентов. Рассмотреть варианты увеличения, во-первых, на 30% по Постановлению Правительства РФ № 1315 от 09.08.2021 (в связи с увеличением стоимости строительных ресурсов) и, во-вторых, увеличение на 30% на основании п. 8 статьи 95 в связи с необходимостью внесения изменений в проектную документацию.

Рассмотреть возможность для госзаказчика при реализации социально значимых объектов, исполнении национальных проектов и госпрограмм заключать государствен-

ной системы ФГИС ЦС, а именно: законодательно закрепить возможность включения оптовых поставщиков в перечень юридических лиц, обязанных подавать информацию во ФГИС ЦС; закрепить возможность для органов исполнительной власти субъекта оперативного добавления в перечень юридических лиц, обязанных подавать информацию, организаций — производителей и оптовых поставщиков; законодательно закрепить системы поощрительных и штрафных мер применительно к юридическим лицам, обязанным подавать ценовую информацию.

«Еще одна мера, которую начали рассматривать — возможный отход от болонской системы образования, возвращение от подготовки «бакалавров» и «магистров» к ранее действовавшей у нас в стране подготовке инженеров соответствующих специализаций», — добавил Алексей Колмаков. — Цель — повышение качества подготовки специалистов. Предложение внесено нашим регионом, оно будет рассматриваться Правительством РФ. Думаю, у нас есть все шансы отменить эту систему, чтобы вузы выпускали нормальных инженеров для строительной отрасли, как это было раньше».

**ПРИАЭРОДРОМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОТСТУПАЮТ**

**Наметился прогресс по установлению приаэродромной территории аэродрома «Гвардейский».**

По информации Алексея Колмакова, 4 марта в Правительство НСО поступили материалы по отражению границ ПАТ, согласно которым большинство ограничений, ранее накладываемых на строительство объектов, сняты и приведены в понятный и адекватный вид. Ограничения в полетах воздушных судов по высоте строящихся объектов в границах зоны составляют 200 метров относительно отметки аэродрома. А границы 7 подзоны размещены в границах земельного участка бывшего аэропорта «Северный» и не включают существующие жилые дома и перспективные участки для застройки. До конца марта пакет документов должен быть согласован губернатором, и избыточные «приаэродромные» ограничения перестанут тормозить градостроительное развитие Новосибирска.

**Работа по формированию плана антикризисных мер будет продолжена.**

«Мы открыты и ждем предложения от строительного сообщества», — подчеркнул и.о. министра. — Креативные идеи строителей сейчас, как никогда, могут быть оперативно услышаны и реализованы на самом высоком уровне».

**Дополняя описанную Алексеем Колмаковым схему мер поддержки, вице-губернатор Новосибирской области Сергей Семка сообщил, что недавно было принято решение о поддержке предприятий, имеющих задолженность по налогам и сборам (ранее, напротив, только отсутствие таких задолженностей давало право претендовать на государственную поддержку).** «Кроме того, на федеральном уровне принято решение финансово поддерживать компании за счет средств Фонда развития промышленности, который на феде-



## В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

ральном уровне будет докапитализован до 1 триллиона рублей. Займы из средств Фонда будут выдаваться под 10–11 процентов годовых на пополнение оборотных средств компаниями из утвержденного перечня системообразующих предприятий. Мы обратились в Правительство РФ с предложением, чтобы данные займы была возможность получать и у системообразующих предприятий регионального уровня».

### «ЕСЛИ У ВАС ЕСТЬ НЕ ПОПУЛИСТСКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ — ВНОСИТЕ, РАССМОТРИМ»

Депутат Вячеслав Илюхин усомнился в достаточности предпринимаемых руководством страны и региона действий: «Первые два пакета федеральных мер поддержки строительной отрасли проблем строительства практически не решают. В связи с этим хотелось бы уточнить — каким будет третий пакет? Таким же популистским, как и первые два, или все же в нем будут какие-то действенные вещи? По идее, то, что сейчас происходит у нас с экономикой на фоне санкций — должно нас отрезвить, мы долж-

с детьми под 7%, и еще один вид ипотеки — в тех же параметрах, которые были до кризиса, — рассказал и.о. министра. — Эти меры будут продолжены. Понятно, что с учетом резкого, до 20 процентов, роста ключевой ставки ЦБ РФ сохранять докризисные ставки по всем видам ипотеки банки не смогут, поэтому рассматривается вопрос о субсидировании процентных ставок из бюджета.

То же самое, к слову, касается и сферы предоставления проектного финансирования. Ситуация непростая, но определенный оптимизм есть. В частности, по итогам недавнего разговора с руководством Банка «ДОМ.РФ» выяснилось, что банк готов продолжать сотрудничество со строителями нашего региона, в том числе в индивидуальном режиме прорабатывая проблемы каждого отдельно взятого застройщика».

«В настоящее время в нашем регионе продолжает действовать льготная ипотека от Новосибирского областного агентства ипотечного кредитования, — также напомнил Алексей Колмаков. — Это живая схема, она продолжает работать. Другой вопрос, что она была не очень востребована, скажем, в минувшем году — но это объясняется «конкуренцией» со стороны федеральных программ льготной ипотеки.

успеют сильно обесцениться), — мы рискуем не только остановить старт новых объектов, но и не достроить уже начатые».

### ПРО МИЛЛИАРД ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ И РОСТ ЦЕН

«Я вспоминаю 2008 год; тогда, во время кризиса, несмотря на то, что годовой бюджет Новосибирской области составлял немногим более 80 млрд рублей, наша региональная власть нашла возможность выделить из бюджета 1 млрд рублей для стимулирования местной ипотеки, стимулирования региональной строительной отрасли, — поворочил прошлое депутат Дмитрий Козловский. — Сегодня годовой бюджет НСО превышает 200 млрд рублей; думаю, нам нужно обратиться к губернатору с просьбой о выделении целевых средств (допустим, того же 1 миллиарда рублей) на поддержку строительной отрасли (посредством стимулирования спроса) — возможность такая есть».

«Несколько слов хочу сказать по поводу повышения стоимости стройматериалов, — продолжил диалог заместитель председателя Комитета Евгений Покровский. — Да, я понимаю объективную ситуацию, понимаю, что, к примеру, трудно сдерживать рост цены на металлы, на продукцию машиностроения, и т.п. Но когда речь заходит о повышении цен на наши местные материалы — песок, щебень, у меня возникает вопрос: а где наш УФС? Я помню, не так давно даже российский вице-премьер высказал крайнее удивление ростом цен на песок до 90 процентов, и я удивляюсь вслед за ним! Что произошло? У нас экскаваторщик стал получать зарплату в валюте? Или где-то там (в песке) нашли золотую жилу? Но невозможно же во всех местах, где добывают песок, одновременно найти столько золота! Нужно системно проверить обоснованность повышения цен — причем именно на нашем, местном уровне. А пока что в этой ситуации крайними оказываются строители, которых со всех сторон обвиняют в повышении цен на жилье, не замечая резкого роста себестоимости его строительства».

### ОСВОБОДИТЕ НАСЕЛЕНИЕ ОТ НДС

Касаясь мер поддержки в сфере жилищно-коммунального хозяйства, заместитель председателя Комитета Вадим Агеенко внес предложение об отмене 20-процентного НДС при оплате коммунальных услуг — в целях недопущения роста тарифов. Бюджет в этом случае понесет потери, признал депутат. Вместе с тем, он напомнил, что в Налоговом кодексе освобождение от НДС предусмотрено и для артистов, и для организаторов лотерей, и для многих других кате-

горий из не особо нуждающейся части российских налогоплательщиков.

«А недавно в России разрешили частным лицам покупать золотые слитки, при этом тоже освободив их от уплаты НДС. В то же время каждый гражданин, оплачивающий услуги ЖКХ, продолжает этот НДС выплачивать (к слову, подавляющее большинство граждан добросовестно платит за ЖКХ, собираемость платежей у нас составляет 94–95 процентов). Понятно, что в нынешнее время трудно всем — и промышленникам, и строителям, и многим другим. Но населению будет труднее всего. Думаю, инициатива об освобождении населения от НДС при оплате «коммуналки» созрела, ее пора продвигать на уровне Правительства России. Ведь посмотрите для сравнения: «мусорному» лобби буквально через полгода после начала реформ в сфере сбора и утилизации ТКО удалось избавиться от НДС», — указал на реальность выполнения внесенного предложения Вадим Агеенко.

### КОНТРАКТЫ «ПЕРЕСЧИТАЛИ»... И НИЧЕГО НЕ ЗАПЛАТИЛИ

Сергей Семка, развивая тему ЖКХ, рассказал о ситуации с реализацией программы капремонта МКД в Новосибирской области. По его оценке, пока тревожиться не о чем: «этот рынок замедлился, но благодаря тем решениям, которые были приняты в прошлом году, работа продолжается».

Иную точку зрения высказал Максим Федорченко. Он отметил, что начатая в прошлом году работа по пересчету фиксированных цен контрактов по капремонту МКД, вызванная необходимостью компенсировать резкий рост стоимости материалов, так и не была доведена до логического завершения. «Подрядчики подготовили все необходимые документы, но стоимость контрактов им так до сих пор и не пересчитали, — с тревогой констатировал Максим Федорченко. — Понятно, что в такой ситуации, с большой вероятностью, за новые контракты по капитальному ремонту эти подрядчики вообще не возьмутся. Планируется ли решать эту проблему?».

Как сообщил в ответ министр энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области Денис Архипов, в Фонде модернизации ЖКХ (регоператор капремонта МКД в Новосибирской области) внутренний регламент, позволяющий осуществлять перерасчеты цен контрактов, был принят своевременно. «Если есть сигналы, что на практике такие перерасчеты не сделаны, дайте информацию, будем разбираться с каждым отдельным случаем», — пообещал министр.

Записал А. Рушинов



ны понять, что мы что-то делаем не так, что нам нужно сконцентрироваться и принимать не просто какие-то популистские решения, а реализовывать по-настоящему действенные меры, которые поддержат экономику.

Еще один вопрос: среди мер поддержки первых двух пакетов — возможность увеличивать стоимость контрактов без торгов суммарно на 60 процентов с параллельным упрощением процедур определения сметной стоимости. Не создают ли эти два пункта в совокупности почву для коррупции?

И третий вопрос: здесь было сказано о поддержке системообразующих предприятий. А малый и средний бизнес кто-нибудь собирается поддерживать? Когда мы отдаем предпочтение поддержке крупных и крупнейших предприятий, мы фактически становимся на путь поддержки монополизма (и это касается не только строительной отрасли)».

«Мы на связи, как говорится, 24/7, мы открыты для коммуникации, — парировал Сергей Семка. — Если у вас есть иные, не популистские, с вашей точки зрения, предложения, — вносите, рассматривайте. Сейчас есть возможность быстрого принятия оперативных решений. По поводу возможности повысить стоимость на 30 плюс 30 процентов хотелось бы отметить, что да, это может повлиять, в частности, на инфляцию, но надо учитывать, что эта возможность открывается на фоне ведущейся работы по фиксации цен на важные материалы — в частности, на металл. Сегодня ведутся переговоры о фиксации цен с наиболее крупными игроками — другого механизма влияния на ситуацию у нас нет. Что касается поддержки малого бизнеса — могу сказать, что принято решение не повышать ставку по займам от (регионального) Фонда микрофинансирования. Речь идет о займах именно для малого бизнеса на сумму до 5 млн рублей и на срок до трех лет, по ставкам от 6 до 9 процентов годовых. Фонд работает, его капитализация на сегодня составляет 1,4 млрд рублей, при необходимости мы его докапитализируем. Кроме того, Корпорация малого и среднего предпринимательства сегодня заново запускает программу кредитования под 8,5% годовых. Здесь в поддержку работает наш гарантийный Фонд поддержки малого среднего предпринимательства, который в случае отсутствия необходимого залога предоставляет свои гарантии на получение малыми и средними предприятиями соответствующих кредитов».

### ПОДДЕРЖКА ИПОТЕКИ БУДЕТ ПРОДОЛЖЕНА

«А не рассматривается ли на уровне региона программа поддержки ипотечников? Ведь для строителей главное — спрос», — обратился к Алексею Колмакову депутат Илья Поляков.

«Я напомним: сразу несколько видов ипотеки сейчас рассматривается Минстроем России — сельская ипотека, ипотека для семей

В этом году наша льготная областная ипотека, думаю, заработает как никогда раньше — а денег туда надо добавить, я согласен, и мы будем работать в этом направлении».

### ДЕНЬГИ НА ЭСКРОУ — ОТДАЙТЕ, ПОКА НЕ ОБЕСЦЕНИЛИСЬ

«В нынешней ситуации деньги дольщиков, поступившие на эскроу-счета, быстро обесцениваются, — выразил озабоченность депутат Никита Галитаров. — По факту получается, что тех денег, которые, например, планомерно собирали с дольщиков полгода-год назад для строительства объектов с плановым сроком ввода в 2022–2023 годах, из-за этого обесценивания не хватит, чтобы окупить дополнительные непредвиденные затраты, возникающие в связи с повальным ростом цен на основные стройматериалы. Хотелось бы, чтобы Правительство рассмотрело возможность индексации денег, поступивших на эскроу-счета — хотя бы на уровень зафиксированной инфляции».

Пока что мы видим, что наиболее защищенными от всех экономических коллизий у нас всегда остаются банки: они получают с застройщиков комиссии за счета-эскроу и проценты за проектное финансирование, они получают с покупателей жилья проценты за ипотеку и т.д.

«Возможно, для снятия остроты возникших проблем нам имеет смысл создать рабочую группу совместно с банками, — предложил вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко. — Сейчас удивительным образом с ростом учетной ставки во всех договорах проектного финансирования растет специальная ставка, которую банки взимают со строителей за их же, строителей, средства, которые хранятся на счетах эскроу. Можно было бы еще допустить какой-то «технический» сбор в пределах 1 процента, например — но ведь по факту эта «специальная ставка» достигает 4–6 процентов. Нужно инициировать снижение этой специальной ставки. Также необходимо увеличить зафиксированные в договорах проектного финансирования кредитные лимиты, которые предоставляются строителям по ходу строительства».

Кроме того, сейчас в Правительстве РФ рассматривается предложение Российского Союза строителей и Национального объединения строителей о поэтапном раскрытии счетов эскроу — нужно, чтобы такую возможность предоставляли хотя бы при 70-процентной степени готовности объекта. Банки выступают против, что объяснимо — всем нужна ликвидность, всем нужны фонды. Но надо понимать: если сегодня не раскрывать эти счета, и придерживать деньги вплоть до момента ввода объекта в эксплуатацию (когда они

## СИГНАЛ ИЗ ЦЕНТРА РЕШИЛИ ПОДДЕРЖАТЬ

Ряд мер для поддержки строительной отрасли были одобрены 23 марта в ходе совещания Президента РФ с членами Правительства.

В частности, по оценке Президента, необходимо сделать все, чтобы финансы из федерального бюджета, предназначенные компенсировать удорожание строительных смет, были максимально быстро доведены до регионов. Реальная рыночная ставка по ипотеке, которая с учетом ключевой ставки ЦБ стремится преодолеть 20%, должна быть сохранена на прежнем уровне в рамках льготных ипотечных госпрограмм: до 6% для «Семейной ипотеки», до 3% для «Сельской ипотеки», до 2% для «Дальневосточной ипотеки». Кроме того, Президент уверен: необходимо дополнительно поддержать отрасль, запустив госпрограмму льготного кредитования застройщиков, при этом никаких дополнительных условий для выделения кредитов на реализацию строительных проектов быть не должно.

Премьер Михаил Мишустин напомнил Президенту о следующих шагах, уже принятых Кабином (часть из них уже оформлена в законодательном порядке, другая — через постановления Правительства) с целью поддержать граждан РФ и строительную отрасль:

- платежи физических лиц по ипотечным кредитам, оформленным до 28 февраля 2022 года, когда ЦБ экстренно изменил ключевую ставку ЦБ с 9,5% до 20%, останутся на уровне по состоянию до этой даты;
- установлены максимальные размеры займов, по которым граждане вправе обращаться в банки за предоставлением кредитных каникул; это будет возможно сделать до конца сентября при условии, что доходы заявителей снизились на 30%

по сравнению со средним уровнем предыдущего года;

- в отношении кредитов с плавающими процентными ставками крупным компаниям-заемщикам и физлицам — ипотечным заемщикам предоставлено право обратиться к банку-кредитору с просьбой об особом (относительно мягком) порядке начисления и уплаты процентов, который будет длиться в течение трех месяцев;
- продлевается до конца 2022 года механизм поддержки строительной отрасли, позволяющий увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (при этом изменение стоимости не должно превышать 30%), для согласования новых условий заказчик и подрядчик должны заключить дополнительное соглашение.

Вице-премьер Марат Хуснуллин в ходе своего доклада предложил следующие решения, с которыми Владимир Путин согласился:

- 1) с 1 апреля 2022 года скорректировать условия госпрограммы льготной ипотеки на новостройки с учетом усложнившейся экономической ситуации: поднять льготную (субсидируемую государством) процентную ставку с 7% до 12%, а максимальный размер кредита повысить с 3 млн до 6 млн руб. для большинства субъектов РФ, и до 12 млн руб. — для столичных регионов (Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область);
- 2) компенсировать за счет государства ставку по кредитам для застройщиков до 15%, что позволит привлечь в строительную отрасль до 600 млрд руб.

ЕРЗ



**НОРМЫ И ПРАВО**

**В этой статье рассмотрим проектную документацию как объект исследования судебной экспертизы в сравнении с «несудебной» экспертизой, а также постараемся сформулировать подходы к выявлению существенных и несущественных недостатков проектной документации на основе анализа причин дефектов и повреждений.**

**«КОММЕРЦИАЛИЗАЦИЯ ЭТОГО НАПРАВЛЕНИЯ НЕДОПУСТИМА»**

Прежде всего, необходимо установить границы между судебно-экспертным исследованием проектной документации и экспертизой проектной документации, проводимой государственными и негосударственными органами в соответствии с ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ, поскольку в настоящее время сложилось смешение терминологий этих двух существенно отличающихся областей прикладной и научной деятельности.

Добавим, что судебная экспертиза совершенно определено не является услугой — хотя, к сожалению, такое заблуждение имеет место даже со стороны судебных и экспертных учреждений (допускающих к тому же путаницу и смешение целей судебной и «несудебной» экспертизы).

Судебная экспертиза — это часть судопроизводства. Коммерциализация этого направления совершенно недопустима, как и соб-

**НЕСУДЕБНАЯ И СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗЫ: НЕКОТОРЫЕ РАЗЛИЧИЯ**

Порядок проведения «несудебной» государственной и негосударственной экспертизы пошагово установлен нормативными документами: ст. 49 ГрК РФ, Положением «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденном постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145, Положением об организации и проведении негосударственной экспертизы... утвержденном постановлением Правительства РФ от 31.03.2012 № 272. Требования к составу и содержанию проектной документации определены в Положении о составе разделов проектной документации... утвержденном постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

При этом предметом экспертизы проектной документации являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов и др., а также проверка достоверности определения сметной стоимости. Оценке соответствия подлежат все разделы проектной документации, которые должны представляться для проведения экспертизы. Методики, используемые при «несудебной» экспертизе проектной документации, позволяют сформировать положительное или отрицательное решение с аргументацией недостатков без вынесения каких-либо других промежуточных оценок. Проектная документация, как правило, может быть утверждена только при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

Данные правила и требования буквально предусмотрены регламентом проведения государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий.

**В судебной экспертизе такой специальный регламент отсутствует.** Она предназначена для установления конкретных фактов по поручению суда, то есть для достижения совершенно иных целей, чем «несудебная». Перечень задач и вопросов судебной экспертизы не ограничен. Специальных судебно-экспертных методик по оценке проектной документации — не существует. «Несудебная» экспертиза, по существу, представляет собой диалог разработчика проекта и эксперта. В этом диалоге отсутствует predetermined право государственного или негосударственного эксперта на истину. Проектировщик имеет право не согласиться с мнением эксперта, предоставить обоснование и настоять на своей точке зрения. В процессе экспертизы могут быть выданы замечания по выявленным недостаткам и внесены оперативные изменения в проектную документацию. По результатам экспертизы проектной документации может быть выдано и отрицательное заключение с перечислением недостатков, после устранения которых возможно проведение повторной экспертизы.

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И ЕЕ ПОДОБИЯ**

«Проектная документация» — это не только и не столько отображенные на бумаге творческие идеи и выполненные по правилам

расчеты. Это, в первую очередь, «письменные документы», фиксирующие все индивидуальные сведения об объекте, об авторах, их ответственность за разработанный проект, выраженную в подписях авторов проекта, условия применения проектных документов. Данный аспект качества проектной документации в судебно-экспертном процессе, как правило, недооценивается.

Такой, казалось бы, несущественный недостаток, как отсутствие подписи авторов на листе проекта, отличает принятое проектное решение от предварительного, за которое проектировщик ответственность не несет, и которое не может быть принято для утверждения и строительства.

Для выдачи отрицательного заключения при «несудебной» экспертизе отсутствие подписи в штампе является существенным недостатком проекта и прямым основанием. Точно так же расценивается отсутствие или неполнота исходных данных, предварительных согласований, отсутствие части нормативного состава проекта и все прочие формальные нарушения. Существенная часть замечаний «несудебной» экспертизы связана именно с нарушением этих обязательных требований.

воду сомнений в правильности проектных решений невозможен, так же, как невозможно устранение обнаруженных недостатков в процессе судебной экспертизы (в отличие от «несудебной» экспертизы).

Судебная экспертиза не предназначена для исследования проектной документации и инженерных изысканий по методикам «несудебной» экспертизы, и не осуществляет их фактически. Тем не менее, такое ошибочное представление существует. На самом деле, результаты и выводы судебной и «несудебной» экспертизы в отношении одной и той же проектной документации будут отличаться.

**В процессе «несудебной» экспертизы каждый из нормативных 12 разделов проектной документации по утвержденным методикам оценивает отдельный аттестованный специалист. В судебно-экспертной практике исследование проектной документации проводится, как правило, комиссия из 1–3 судебных экспертов.** Здесь стоит отметить нехватку судебных экспертов с достаточной квалификацией и опытом исследований проектной документации.

**ПОДСУДНОЕ ДЕЛО****Когда проектная документация становится объектом судебно-экспертного исследования**

**С нашей точки зрения, в судебном исследовании важна оценка соответствия проектных документов государственным стандартам системы проектной документации в строительстве (ГОСТ СПДС),** поскольку предотвращает смешение и подмену «готовых результатов проектных работ (проектных документов)» и «проявлений процесса выполнения работ (незаконченных чертежей, документов и пр.)».

При судебно-экспертном исследовании **необходимо различать и разделять «проектную документацию, состоящую из «проектных документов», имеющих все необходимые формальные реквизиты, и некий набор чертежей, текстов и документов, похожих по форме и содержанию на «проектную документацию», но не обладающих необходимыми для этого признаками и «проектной документацией» не являющимися.**

**Смешение этих понятий приводит к профанации экспертного исследования.** Известны случаи из судебной практики, когда с целью подтверждения объема выполненных проектных работ представляется переписка с заказчиком, не оформленные тексты, скриншоты с данными из интернета, предварительные варианты проектных решений и прочее.

**В строительной отрасли последние двадцать лет наблюдается устойчивая тенденция снижения квалификации проектировщиков.**

Одним из проявлений этого снижения является увеличение числа споров, когда вместо готовой «проектной документации» исполнители представляют доказательства того, что они «что-то делали», путая процесс с результатами проектирования.

Все такого рода «доказательства» в какой-то степени могут свидетельствовать о том, что процесс проектирования осуществлялся, но результатами проектирования не являются, их нельзя оценить как «проектную документацию».

**ЕЩЕ ОБ ОТЛИЧИЯХ ЭКСПЕРТИЗ**

Процессы судебной и «несудебной» экспертизы одной и той же проектной документации не могут отождествляться и подменять друг друга. Целью судебной экспертизы, в отличие от «несудебной», является установление каких-либо конкретных фактов по заданию суда, необходимых для решения спора. В том числе, суд может интересоваться фактический объем выполненных проектных работ (готовность проекта) и стоимость этих работ, наличие существенных и несущественных недостатков, стоимость их устранения, влияние недостатков проекта на строящийся материальный объект. При этом судебный эксперт не вправе вступать в личные контакты с участниками процесса, самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы и сообщать кому-либо о результатах судебной экспертизы, за исключением органа или лица, ее назначивших.

У судебной экспертизы отсутствует цель устранить недостатки проекта и обеспечить безопасность объекта, соответственно, никакой диалог с разработчиками проекта по по-

Как показывает практика, проектная документация, представленная в суд, почти всегда не соответствует установленным к ней требованиям по составу и содержанию. В то же время вопрос: «Соответствует ли проектная документация требованиям строительных норм и правил в области проектирования, техническому заданию, условиям договора и т.д.» — остается в практике судебного исследования одним из наиболее распространенных. Формально этот вопрос ставит перед судебным экспертом задачу, аналогичную «несудебной» экспертизе по ст. 49 Градостроительного кодекса РФ. То есть выявить и описать все несоответствия, недостатки оформления, состава, содержания, зафиксировать несущественные (устраняемые) и существенные (неустраняемые) недостатки всех разделов проекта. Однако при этом из суда проектная документация практически всегда поступает на исследование эксперту в таком состоянии, которое заведомо не соответствует предъявляемым к ней требованиям. Согласно нормативным определениям, Градкодексу и ГОСТ СПДС, такая документация не является «проектной документацией» и не может приниматься на экспертизу.

Но такой буквальный ответ определенно не соответствует задаче, поставленной судом на разрешение судебным экспертам. У суда нет цели установить недостатки проекта и указать на них участникам процесса. Наличие или отсутствие недостатков, их значимость суд всегда устанавливает во взаимосвязи с другими фактами и обстоятельствами.

Поэтому полагаем необходимым при анализе вопроса суда учитывать обстоятельства из материалов дела, которые послужили основой для формирования вопроса экспертам, и воспринимать вопрос в контексте общей задачи судебного исследования.

У судебного эксперта отсутствует право изменить редакцию вопроса или не отвечать на него. Но имеется возможность пояснить в письменном заключении, как он понимает вопрос, заданный судом. Это позволяет уточнить границы исследования с учетом фактических обстоятельств.

Выше мы уже рассмотрели тезис о том, что судебная экспертиза не может заменить государственную (или негосударственную) экспертизу проектной документации и инженерных изысканий и не может проводиться по тем же правилам и по тем же методикам. При этом и необходимость подменять экспертизу проектной документации судебной, как правило, отсутствует. Положения частей 12 и 13 статьи 49 Градкодекса представляют участникам проектирования исчерпывающие сведения о пригодности проекта для утверждения и осуществления строительства. Если застройщик или проектировщик не удовлетворен заключением экспертизы, он может в течение трех лет обратиться в федеральную экспертную комиссию.

Целесообразность дальнейшего обращения в суд по тому же поводу сомнительна.

**КОГДА БЕЗ СУДА НЕ ОБОЙТИСЬ**

**Анализ судебной практики позволяет выделить две распространенные причины, ког-**

**да требуется проведение судебной экспертизы проектной документации.**

1. Спор о причинной связи недостатков проектной документации и дефектами строящегося или построенного материального объекта.

2. Спор об оплате и стоимости разработанной частично или полностью проектной документации.

Ни одна из этих причин не вызывает необходимость проведения исследования по методике государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий.

Судебный спор всегда обусловлен конкретными техническими обстоятельствами и конкретными отдельными свойствами проектной документации. Это позволяет ограничить судебно-экспертное исследование только этими обстоятельствами и, с нашей точки зрения, вопрос судебному эксперту следует формулировать исходя из этого правила.

**АНАТОМИЯ НАДЕЖНОСТИ**

**Необходимо отметить еще один аспект нормативного регулирования проектирования, который чрезвычайно важен для оцен-**

**ки проекта и надежности здания, построенного по такому проекту.**

**Безусловное соответствие проектной документации всем действующим нормам, с одной стороны, гарантировано обеспечивает надежность объекта. Но, с другой стороны, некоторые несоответствия проектных решений нормативным рекомендациям на практике совершенно не обязательно приводят к нарушению надежности объекта. Поэтому основой для вывода судебной экспертизы является оценка влияния этого недостатка на надежность проектируемого сооружения.**

Следует понимать, что назначение проектной документации, нормативного регулирования формы и содержания проектной документации и экспертизы («несудебной»), проектных расчетов — с предельно высокой степенью обеспечить надежность проектируемого сооружения.

Надежность является одновременно мерой безопасности, эксплуатационной пригодности и долговечности. При этом надежность в современной интерпретации — это некая условная точка или граница, позволяющая отличить надежное сооружение от ненадежного. Ниже уровня, заданного строительными нормами проектирования, надежность сооружения не заканчивается.

В теории надежности надежность отождествляется с вероятностью нахождения параметров в некоторой допустимой области, а «выброс» параметров за пределы этой области трактуется как отказ. Отказ конструкции является следствием постепенного накопления повреждений.

Современные отечественные нормы проектирования создают чрезвычайно высокий «резерв надежности» без какой-либо оптимизации ее величины, и некоторые отклонения от нормативных рекомендаций далеко не всегда нарушают условия надлежащей прочности и долговечности конструкции.

В качестве иллюстрации приведем историю норм проектирования за период с 1960 года по настоящее время. За 61 год эти нормы существенно изменились, и проекты 1960 года не соответствуют требованиям норм 2021 года. Но здания, построенные по этим проектам, благополучно эксплуатируются и сегодня. Учитывая, что нормативный период эксплуатации капитальных зданий в среднем 50–70 лет, можно было бы сделать вывод о фактически обеспеченной «надежности» этих зданий, построенных по «некачественным» (по сегодняшним меркам) проектам.

Строительная практика показывает: чтобы проектная ошибка проявилась в форме материальных дефектов или аварии на построенном сооружении, величина этой ошибки должна быть весьма и весьма существенной.

Например, в судебно-экспертной практике известен случай, когда здание благополучно эксплуатировалось в течение 11 лет с 2008 по 2020 год, несмотря на то, что проектировщик в 8 раз ошибся при учете нагрузок от кровли: расчетная нагрузка вместо 364кг/м<sup>2</sup> была принята 47 кг/м<sup>2</sup>. Вполне возможно, что ферма покрытия, которая в марте 2020 года потеряла устойчивость, стояла бы и поньше, но подрядчики усугубили ошибку проектировщика, использовав для изготовления фермы стальной прокат с расчетным



## НОРМЫ И ПРАВО

сопротивлением на 26% ниже проектного (сталь Ст 3сп по ГОСТ 380-2005 вместо С345).

При «несудебной» экспертизе проекта незначительные, несущественные противоречия нормам могут разрешаться путем диалога между экспертом и разработчиком, но в рамках судебной экспертизы такая возможность отсутствует: судебный эксперт ограничен процессуальными правилами.

Поэтому, с одной стороны, обнаружение в рамках судебной экспертизы некоторого формального несоответствия проекта нормам не может быть корректным основанием для категорического вывода о «некачественности» проекта или ненадежности построенного или строящегося объекта. С другой стороны, каждому обнаруженному недостатку проекта должна быть дана экспертная оценка во взаимосвязи с вопросом суда.

### О РОЛИ РАСЧЕТОВ

Расчетная модель здания на протяжении всего периода проектирования, экспертизы и строительства должна оставаться неизменной. При установлении несоответствий



в расчетах должна осуществляться расчетная оценка влияния допущенного отклонения на результаты расчетов с оценкой ответственности этого влияния. Проверочный расчет в этом случае должен быть тождествен исходному проектному расчету.

Судебно-экспертная практика показывает, что расчетам участники процесса и эксперты придают некую особую ритуальную значимость. Расчеты воспринимаются и как часть проекта, и как объект исследования, и как особо значимый метод исследования.

Несмотря на то, что именно расчетная часть регламентирована нормативными документами наиболее полно, и расчеты в настоящее время предельно автоматизированы, за счет чего действия расчетчика сводятся к адекватному выбору расчетной схемы и исходных данных в диалоговом режиме программы, остается распространенным заблуждение, будто проектные недостатки преимущественно связаны с неправильными расчетами.

Объясняется это обстоятельство, скорее, непониманием цели и роли расчетов в судебно-экспертном исследовании. Влияние на формирование данного представления оказало еще и то обстоятельство, что в связи с нехваткой квалифицированных судебных экспертов к производству экспертизы привлекаются проектировщики, не имеющие специальной судебно-экспертной подготовки.

В представлении проектировщика «экспертиза расчета» заключается в выполнении нового, «правильного», с его точки зрения, расчета. Такой расчет ошибочно называют «проверочным», но фактически вместо «проверочного» расчета эксперты проводят собственный, иной расчет, параллельный проектному, выбирая исходные данные по своему усмотрению. Эксперт, разумеется, получает в итоге совершенно иные значения. А затем, сравнивая результаты, указывают на отличия как на «недостатки» исходного проектного расчета.

Такой упрощенный подход принципиально ошибочен.

Основные проектные расчеты включают формирование условных математических моделей реального объекта. Поведение реального объекта существенно многообразнее и сложнее своей модели. Эти модели всегда описывают объект в формализованном упрощенном виде, но сам расчет состоит из огромного количества взаимосвязанных вводимых данных и вычислений. Значительное количество исходных данных и сложность расчета приводит к существенной вариативности расчетных моделей для одного и того же проектного задания. Изменив значение только одного исходного показателя, мы получаем иную модель здания, например, с другим распределением усилий в элементах. То есть, соответственно должны измениться сечения, армирование и прочие проектные решения.

Поэтому действующими нормами запрещено внесение изменений в расчеты. Расчетная модель проектируемого здания, повторимся, на протяжении всего периода проектирования и строительства должна оставаться неизменной.

При «несудебной» государственной экспертизе проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий (или негосударственной) предоставление расчетов является обязательным по требованию экспертов.

Точно так же оригинальный расчет, являясь важной частью проекта, должен исследоваться судебным экспертом вместе с проектной документацией. Отсутствие авторского расчета существенно ограничивает возможность эксперта сделать категорический вывод.

Проверка проектных расчетов в процессе судебной экспертизы может осуществляться исключительно путем проверки соответствия примененной в существующем проектом расчете методики нормативной методике, соответствия примененных исходных данных результатам инженерных изысканий и действующим нормам, правильности вычислений.

При установлении несоответствий в обязательном порядке должна осуществляться расчетная оценка влияния допущенного отклонения на результаты расчетов с оценкой ответственности этого влияния. Проверочный расчет в этом случае должен быть тождествен исходному проектному расчету.

### «ОШИБКА ПРИВОДИТ К СНИЖЕНИЮ ИНДЕКСА НАДЕЖНОСТИ»

Выполняя самостоятельный проверочный расчет без исходного проектного расчета, даже если судебный эксперт полагает его правильным или лучшим, нежели исходный, судебный эксперт должен обосновать выбор исходных данных для собственного расчета и методику его применения.

Проектные расчеты предназначены для того, чтобы гарантировать надежность проектируемых сооружений. Это означает, что если расчет «правильный», сооружение имеет некий запас надежности (прочности, долговечности), и ни трещины, ни дефекты, ни разрушения появиться не должны. Но наличие проектной ошибки совершенно не означает, что вследствие ошибки эти дефекты и повреждения возникнут неизбежно. Результат проектного расчета не устанавливает абсолютное точное разграничение между прочным зданием и непрочным зданием.

В действительности ошибка приводит к возможному снижению «индекса» надежности.

Поэтому в судебной экспертизе выводы эксперта с использованием расчетов должны быть основаны не на обнаруженном фор-

мальном факте «несоответствия» норме, а на оценке влияния предполагаемой расчетной ошибки на тот факт, который эксперт устанавливает по поручению суда.

В этом заключается еще одно из существенных отличий судебной и «несудебной» экспертизы.

### ОСМЫСЛЕНИЕ «ПРИЧИНЫ» И «ПРИЧИННОСТИ»

Причиной события является обстоятельство (факт), которое неизбежно вызывает наступление данного события, без которого данное событие не произойдет.

С одной стороны, «причина» и «причинность» — это привычные общеязыковые понятия, которые в равной степени суды используют как в единственном, так и во множественном числе.

Проблемы у эксперта начинаются с попытки осмыслить вопрос суда и задачу. Что же такое «причина» в четком научном нормативном определении и применительно к судебной экспертизе? К сожалению, пригодный нам для практического использования ответ на этот вопрос в философии, юриспруденции или технических науках отсутствует. Столь же туманные определения представлены в действующих стандартах. Например, ГОСТ Р 58197-2018 дает следующее определение термина «причина»: «3.50. Процессы, события и состояния, обусловившие возникновение дефекта объекта».

Полагаем, однако, что специалистам узкой прикладной области судебной экспертизы не требуется ждать всеобъемлющего разрешения этой проблемы. Для решения судебно-экспертных задач вполне возможно ограничиться детерминистическими положениями теории причины от Декарта до Сэм Харриса.

При исследовании причинности в рамках судебной экспертизы эксперту следует ответить на ряд вопросов. В частности: была ли причинная связь непосредственной, прямой? Достаточным ли условием для наступления расследуемых последствий являются определенные действия? Каково соотношение во времени определенных действий и расследуемого события? Может ли определенное обстоятельство характеризоваться как необходимое условие происшедшего? Закономерным или случайным результатом определенных действий (бездействия) является происшедшее? Было ли событие неизбежным? Какова роль определенных действий (процессов, явлений) в том, что событие произошло?

Применительно к строительству речь идет, как правило, о «конкуренции» между ошибками проектирования и ненадлежащим исполнением проекта, выполненного, условно говоря, без ошибок. Были ли определенные действия в момент их совершения опасными для пострадавших впоследствии лиц (поврежденных объектов)? Адекватны ли последствия по своему характеру той опасности, которая была создана определенными действиями?

Конечно, здесь также нужно учесть, что, во-первых, каждая причинно-следственная ситуация дискретна и соответствует конкретному периоду и конкретному набору условий и обстоятельств, во-вторых, из всего множества причинного основания в каждый конкретный период времени и причиной события является только одно обстоятельство.

А в-третьих, чрезвычайно важно, что все события, явления и факты должны быть описаны в однородных понятиях и относиться к области специальных знаний проводимой судебной экспертизы. Важно также, что все причинные связи однонаправлены и не имеют обратной силы, что позволяет всегда отличить релевантное условие от причины.

Чтобы считать какое-либо из обстоятельств причиной события, явления (образования трещин, аварии, разрушения), необходимо, чтобы это обстоятельство соответствовало трем критериям: достаточности, необходимости и неизбежности.

Следует устанавливать всю совокупность факторов, входящих в причинное основание искомого события. Каждый фактор должен быть исследован и описан отдельно с выделением его значимости, основных свойств и роли.

Предлагаемая логическая схема решения задачи в отношении причинных связей не является теоретическим обобщением или универсальным инструментом для решения любой задачи. Но на практике позволяет формализовать сложное обоснование выводов о причинности, то есть, эффективно применить методы формальной логики. В перспективе полагаем возможным разработать и применить для более точной оценки степени влияния каждого из факторов причинного поля показатель вероятности наступления искомого события, отражающий его значимость (вес, долю) с учетом достаточности, необходимости и неизбежности. В этом случае причина события может определяться по максимальной величине этого показателя.

### «БЕЗ УЧАСТИЯ СТРОИТЕЛЕЙ НИ САМО ЗДАНИЕ, НИ ТРЕЩИНЫ В НЕМ НИКОГДА НЕ ПОЯВЯТСЯ»

Нарушение качества строительных работ часто является необходимым и достаточным условием для неизбежного появления дефектов, и недостатки проекта выступают только релевантными условиями их появления, но не причиной.

Без участия строителей ни само здание, ни трещины в нем никогда не появятся. Более того, качество современного строительства вряд ли можно назвать удовлетворительным. На практике подавляющее большинство дефектов связано с низким качеством работ. В этой ситуации уже невозможно говорить о предопределяющей роли проектной ошибки в происхождении дефектов сооружения. «Ошибки» подрядчика не только «усиливают» действие проектной ошибки. Они в сочетании с проектной ошибкой фактически приводят к неизбежности повреждения здания. Изначально, даже при наличии проектного недостатка, дефект материального объекта мог либо проявиться, либо не проявиться. То есть, существовала неопределенность, и с учетом этой «неопределенности» эксперт не мог сформулировать категорический вывод «о неизбежном появлении дефектов».

Но если при строительстве подрядчик еще и ухудшил планируемые проектные качества здания, то эти нарушения становятся достаточными для неизбежного появления материальных проявлений дефектов здания, а недостатки проекта (как и прочие обстоятельства) выступают только условиями их появления. Важными, существенными условиями, но не причиной.

В таком случае непосредственной причиной дефектов в материальных результатах работ однозначно являются недостатки результатов этих работ, которые фактически привели к ухудшению запроектированного качества объекта.

*Сергей Замятин, директор ООО «Негосударственная экспертиза Новосибирской области», Павел Гензе, заместитель директора ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области»*

## НОВОСТИ

### Омск ищет подрядчиков

Омская область объявила конкурс на строительство 41 объекта здравоохранения.

Главное управление контрактной системы Омской области объявило аукцион на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий, работ по строительству и поставке оборудования для 19 амбулаторий и 22 фельдшерско-акушерских пунктов в 10 районах Омской области. На строительство всех объектов здравоохранения предусмотрено более 1,2 млрд рублей. *Интерфакс-Сибирь*

### «Авангарду» повезло с «Ареной»

Строительство многофункционального спорткомплекса «Арена Омск» будет завершено к сентябрю, сообщает пресс-служба

правительства Омской области со ссылкой на губернатора Александра Буркова. «Решение о переносе из Омска и Новосибирска чемпионата мира среди молодежных команд нас не должно расстраивать, потому что спортивный объект «Арена» будет сдан, как и планировалось, в сентябре этого года. Самое главное — вернется наш «Авангард». Со следующего сезона мы уже будем смотреть матчи наших любимых хоккеистов на своей арене», — цитирует пресс-служба главу региона. Работы на объекте выполнены более чем на 67%. Выполняется монтаж внешних и внутренних инженерных сетей, завершается установка перегородок. «Основная импортная составляющая — лифты, эскалаторы, холодильная установка для льда, — закуплена, завезена, и часть уже смонтирована. Снаружи идет остекление, монтаж алюминиевых плит, — все это производится на Урале, на российских предприятиях», — добавил губернатор. *Интерфакс-Сибирь*

### Иркутск: новые критерии предоставления земли

Заксобрание Иркутской области одобрило законопроект, устанавливающий новые критерии для предоставления земельных участков инвесторам.

Закон значительно снижает планку инвестиций, при которой инвестор сможет получить участок в аренду без проведения торгов, и признает приоритетными для инвестиций такие отрасли, как туризм, логистика, IT-инфраструктура, создание конгрессно-выставочного пространства, строительство жилья для работников предприятий. Снижен порог инвестиций в туризме с 2 млрд рублей до 500 млн рублей; в обрабатывающей промышленности и при реализации проектов по строительству жилья для работников, а также при создании распределительных центров и конгрессно-выставочных комплексов — до 200 млн рублей; при создании

IT-инфраструктуры и строительстве арендного жилья — до 100 млн рублей. *Интерфакс-Сибирь*

### Энергетики готовят площадки в Томске

ООО «Горсети» (Томск) в 2022 году вложит 175 млн рублей в инвестиционную программу, сообщает гендиректор компании Владимир Резников.

«У нас запланировано 175 млн рублей на этот год. Работы уже выполняются», — сказал Резников. По его словам, «Горсети» заранее приступили к прокладке электричества к территории бывшего военного госпиталя в Томске, где планируется жилая застройка, а также к энергоснабжению площадки под застройку на ул. Дальне-Ключевской. Всего в 2022 году «Горсети» вложат более 400 млн рублей в разные программы, в том числе капремонта и технического присоединения. *Интерфакс-Сибирь*



## СЕМИНАР

# ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ЖИЗНЬ: НЕ ОФОРМИЛ — СЧИТАЙ, НЕ БЫЛО

## Строителям рассказали о новинках бухгалтерского учета

Нововведения в сфере бухгалтерского, налогового учета стали предметом очередного обучающего семинара, организованного Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) для входящих в ее состав компаний.

Семинар состоялся 9 февраля в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете; спикером выступила директор ООО «Аудит-Сервис», аттестованный налоговый консультант, преподаватель кафедры «Бухгалтерский учет и аудит» Сибирского государственного университета путей сообщения (СГУПС) Ирина Крайнова.

Вначале она сообщила, что минувший год стал первым годом действия нового федерального стандарта бухгалтерского учета — ФСБУ-5/2019 «Запасы», который пришел на смену ПБУ 6/01 «Учет основных средств». При этом малоценные основные средства в течение минувшего года разрешалось по-прежнему учитывать на счете 10, и при необходимости списывать их так же, как их списывали раньше (до вступления в силу ФСБУ-5).

При условии, что данный момент прописан в учетной политике предприятия, отчетность за 2021 год в этом пункте тоже можно формировать «по-старому». «Вместе с тем, если по итогам 2021 года у вас на счете 10 остались эти так называемые малоценные основные средства, по моему мнению, некорректно будет учитывать их в составе «запасов», — отметила Ирина Крайнова. — Эти остатки должны пойти в первый раздел (бухгалтерского баланса), поскольку они в любом случае являются внеоборотными активами».

Ирина Крайнова, также в связи с вводом в действие ФСБУ-5/2019, посоветовала слушателям семинара «проверить у себя в организациях все действующие с начала 2021 года приказы по учетной политике» на предмет наличия в них ссылок на новый федеральный стандарт бухучета и соответствия используемых в них формулировок формулировкам ФСБУ-5.

### ЧТО МОЖНО УПРОСТИТЬ

Спикер напомнила: **ФСБУ-5 допускает упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, однако не следует путать данную схему с упрощенной системой налогообложения.** «Упрощение» бухучета не означает автоматического упрощения налогообложения, так что тут расслабляться нельзя.

Чтобы применять упрощенный бухучет на легальной основе, следует прописать соответствующий пункт в учетной политике предприятия. В отсутствие указанного пункта, по умолчанию, контролирующие органы при документальных проверках будут требовать наличия полного, а не «упрощенного» бухгалтерского учета. «Все упрощенные способы обязательно должны быть зафиксированы в приказе об учетной политике», — подчеркнула спикер.

Далее Ирина Крайнова кратко рассказала, что конкретно вправе «упростить» в своем бухучете юридическое лицо, опираясь на нормы ФСБУ-5.

Так, возможность «упрощения» допускается для такого вида активов, как материальные ценности для управленческих нужд (не путать с «представительскими нуждами»). «Все организации имеют право без оприходования их в качестве товарно-материальных ценностей (на 10-й счет), сразу признавать их расходами. Это касается вообще всех компаний, вне зависимости от того, имеете ли вы изначально право на «упрощенку», или у вас компания, подлежащая обязательному аудиту», — пояснила спикер. ФСБУ-5 не содержит конкретного определения «материальные ценности для управленческих нужд»; но условно предполагается, что под ними подразумеваются канцелярские и родственные им товары — бумага, папки, пишущие принадлежности, картриджи для принтеров и прочие «расходно-офисные» вещи. При этом «нижний» документальный контроль в компании должен сохраняться — то есть списание канцтоваров на раздачу сотрудникам по соответствующим актам все равно должно осуществляться.

Кроме того, по упрощенной схеме бухучета, основываясь только на цене поставщика, допустимо учитывать стоимость закупаемых строительных материалов. «Все дополнитель-



ные затраты (на погрузку/разгрузку, транспортировку и пр.) — вы вправе сразу отнести на расходы», — уточнила Ирина Крайнова.

Наконец, используя преимущества упрощенного бухгалтерского учета, компания вправе не создавать резервы под обесценение товарно-материальных ценностей и финансовых вложений (создание таких резервов — отдельная большая работа).

### СПЕЦОВКЕ — ОСОБЕННЫЙ УЧЕТ

Далее Ирина Крайнова коснулась особенностей учета спецодежды, специализированного инструмента и средств индивидуальной защиты, который в строительных компаниях стоит особняком.

«До января 2021 года их можно было учитывать и как основные средства, и как «десяточку» (ТМЦ), линейным способом списывая их на расходы в течение срока полезного использования», — напомнила спикер. — Но теперь методические указания по учету спецодежды и т.п. не действуют».

За разъяснениями по этому и другим подобным спорным вопросам, возникающим, в том числе, в связи с переходом России на международные стандарты финансовой отчетности, Ирина Крайнова рекомендовала обращаться в действующий ныне негосударственный регулятор системы бухучета — Бухгалтерский методологический центр (БМЦ). (По соответствующему запросу в поисковике первым появляется официальный сайт Ассоциации «НРБУ «БМЦ». Данная Ассоциация учреждена Фондом НРБУ «БМЦ». Фонд является негосударственным регулятором бухгалтерского учета в пределах компетенций, установленных ст. 24 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», разрабатывает рекомендации и федеральные стандарты бухгалтерского учета. — Ред.)

Со слов Ирины Крайновой, по упомянутому выше вопросу с учетом спецодежды, специального инструмента и пр., НРБУ «БМЦ» предлагает свести все эти понятия в единый термин «Специальные средства производства (ССП)» и дает подробные, предметные рекомендации по их «прведению» в бухгалтерских документах — с ними можно ознакомиться на сайте «Бухгалтерского методологического центра».

Новое понятие, с принятием **ФСБУ-5** пришедшее в практику бухгалтера в связи с принятием к учету материалов — это так называемые «оценочные обязательства». По словам Ирины Крайновой, «оценочные обязательства» требуют создания резервов предстоящих расходов и формируются по тем материальным ценностям, которые потребуют дополнительных средств в ходе утилизации. В качестве яркого примера по-

добных материальных ценностей можно упомянуть автомобильные шины и люминесцентные (содержащие ртуть) осветительные приборы.

Ирина Крайнова дала еще несколько конкретных разъяснений по практическому применению ФСБУ-5. «Если вы приобрели материалы (10-й счет), которые впоследствии будут израсходованы вами на строительство, создание или реконструкцию основного средства, то 10-й счет у вас потом перейдет в 08-й, а эти материалы должны в итоге отразиться в 1-м разделе бухгалтерского баланса», — среди прочего, сообщила она.

### СПЕШИТЕ ОФОРМИТЬ СВОЮ ХОЗЯЙСТВЕННУЮ ЖИЗНЬ

Трактуя применение **ФСБУ-5**, Ирина Крайнова коснулась и более общего вопроса **своевременности документального оформления фактов хозяйственной жизни ее субъектами.** При дистанционном режиме работы, получившем широкое распространение в эпоху пандемии коронавируса, эта своевременность стала чаще нарушаться, «запаздывать».

Между тем, главная цель бухучета — именно своевременное формирование бухгалтерской отчетности. «Для бухучета очень важны критерии существенности и рациональности», — подчеркнула Ирина Крайнова. Все существенное должно отражаться в учетной политике».

В этих условиях нужно активнее стремиться к максимальной достоверности бухгалтерской отчетности — в рамках той периодичности ее предоставления, которую требует закон от застройщиков, подрядчиков и т.п. В ряде случаев для обеспечения упомянутой достоверности целесообразно в документах первичного учета приводить две даты: непосредственно дату факта хозяйственной жизни и дату составления документа.

Подводя итог анализу применения **ФСБУ-5**, Ирина Крайнова рекомендовала коллегам — бухгалтерам перед тем, как изучать непосредственно этот и другие новые федеральные стандарты бухгалтерского учета, ознакомиться с информационными сообщениями Минфина РФ, где даются разъяснения по каждому стандарту. В том числе, приводятся определения новых терминов, содержащихся в стандартах — таких, как «справедливая стоимость», «элементы амортизации», «способы начисления амортизации» и другие.

### «ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ» УХОДИТ В ПРОШЛОЕ

Затем Ирина Крайнова раскрыла специфику еще одного нового бухгалтерского стандарта — **ФСБУ-6/2020 «Основные средства», обязательного для применения при составлении отчетности за 2022 год.** С вводом в действие указанного стандарта понятие «остаточной стоимости» уступило место новому — «балансовая стоимость». «Это первоначальная стоимость минус амортизация и минус амортизационная стоимость», — пояснила спикер.

Введено новое понятие «ликвидационная стоимость». «Эта стоимость определяется как сумма тех полезных остатков, которые останутся после основного средства по окончании срока его использования, за минусом расходов, которые вы понесете в связи с ликвидацией (утилизацией) основного средства. На практике ликвидационная стоимость может оказаться незначительной или вовсе равной нулю», — уточнила Ирина Крайнова.

С появлением **ФСБУ-6** понятие «малоценные основные средства», вместе со стоимостным критерием их установления, ушло в прошлое. «Теперь стоимостной критерий отнесения объекта к основным средствам организация устанавливает самостоятельно, фиксируя его в приказе об учетной политике», — сообщила эксперт. Задача это не всегда простая; чтобы облегчить бухгалтерам ее решение, «Бухгалтерский методологический центр» при поддержке Минфина России издал специальные рекомендации: «Стоимостной лимит для основных средств». В этих рекомендациях содержится много полезного для бухгалтерской практики, в том числе информация о возможностях группового учета основных средств (хотя, по реплике Ирины Крайновой, Минфин РФ к такому подхо-

ду относится с осторожностью, отдавая предпочтение «учету по единицам»).

С целью обеспечения контроля учета основных средств, которые по ранее действовавшим правилам бухучета следовало бы отнести к «малоценным», по оценке Минфина, целесообразно вести учет таких активов по порядку, установленному для бухгалтерского учета запасов. Более подробно позиция Минфина РФ по данному вопросу изложена в письме от 15.12.2021 № 07-01-09/102450 «О бухгалтерском учете активов, имеющих признаки основных средств, со стоимостью ниже лимита, установленного организацией».

### КАК ПРОВЕСТИ ПРОДАЖУ «ОСНОВНОГО СРЕДСТВА»

Как проинформировала Ирина Крайнова, **ФСБУ-6** предлагает два варианта проведения продажи основного средства. Первый — традиционный: «развернутая» продажа через 91-й счет. Второй — нетрадиционный, при котором на 91-й счет сразу ложится разница между продажной и остаточной стоимостью.

«Если у вас имеются такие отдельные объекты основных средств, которые требуют ремонта с определенной периодичностью, существенно меньшей, чем срок полезного использования (СПИ) «главного» основного средства (например, лифты или подобные им механизмы, которые нужно поверять и/или ремонтировать раз в пять лет — это кратко меньше, чем периодичность капремонта объекта капитального строительства), необходимо в бухучете создать новый вид активов, который так и называется: «Периодический ремонт основных средств», — рассказала Ирина Крайнова. — Далее этот ремонт проводится через 08-й счет на 01-й счет, и в течение срока своего использования амортизируется на кредит 02-го счета. Если же периодичность ремонта близка к СПИ стоимости «базового» основного средства, стоимость данного ремонта присоединяется к остаточной стоимости этого базового средства. Внеплановые же ремонты относятся на «текущие расходы» организации. «При этом в налоговом учете в этом плане ничего не изменилось, и любой ремонт по-прежнему относится на затраты», — уточнила спикер.

### АРЕНДА: ВЗГЛЯД ИЗ БУХГАЛТЕРИИ

Рассказывая о применении **ФСБУ-25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**, Ирина Крайнова напомнила, что согласно данному стандарту, аренда делится на «операционную» и «неоперационную» (финансовую). Различия между этими видами аренды основываются на особенностях выгодоприобретателей и на сопоставлении договорных сроков аренды и общего СПИ сдаваемого в аренду основного средства.

«Если у вас заключены договоры операционной аренды, срок их действия — меньше 12 месяцев, или рыночная стоимость объекта аренды составляет менее 300 тысяч рублей за единицу, или вы имеете право на ведение упрощенных схем бухучета, то в своем бухучете вы все (сдаваемые в аренду) объекты можете квалифицировать как «объекты операционной аренды» и отражать их так же, как отражали раньше, по упрощенной схеме. Но есть два исключения, которые лишат вас возможности применять «бухгалтерскую упрощенку» при учете аренды: первое — если в договоре дополнительно предусмотрен переход права собственности на объект, второе — если договор предусматривает субаренду», — поделилась деталями Ирина Крайнова.

Завершая обзор новых стандартов бухучета, спикер напомнила, что оператором электронной передачи бухгалтерской отчетности теперь является Федеральная налоговая служба, и с 1 января 2022 года вся бухгалтерская отчетность должна сдаваться исключительно в электронном виде.

Во второй части семинара Ирина Крайнова рассказала о нововведениях в исчислении НДС, налога на прибыль организаций и НДФЛ, начиная с 1 января 2022 года, а также коснулась особенностей транспортного и имущественного налогов, разобрала актуальные примеры из судебной практики по соответствующим разделам.

Записал А. Русин



**САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

# НАЙТИ И ОБЕЗВРЕДИТЬ

## На конференции НОПРИЗ обобщили современные возможности обследования строительных конструкций

2 марта 2022 года в Сибирском государственном индустриальном университете (Новокузнецк) состоялась Всесибирская конференция НОПРИЗ на тему «Обследование строительных конструкций зданий и сооружений в современных условиях». В конференции принял участие член Совета Национального объединения изыскателей и проектировщиков, координатор НОПРИЗ по СФО Александр Панов.

Директор Ассоциации «СРО «Кузбасский ПНЦ» Сергей Яковлев в соавторстве с инженером Яной Мыслева выступил с докладом «Профессионализм — гарантия надежности при обследовании строительных конструкций зданий и сооружений».

Сергей Яковлев вначале напомнил о сохраняющейся коллизии, согласно которой обследование технического состояния зданий и сооружений уполномочены делать не проектировщики, а изыскатели, которые, по его формулировке, «ничего в этом не смыслят». (В соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 января 2006 № 20, работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений являются специальным видом инженерных изысканий. — Ред.). Сергей Яковлев предложил направить в Минстрой РФ обращение от конференции, в котором настоятельно рекомендовать вернуть сложную деятельность по обследованию в круг полномочий проектировщиков. Александр Панов, со своей стороны, посоветовал вначале обсудить данную инициативу с изыскателями, которые, по его сведениям, за последнее время значительно повысили свой профессионализм в сфере обследований — приняли соответствующих сотрудников, наладили работу, набрали опыт.

### КАК ПОВЫСИТЬ КАЧЕСТВО ОБСЛЕДОВАНИЙ

«Так или иначе, специалист по обследованию должен быть профессионалом — универсалом, который разбирается и в кирпичной кладке, и в железобетонных, и в металлических, и в деревянных конструкциях, который понимает, как изменяются свойства грунта под фундаментом при замачивании, промерзании и т.п.», — уверен Сергей Яковлев.

Он вспомнил, как в 2013 году в возглавляемую им Ассоциацию стали часто поступать жалобы от органов госстройнадзора, от частных компаний на низкое качество работ по обследованию технического состояния капитальных объектов. Для решения данной проблемы было решено максимально упорядочить данный вид работ: во-первых, принять соответствующий стандарт организации: «Положение по правилам выполнения работ

по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений членами НП «СРО «Кузбасский проектно-научный центр», после чего жестко требовать от членов выполнения требований стандарта. «Это решение позволило нивелировать нестыковки и противоречия в нормативной базе, регламентирующей данный вид деятельности (а противоречия есть в определениях категорий технического состояния, в ведомости дефектов и многом другом)», — уточнил Сергей Яковлев. Во-вторых, членские организации, занимающиеся обследованиями, обязали не менее двух раз в год предоставлять руководству СРО отчеты о проделанной работе, а инженерных специалистов — проходить регулярную перееаттестацию.

Указанные шаги, по оценке Сергея Яковлева, возымели эффект: к 2015 году жалобы на низкое качество технического обследования практически прекратились, и это не случайно: правильное регламентирование и нормирование, грамотная юридическая база всегда лежали в основе качества выполнения работ.

### ПРЕСТУПЛЕНИЕ И НАКАЗАНИЕ: ОТ ДРЕВНЕГО ВАВИЛОНА ДО НАШИХ ДНЕЙ

Переходя к основной части своего доклада, Сергей Яковлев начал с исторического экскурса, привел примеры, как еще с древних времен человечество внимательно и с разной степенью жестокости пыталось создавать базовые правовые рамки, определяющие ответственность проектировщиков и строителей за результаты своих трудов. Так, согласно статье 229 Кодекса Хаммурапи (первого правителя Вавилонской царской династии, 1760 г до н.э.), «...Если строитель построил для кого-либо дом, не сделав это должным образом, в результате чего произошло разрушение дома, повлекшее за собой гибель его обитателей, то строитель должен быть лишен жизни». Статья 232 того же кодекса гласит: «Если произошло обрушение без жертв, то строитель должен компенсировать все убытки от разрушения и, поскольку, не была обеспечена безопасность стро-

ения, он должен восстановить дом за счет собственных средств».

Кодекс Наполеона (1804 г.) звучит менее жестко: «В случае, если здание, построенное по оговоренным расценкам, полностью разрушилось или имеет ряд дефектов в конструкциях, включая дефекты в фундаменте, то архитектор и подрядчик несут за это ответственность в течение десяти лет».

Российские исторические подходы к тому же вопросу Сергей Яковлев проиллюстрировал цитатой из указа Петра I, изданного в 1721 году: «Все проекты зело исправны быть должны, дабы казну зрешно не разорять и Отечеству ущербу не чинить. Кто станет абы как ляпать, того чина лишу и кнутом драть велю. Ежели кто впредь будет чинить какой вред в строительном деле, вешать того без различия персоны». Внешняя жесткость и лихость здесь, впрочем, не исключала коррумпированности, провоцируемой крайней субъективностью и неопределенностью петровских формулировок.

Вернувшись в наши дни, Сергей Яковлев указал, что сегодня, среди прочего, рамочные сроки ответственности проектировщиков определены Гражданским кодексом РФ. Согласно статье 724 Гражданского кодекса, «в случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком по условию, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота. А в статье 756, которая так и называется: «Сроки обнаружения ненадлежащего качества строительных работ», прямо прописано: «...пределный срок обнаружения недостатков, в соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 724 настоящего Кодекса, составляет пять лет».

Сергей Яковлев подчеркнул: нормы Гражданского кодекса имеют приоритетный характер, и даже если в договоре упомянутые сроки отсутствуют, в случае судебной тяжбы суд будет устанавливать ответственность проектировщика по этому кодексу.

Окончание — на стр. 10–11

### ПОЛЕЗНОЕ ПАРТНЕРСТВО

«Уже второй раз наше Национальное объединение выступает партнером тематических Всесибирских конференций для проектировщиков и изыскателей в Новокузнецке, — добавил Александр Панов. — Очевиден огромный интерес к этим событиям со стороны профессионального сообщества, которое принимает в них активное участие как в очной, так и заочной (дистанционной) форме. Безусловно, такой интерес является результатом большой и глубокой работы организаторов, среди которых особое место занимает инициатор и «идейный вдохновитель» конференций, директор Ассоциации «СРО «Кузбасский ПНЦ» Сергей Кириллович Яковлев».

Директор архитектурно-строительного института СибГИУ Елена Алешина в своем приветственном слове обратила внимание на новые вызовы, стоящие перед изыскателями и проектировщиками сегодня — в том числе связанные с необходимостью внедрения технологий информационного моделирования, с глубокой и системной работой, связанной с обследованием и поддержанием надежности несущих строительных конструкций. По ее оценке, дать конструктивные ответы на эти вызовы призваны конференции, подобные сегодняшней.

### РЕНОВАЦИЯ

## ЕСЛИ ТРЯХНУТЬ — НЕ РАЗВАЛЯТСЯ?..

### В Иркутске предлагают обследовать «хрущевки» на сейсмостойкость

Иркутский национальный исследовательский технический университет (ИРНИТУ) готов оценить сейсмоустойчивость жилых панельных домов серии 1-335 (вариант «хрущевки»), которые региональные власти предлагают включить в федеральную программу реновации, сообщила пресс-служба вуза.

«Чтобы провести реновацию панельных построек, нужны соответствующие научные изыскания. Они позволят подготовить региональный регламент технического мониторинга и научно-технического сопровождения процесса эксплуатации домов. Такую работу готовы выполнить сотрудники Института архитектуры, строительства и дизайна ИРНИТУ», — говорится в сообщении.

Проект планируется выполнить в два этапа. На первом — обосновать необходимость включения Иркутской области в федеральную программу. Для этого, по мнению ученых, надо обобщить данные о частоте землетрясений в регионе, в том числе фоновых, обводненности грунта, деградации стеновых панелей в домах из-за перепадов температуры и т.д.

На втором этапе планируется разработать регламент технического мониторинга и создать цифровую модель контроля и поддержания технического состояния домов.

В исследованиях планируется задействовать лазерный виброизмеритель. Аналогичным оборудованием располагает МЧС России.

Аппарат покажет изменения жесткости зданий и позволит понять, каким является



жилье по уровню сейсмоустойчивости. Затем специалисты смогут определить последовательность, в которой дома подлежат замене (реновации).

ность, в которой дома подлежат замене (реновации).

«Наша ключевая задача — свести до минимума риск преждевременного разрушения зданий за счет объективного анализа их технического состояния», — цитирует пресс-служба профессора кафедры строительного производства Бориса Пинуса.

Исследования предлагается провести в рамках программы «Приоритет 2030» по стратегическому направлению развития ИРНИТУ «Digital industrial technologies — i.DIT».

Ранее сообщалось, что в Иркутской области насчитывается около 1,3 тыс. многоквартирных домов серии 1–335. Здания, возведенные в 1950–1960-х годах, не отвечают современным нормам сейсмостойкого строительства. На расселение всех домов данной серии в регионе требуется порядка 365 млрд рублей.

Сообщалось также, что южная часть Иркутской области находится в Байкальской рифтовой зоне, где регулярно происходят землетрясения магнитудой более 3, и с 2020 года фиксируется рост сейсмостойкости.

По материалам <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

<p>«Строительные ведомости» 12+ Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».</p>	<p>Заказ от 30.03.2022. Сдано в печать 30.03.2022 Время подписания в печать по графику — 17-30. Время подписания в печать фактически — 17-30. Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.</p>	<p>Адрес редакции и издателя: <b>630032, Новосибирск, Горский микрорайон, 78.</b> Телефон: +7-905-931-98-51 E-mail: sv97@mail.ru stroyvedomosti.ru</p>	<p><b>Директор</b> Е.К. Брацун <b>Главный редактор</b> А.Е. Русинов <b>Шеф-редактор</b> В.З. Брацун</p>	<p>Тираж 999 экз. За содержание рекламы несут ответственность рекламодатели. Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов. Цена свободная. При перепечатке ссылка обязательна.</p>	<p>Дата выхода из печати 31.03.2022.</p>
--	--	--	---	---	--



**САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

Начало — на стр. 10–11

**«ДОБРОВОЛЬНОСТЬ»  
НОРМАТИВОВ УСИЛИВАЕТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ  
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ**

Касаясь документальной основы технического регулирования проектных работ по обследованию зданий и сооружений, директор Ассоциации «СРО «Кузбасский ПНЦ» с сожалением констатировал: в настоящее время все документы имеют статус «добровольного применения». «Это дополнительно усиливает ответственность проектировщиков за принимаемые решения», — подчеркнул Сергей Яковлев. Среди упомянутых документов «добровольного применения» (без которых все равно не обойтись) наиболее важные, по оценке докладчика — ГОСТ 31937-2011. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (введён с 01.01.2014 г.); СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений, Госстрой России, 2004; РД 22-01.97 «Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений поднадзорных промышленных производств и объектов (обследования строительных конструкций специализированными организациями)», ЦНИИПСК им. Мельникова, 1997.

Сергей Яковлев уточнил, что последний из приведенного списка документ было решено сделать обязательным для исполнения актом для любых проектных организаций возглавляемого им партнёрства, выполняющих работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений на опасных производственных объектах, и рекомендовал сделать то же самое коллегам из других профильных СРО.

**О КОВАРСТВЕ СНЕГОВЫХ  
НАГРУЗОК**

Развивая основную тему обследования технического состояния зданий и сооружений, проверки и подтверждения прочностных качеств конструкций, Сергей Яковлев перешел к отдельным важным вопросам в рамках этой темы.

Первым был рассмотрен вопрос ограничения снеговой нагрузки на покрытия зданий. Неправильный инженерный расчет снеговой нагрузки, и даже неверные рекомендации по очистке кровли от снега способны привести к плачевным последствиям, вплоть до обрушения (которое, при большой заснеженности и относительной легкости конструкций, может произойти, скажем, при неравномерной очистке). «Так, с точки зрения четкости исполнения требований, формулировка «...снеговая нагрузка на покрытие здания не должна превышать какое-то количество килограммов на квадратный метр» является некорректной, — полагает Сергей Яковлев. — Как заказчики, эксплуатирующие организации будут определять этот вес, на основании чего? Лучше записать так: «...на покрытие толщина снегового покрова не должна превышать 0,3 м. При большей толщине снегового покрова необходимо счищать снег с покрытия здания в соответствии с «Инструкцией по охране труда при проведении очистки крыш от снега». При этом, при назначении толщины снегового покрова рекомендуется принимать объёмный вес снега в пределах 350–400 кг на кубометр.

В ходе дискуссий по этому пункту высказывались и другие мнения. В частности, Сергей Яковлев одобрил как юридически тонкую, выверенную и «снимающую избыточную ответственность с проектировщика» формулировку: «снеговая нагрузка не должна превышать 250 кг на квадратный метр, что примерно соответствует высоте снежного покрова 40 см». Разумеется, конкретные цифры условны, и могут сильно отличаться в зависимости от региона, от погодных условий в течение конкретного сезона, и так далее. При этом, как вновь подчеркнул Сергей Яковлев, «добровольность» применения всех документов (в том числе регламентирующего районирование территории России по расчетному весу снегового покрова) делает ответственность проектировщиков за принятые решения и выработанные рекомендации особенно высокой.

В помощь российским проектантам директор Ассоциации «СРО «Кузбасский ПНЦ» рекомендовал таблицы из Еврокода 1 «Средний объёмный вес снега», а также сведения из соответствующей статьи в Википедии. Кроме того, Сергей Яковлев напомнил, что в горных и малоизученных районах, в населенных пунктах с высотой над уровнем моря более 1500 метров, в местах со сложным рельефом вес снегового покрова допускается определять на основе данных ближайших метеостанций Росгидромета.

**ЧТО НАМ ВЕТЕР...**

Далее Сергей Яковлев посоветовал больше внимания уделять расчету ветровой нагрузки. Эта работа сложнее и многограннее, чем кажется на первый взгляд. Он привел пример, когда из-за поверхностных (а оттого ошибочных) расчетов верхние этажи одного крупнопанельного здания в Новокузнецке начали разрушаться (появились трещины). «Там не учли увеличение скорости ветра в зависимости от рельефа местности, — пояснил докладчик. — Трещины пошли по верхним этажам жилого дома, построенного на пригорке, а уклоны рельефа под определенными углами способны спровоцировать местное усиление скорости ветра в два раза». Этот момент в инженерном расчете уточняется специальным орографическим коэффициентом по приложению к Еврокоду 1 «Воздействия на конструкции» (А EN 1991-1-4).

Что касается упомянутого объекта, то его разрушение после проведения обследования удалось остановить за счет дополнительного укрепления ограждающих конструкций и заделки межпанельных швов.

даментов из-за изменения влажности грунта, его пучения при замораживании, выдавливания при рытье глубоких траншей вблизи здания, и т.п. Также возникновение трещин провоцируют перегрузки простенков, отсутствие температурно-усадочного шва и др.

В зданиях с железобетонными перекрытиями, работающими совместно со стенами, причиной появления трещин может быть разница коэффициентов температурного расширения железобетона и каменной кладки. Многогое зависит от качества кирпича; в старые времена, как засвидетельствовали сибирские проектировщики, кирпич, хоть и не имел столь стабильных геометрических параметров, как сегодня, был прочнее, дольше сохраняя свои свойства даже в крайне неблагоприятных условиях (постоянное замачивание и т.п.).

Мониторинг технического состояния зданий с каменными стенами одним из главных пунктов предусматривает постоянное наблюдение за развитием трещин. Инструментарий такого наблюдения — гипсовые, цементные, точечные, пластинчатые маяки, маяки часового типа, отсчетные микроскопы МПБ-2 и МПБ-3, электронные приборы.

зошла 24 июня 2021 года; под обломками погибло 98 человек.

По оценке Сергея Яковлева, беды, скорее всего, удалось бы избежать при более тщательной фиксации результатов обследования и своевременном принятии профилактических мер. Судя по данным открытых источников, здание, построенное в 1981 году, еще за несколько лет до обрушения вызывало у жильцов и арендаторов тревожные вопросы: на полу в подземной автостоянке не просыхали лужи воды, а на поверхностях перекрытий и несущих колонн росло число трещин. «Как выяснилось, в здании еще находился постоянно подтекающий резервуар с водой, кроме того, сыграл свою роль и влажный морской климат, — отметил Сергей Яковлев. — Судя по всему, постепенно коррозия поразила арматуру основных несущих конструкций, что в итоге и спровоцировало одномоментное разрушение. «Страховку» несущей способности здания могла бы дать дополнительная расчетная защита от прогрессирующего обрушения, но, увы, на момент проектирования и строительства (1980–1981 гг.) в США такая защита еще не требовалась (ее обязательность введена с 1995 года)».

# НАЙТИ И ОБЕЗВРЕДИТЬ

## На конференции НОПРИЗ обобщили современные возможности обследования строительных конструкций

**СОХРАНЯЕМ ДЕРЕВЯННЫЕ  
КОНСТРУКЦИИ**

Еще раз напомнив, что инженер, занимающийся обследованием технического состояния зданий, должен быть специалистом-универсалом, Сергей Яковлев в следующих разделах своего доклада рассказал о выявляемых пороках несущих конструкций из древесины. Главными врагами подобных конструкций являются плесневые грибы и некоторые виды насекомых. Плесень предсказуемо заводится в плохо проветриваемых помещениях с повышенной влажностью; если убрать этот провоцирующий фактор, срок исправной службы деревянных балок можно увеличить в разы. Также способствует размножению гриба и гниению древесины неправильное устройство, например, узлов заделки несущих балок в опорной стене (без необходимых вентилирующих зазоров).

Нормальный режим проветривания, обеспечивающий удаление избыточной влаги, и обязательная обработка антигрибковыми составами — залог устойчивости конструкций из дерева к гниению.

Сложнее с насекомыми. Их приход в здание крайне трудно спрогнозировать (он могут быть принесены, скажем, птицами, «квартирующими» в подкровельных пространствах, и т.п.). Для профилактики следует использовать специальные инсектицидные составы длительного действия, и не пренебрегать периодическими визуальными осмотрами.

Сергей Яковлев подчеркнул: при грамотном исполнении и правильной эксплуатации конструкции из древесины оказываются очень долговечными. «Старейший обитаемый деревянный дом в мире ныне расположен на Фарерских островах в Дании. Как вы думаете, сколько лет этому дому?» — обратился к коллегам докладчик. Участники конференции наугад назвали цифры от 200 до 400 лет. Как выяснилось, все оценки попали мимо цели: на самом деле, возраст дома превышает 1000 лет.

**КИРПИЧ: НЕЗАМЕТНОЕ  
РАЗРУШЕНИЕ**

Следующим пунктом рассмотрели слабые места кирпичных конструкций. Среди прочего, обратили внимание на коварство скрытых разрушений; такие встречаются, когда, например, кирпичная кладка покрыта толстым слоем плотной штукатурки с низкой теплопроводностью паропроницаемости. В этом случае водяные пары из помещения проходят сквозь слой кладки и в холодное время конденсируются на границе кирпича и штукатурки, создавая постоянное замачивание. Если штукатурка прочна, она будет сохранять внешнюю целостность, не вызывая «визуальных» опасений даже при наличии достаточно серьезных внутренних разрушений кирпича — пока значительная часть его не превратится в буквальном смысле в труху.

Коллеги дополнили докладчика информацией о других типах и причинах повреждения кирпичных стен. Кладка еще может подвергаться разрушению из-за коррозии, провоцируемой соленым цементным раствором. К трещинам в кладке могут приводить такие факторы, как неравномерная осадка фун-

**КАК ГРАМОТНЫЙ ЭКСПЕРТ  
СОХРАНИЛ ИСААКИЕВСКИЙ  
СОБОР**

«Главное звено» наблюдения — конечно, человек, эксперт. Его роль при техническом обследовании очень высока. Иллюстрируя этот тезис, Сергей Яковлев напомнил, как в 1950-х годах были обнаружены трещины в несущих каменных пилонах Исаакиевского собора в Ленинграде, и как эта проблема удалось решить.

«Администрация города тогда поручила трём комиссиям из трёх организаций провести обследование, — рассказал Сергей Яковлев. — Выводы комиссий прозвучали как приговор: пилоны, построенные из природного камня, перегружены, разрушаются, положение опасное; необходимо разобрать высотную часть собора, сделать новые пилоны, восстановить собор. Это означало, что собор нужно закрыть на много лет, и, организовав на Исаакиевской площади строительную площадку, выполнить гигантскую работу по разборке и восстановлению конструкций здания.

Повторное обследование было поручено профессору Б. Д. Васильеву, крупному специалисту, имевшему огромный опыт проектирования, строительства и обследования самых разнообразных сооружений. Он установил, что трещины в пилонах появились не от перегрузки, а от износа (выветривания) швов между каменными блоками, а глубина трещин не превышает 8 см; при размерах сечения пилонов 6х7 метров влияние упомянутых трещин на несущую способность пилонов ничтожно. Эксперт пришел к выводу: старинная кладка способна и дальше выдерживать большие давления, и можно ограничиться заделкой трещин. Вопрос о разборке и восстановлении конструкций собора, таким образом, был снят, что позволило сэкономить огромные ресурсы».

Сергей Яковлев привел еще один пример, также показывающий, что высокая квалификация эксперта не только помогает обеспечить конструктивную безопасность здания без лишних затрат, но и позволяет избежать действий, способных принести сооружению вред. В приведенном случае квалификация экспертов — «обследователей» оказалась низкой, в результате чего для «подстраховки» под железобетонную ферму пристроили дополнительную, не предусмотренную проектом опору. Пристроили, но не учли специфику армирования фермы. Изменившаяся за счет появления «нерасчетной» опоры схема распределения напряжений в ферме спровоцировала возникновение в ней глубоких трещин; так из-за ошибочного, некомпетентного решения «укрепительные» работы на объекте, напротив, привели к ухудшению его технического состояния.

**ПРИМЕРЫ ОБРУШЕНИЙ  
В РОССИИ И США**

Вопрос обследования несущих железобетонных конструкций Сергей Яковлев продолжил на жестком, но ярком примере внезапного обрушения 12-этажного монолитного дома в Майами. Трагедия прои-

Инженер, проводивший обследование здания за три года до трагедии, в целом зафиксировал все проблемные моменты, но общее заключение почему-то оказалось положительным — вроде бы зданию при таком состоянии ничего не угрожает. В итоге ремонт начали запоздало, и начали не с того, что действительно необходимо — с кровли, хотя в укреплении нуждались, прежде всего, несущие элементы.

Есть печальные примеры обрушений и в России, причем недавние. Сергей Яковлев рассказал о провалившемся 4 февраля нынешнего года покрытии актового зала школьного здания в Подмоскovie. По его оценке, беду спровоцировал ряд нарушений при проектировании, в том числе отсутствие правильного учета «бимоментов» при стесненном кручении. Между тем, определение нормальных и касательных напряжений в сечении элемента при стесненном кручении, определение нормальных напряжений от бимоментов четко регламентируется действующими нормативными документами (в частности, СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции»), и соответствующий расчет проектировщики делать обязаны, подчеркнул Сергей Яковлев.

**О КОНТРОЛЕ  
ГЕОМЕТРИЧЕСКИХ  
ПАРАМЕТРОВ**

Президент СРО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» (АСОНО) Владимир Середович остановился на современных возможностях и требованиях к цифровизации обмерных работ и работ по контролю геометрических параметров в строительстве.

По его словам, цифровизация обмерных работ и эффективный контроль геометрических параметров базируются на виртуальной трехмерной параметрической модели объекта, которая должна быть создана в системе координат BIM-проекта и впоследствии стать «цифровым отражением» объекта, сопровождающим его на протяжении всего жизненного цикла.

Вся эта работа является важной частью общего, глобального процесса цифровой трансформации строительства.

«Начиная с 1 января текущего года все бюджетные проекты должны реализовываться с использованием технологии информационного моделирования (ТИМ)», — напомнил Владимир Середович. При этом одним из наиболее сложных разделов информационной модели является блок данных о геометрических параметрах, являющихся результатом геодезических измерений. Чтобы эти измерения были точны, проектирование и строительство должны обязательно осуществляться в единой системе координат. В целом, цифровая платформа геометрических параметров строительства объединяет в себе, среди прочего, данные инженерно-геологических изысканий, BIM-проект, геотехнический мониторинг на этапах строительства и эксплуатации, разбивочные работы, исполнительные съемки этапов строительства, результаты обмеров, результаты строительного контроля и данные для информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).



## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

«Все полученные данные должны быть гармонизированы с BIM-проектом и между собой, — подчеркнул Владимир Середович. — Интегрирующим элементом всех этапов жизненного цикла ОКС является единая цифровая платформа».

Далее президент АСОНО сообщил об основных современных геодезических средствах измерений. Среди них — кодовые приборы для геометрического нивелирования, электронные и роботизированные тахеометры, спутниковые системы определения координат. Но наиболее современным средством измерений является, с точки зрения докладчика, лазерный сканер, который может применяться вместе с другими геодезическими приборами. «В России этот прибор появился около 20 лет назад, я же занимаюсь данной технологией почти 18 лет», — поделился Владимир Середович. Именно лазерное сканирование позволяет обеспечить сплошной контроль геометрических параметров строительства и результатов испытаний строительных материалов и конструкций.

В качестве примера успешной цифровизации контроля геометрических параметров

как собираются пространственные данные на промышленных предприятиях — с помощью БПЛА и НЛС, как происходит их автоматическая классификация с созданием облака точек (по сути, трехмерной модели объекта).

Денис Новоселов отметил, что в последнее время совершенствующее программное обеспечение позволяет создавать такие виртуальные модели с очень высокой точностью.

В докладе Дениса Новоселова также были проанализированы примеры обследования разных видов строительных конструкций с применением пространственных данных, полученных от различных приборов.

### ДОМА В ПРОКОПЬЕВСКЕ «ПОКАЗАЛИ ИСПОДНЕЕ»

Заместитель генерального директора по производству ООО «НИИЦ КузНИУИ» Владимир Абакумов и ведущий научный сотрудник ООО «НИИЦ КузНИУИ» Любовь Варламова представили доклад о результатах обследования технического состояния жилых многоквартирных домов в городе Прокопьевске Кемеровской области 1948–1957 го-

дования и мониторинга технического состояния» в состав работ по обследованию грунтов оснований и фундаментов зданий (сооружений) включено исследование грунтов геофизическими методами.

Как проинформировал Владимир Савков, метод основан на явлении отражения электромагнитных волн от границ раздела поверхностей, на которых меняются электрические свойства. Излученный передающей антенной в исследуемую среду электромагнитный импульс отражается от находящихся в ней предметов или любых неоднородностей, имеющих отличную от среды диэлектрическую проницаемость или проводимость. Такими неоднородностями могут быть локальные объекты (как металлические, так и неметаллические), пустоты, границы раздела слоев различных пород, участки с различной влажностью и т.д.

Владимир Савков рассказал о практическом применении метода на примере обследования оснований и фундаментов резервуаров складов ГСМ, расположенных в северных районах Якутии, в условиях вечной мерзлоты. В ходе обследования определялась, сре-

даний и сооружений выступил главный инженер проекта ООО «СибПСК» Александр Мошкин (Новокузнецк).

По его оценке, компактные беспилотники полезны, а местами и незаменимы при обследовании высотных сооружений (в том числе дымовых труб, опор ЛЭП), фасадов зданий высотой свыше 20 метров, при обследовании недостроенных зданий и сооружений (в том числе разного рода сложных промышленных объектов долгостроев). Также они очень помогают, когда требуется оперативная оценка состояния сооружения после аварии, когда для нужд обследования необходим доступ в аварийные, небезопасные для персонала зоны.

Александр Мошкин напомнил, что, согласно действующему в России порядку использования БПЛА, аппараты массой менее 250 г не нуждаются в регистрации и при их использовании не требуется разрешение на полет. Аппараты массой от 250 г до 30 кг подлежат регистрации, но могут использоваться без разрешения на полет в случаях, если полет выполняется в прямой видимости в светлое время суток, а его высота не превышает 150 метров. Однако, разрешение орга-



строительства Владимир Середович привел геотехнический мониторинг возведения многофункциональной Ледовой арены в Новосибирске, осуществляемый посредством кодового высокоточного нивелира. «Данный инструмент позволяет фиксировать, например, осадку конструкций с точностью 0,6 мм», — пояснил президент АСОНО.

Еще один пример представлял собой результаты контроля геометрических параметров автомобильной дороги (Кузнецкий проспект в Кемерово) мобильным и наземным лазерными сканерами — с детальным определением дефектов поверхности, с составлением подробной карты дефектов. Также Владимир Середович рассказал об объемах наземным лазерным сканером при обследовании реконструируемых объектов (в частности, комплекса аэропорта Толмачево, промышленных блоков объекта нефтедобычи, объекта энергогенерации и пр.), при обследовании объектов в аварийном состоянии и т.п. Еще одно направление использования лазерного сканирования — контроль геометрических параметров горных работ, помогающий повысить их эффективность.

С точки зрения Владимира Середовича, в целом, в настоящее время имеется острая необходимость разработки реальных стимулов внедрения ТИМ для частных заказчиков. Кроме того, в заданиях на проектирование, на выполнение геотехнического мониторинга и строительного контроля нужно поощрять применение современных методов и средств измерений, в свою очередь, способствующих внедрению ТИМ.

Тему применения геодезического оборудования и программного обеспечения при обследовании зданий и сооружений продолжил главный специалист геодезического отдела ООО «ОК «Сибшхтстрой» Денис Новоселов.

Он сделал обзор современных геодезических инструментов и программного обеспечения для сбора и обработки пространственных данных, вкратце остановился на методике геодезического обеспечения строительства и эксплуатации объектов промышленных предприятий. В его докладе была описана схема создания и размещения опорных знаков и марок для наземных лазерных сканеров, беспилотных летательных аппаратов и цифровых нивелиров. На практических примерах Денис Новоселов показал,

дов постройки (двух- и трехэтажные кирпичные бескаркасные многоквартирные дома).

По информации Владимира Абакумова, обследование, среди прочего, имело целью выявить реальную степень ограничения работоспособности этих старых домов и выработать рекомендации по текущему усилению и укреплению их конструкций.

Владимир Абакумов уточнил, что фактически многие дома из обследованных по степени износа приближаются к аварийным, но поскольку их расселение невозможно провести быстро (планы по этой работе в Прокопьевске уходят в 2027 год), для обеспечения безопасности проживающих людей разрабатываются и реализуются мероприятия по укреплению зданий.

В ходе обследований были выявлены множественные дефекты и повреждения. Среди прочего, обнаруживались наклонные трещины в угловом простенке, вертикальные трещины в углу стен, сложные искривления стен по вертикали, наклонные трещины в межкомнатных простенках длиной до 1,5 м, расслоение кладки на отдельные столбики, разрушение бетона балконов с обнажением арматуры, коррозия консольных балок, прогибы перекрытий до 50 мм, разрушение кирпича и раствора кладки цоколя и т.д.

«Во многих случаях деформации и дефекты свидетельствуют о заметной потере несущей способности», — констатировал Владимир Абакумов. Для решения обнаруженных проблем разработаны локальные экономичные мероприятия по замене элементов конструкций и их укреплению, по обеспечению дренажа грунтовых вод (для прекращения их разрушительного воздействия на фундаменты), и пр. Мероприятия, согласно выработанным рекомендациям, должны осуществляться с временным отселением проживающих людей.

### ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ГЕОРАДИОЛОКАЦИИ

Об использовании георадиолокационных комплексов при обследовании оснований и фундаментов рассказал заведующий проектной группой ООО «СибПСК» Владимир Савков (Новокузнецк).

Использование георадиолокации легитимно, поскольку в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследо-

ди прочего, однородность грунтового основания под фундаментами резервуаров, сохранность уровня вечномерзлых грунтов, участки замачивания грунтового массива под основаниями. По результатам интерпретации полученных данных было выявлено два проблемных грунтовых участка, которые было рекомендовано усилить для обеспечения надежной и безопасной эксплуатации резервуаров.

Среди основных достоинств метода, подтвержденных практикой, Владимир Савков назвал легкость и мобильность оборудования, сплошность обследования контролируемой среды, возможность быстрого выявления скрытых дефектов и повреждений в контролируемой среде для предотвращения аварий. Также важно, что георадар производится в России, в Подмосковье.

Недостатки тоже есть, они также были обозначены в докладе и пояснены Владимиром Савковым в ходе ответов на дополнительные вопросы аудитории. В частности, значения диэлектрической проницаемости различных сред при различных физических параметрах (влажность, плотность и т.д.) пересекаются — в итоге исследователь может по итогам обследования четко обозначить границы слоев, но не в состоянии точно охарактеризовать, из какой породы состоит слой. Для получения более подробной информации необходимо бурение шурфов.

Кроме того, при работе в стесненных условиях на радарограмме фиксируется много помех, усложняющих интерпретацию результатов.

Тем не менее, как полагает докладчик, экономическая эффективность метода очевидна, поскольку он в любом случае помогает выявлять конкретные участки, имеющие дефекты и повреждения и требующие более полных исследований, что дает возможность не обращать внимания на участки с нормативными физико-механическими свойствами, избегая избыточного бурения с непосредственным исследованием геологических образцов.

### ГДЕ ЧЕЛОВЕК НЕ ПРОЙДЕТ — ДРОН ПРОЛЕТИТ

С докладом об опыте применения беспилотных летательных аппаратов при обследо-

нов местного самоуправления и собственники предприятия все же понадобятся.

Представленный Александром Мошкиным аппарат компактен и работает в связке с планшетом либо с мобильным телефоном — достаточно просто установить на гаджет соответствующее приложение. Докладчик подчеркнул, что одним из главных достоинств технологии визуального обследования посредством БПЛА является возможность гарантировать безопасность людей, промышленных альпинистов, которым в этом случае не нужно рисковать жизнью и здоровьем, карабкаясь по ненадежным высотным конструкциям дымовых труб, аварийных производственных корпусов и т.д.

Кроме того, некоторые локации в принципе недоступны для хоть сколько-нибудь безопасного проникновения людей — а легкий дрон без проблем пролетит везде, осуществив детальную съемку всех необходимых мест, инженерных конструкций. «Некоторые сооружения просто обязаны быть обследованы только с помощью дронов — такие, как, скажем, главная дымовая труба Березовской ГРЭС в Красноярске высотой 370 метров», — привел пример Александр Мошкин.

Главный инженер ООО «СибПСК» Виталий Стакин рассказал о практическом использовании виброанализатора ВИБРАН 3.0 для оценки эксплуатационной надежности строительных конструкций при динамических воздействиях. Вначале он описал сам принцип работы прибора, подходы к его использованию, затем рассказал о тех крупных и ответственных объектах, где применение виброанализатора помогло неразрушающим методом точно диагностировать работу конструкций и принять необходимые решения по ремонту и усилению. Среди этих объектов — главный корпус Березовской ГРЭС в Красноярске, корпуса электролизера на предприятии РУСАЛ в Новокузнецке, сухие вентиляторные градирни на Прегольской ТЭС, и т.д.

*В заключение, в рамках программы конференции, участники посетили мемориальную доску, посвященную первому декану строительного факультета СибГИУ Александру Форманскому.*

Записал А. Русин



**КОНСУЛЬТАНТ****ДОГОВОР:  
НАЛОГОВЫЕ ОГОВОРКИ.  
ИЛИ ОТГОВОРКИ?**

Налоговое администрирование можно представить в виде тени, следующей за каждым налогоплательщиком, почти за каждым из нас. Не ограничиваясь мероприятиями налогового контроля, прямо предусмотренными Налоговым кодексом РФ, налоговики постоянно внедряют в жизнь новшества, подталкивающие налогоплательщиков к фискально-параноидальному поведению.

Достаточно вспомнить «добровольные» действия, направленные на подтверждение должной осмотрительности: ведение досъё на контрагентов, включая получение копий учредительных документов и личных документов их руководителей (собственников); едва ли не документирование процедуры подписания договоров; личное посещение офисов, производственных мощностей, торгово-складских площадей и т.д. К этому можно добавить работу комиссий по легализации налоговой базы (даже протоколы составляются!), истребование документов (информации) и допросы свидетелей в рамках предпроекторного анализа и т.п.

**А вот новейшая фискальная история: налоговые органы стали настоятельно рекомендовать налогоплательщикам включать в хозяйственные договоры на реализацию товаров (работ, услуг) так называемые налоговые оговорки.**

Надо сказать, что по крайней мере с одним видом налоговых оговорок сталкиваются все налогоплательщики: это указание на то, включает ли в себя цена договора налог на добавленную стоимость. Время от времени на эту тему возникают разногласия налогоплательщиков с налоговыми органами, а также споры контрагентов между собой. Примером является определение Верховного Суда РФ от 01.12.2020 № 303-ЭС20-10766, которым было отказано в удовлетворении иска строительной компании к казённой службе заказчика о взыскании НДС дополнительно к цене договора подряда. К стати, судебная практика знает и противоположные решения — при иных фактических обстоятельствах.

**Предприниматели, налоговые консультанты и даже сами налоговики знают, что НДС стал не только косвенным налогом, но и солидарным.** Налоговые разрывы в цепочке контрагентов тщательно отработываются налоговыми органами, в результате чего «крайний» налогоплательщик получает предложение, от которого почти нельзя отказаться: исключить из ранее поданных налоговых деклараций «сомнительные» суммы НДС и доплатить квази-недоимку и пени в бюджет. Добровольно-принудительные суммы НДС и пеней, уплаченные в бюджет, по сути, представляют собой убытки налогоплательщика, которые... Которые что? Согласно предлагаемой фискальной логике, эти убытки налогоплательщик может взыскать со своего поставщика (подрядчика, исполнителя), из-за которого пострадал. А чтобы взыскать эти убытки было проще, такую возможность следует предусмотреть в договоре. Вот тебе и налоговая оговорка.

**Среди множества классификаций юриспруденция различает убытки договорные и внедоговорные (деликтные).** Практикующие юристы подтверждают: дела о взыскании внедоговорных убытков относятся к категории сложных, а споры по договорным убыткам — к более лёгким. Вот налоговики и советуют: включи, уважаемый покупатель (заказчик), в хозяйственный договор условие о возмещении убытков в случае отказа в налоговом вычете и живи спокойно.

Действительно, подобные убытки взыскать достаточно легко — они же прямо предусмотрены договором! Вместе с тем, надо учитывать, что на включение подобной оговорки в договор согласится только такой поставщик (подрядчик, исполнитель), который уж очень заинтересован в своём покупателе (заказчике), потому что он фактически подписывается под налоговыми рисками контрагента.

**Налоговая оговорка в договоре — это всегда о том, как согласовать и совместить**



**нормы налогового и гражданского законодательства.**

Например, п. 3 ст. 168 НК РФ содержит общее правило, согласно которому при реализации товаров (работ, услуг) соответствующий счёт-фактура должен быть выставлен в течение пяти календарных дней. А если не выставлен? Тогда в договоре можно предусмотреть неустойку — штраф в определённой сумме или пени за каждый день просрочки.

Основания для включения налоговых оговорок в хозяйственные договоры усматриваются как в традиционно-классическом принципе свободы договора (ст. 421 ГК РФ), так и в сравнительно «молодых» нормах о возмещении потерь (ст. 406.1 ГК РФ) и о заверениях об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК РФ).

**В рамках предпринимательской деятельности можно предусмотреть обязанность одной стороны возместить имущественные потери другой стороны,** возникшие в случае наступления определённых обстоятельств, включая предъявление требований органами государственной власти (сюда, понятно, и относятся требования налоговиков). При этом, по общему правилу, суд не может уменьшить размер возмещения потерь, предусмотренных договором.

Что касается заверений об обстоятельствах, то поставщик (подрядчик, исполнитель) может, например, гарантировать, что он сам или привлекаемые им третьи лица (субподрядчики, соисполнители) располагают необходимыми трудовыми и материальными ресурсами для исполнения обязательств; что он намерен своевременно оформлять и передавать налогоплательщику первичные бухгалтерские документы и счета-фактуры и т.д.

Фискально-публицистический интерес при включении налоговых оговорок в договоры понятен: в случае возникновения налоговых разногласий претензионно-исковая «энергия» налогоплательщика отводится от налоговых органов и перенаправляется на контрагентов.

**Частный интерес сформулировать сложнее. Тем не менее, налоговые оговорки могут иметь следующее практическое значение.** Во-первых, демонстрируют «лояльность» налогоплательщика к фискальным инициативам и нововведениям. Во-вторых, дисциплинируют участников хозяйственных операций в части соблюдения формально-документальных требований. В-третьих, реально облегчают взыскание «налоговых убытков» со своих поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в качестве договорных убытков. И в-четвёртых, могут усилить позицию руководителей и собственников бизнеса в случае уголовного преследования по подозрению в совершении налоговых преступлений.

*Адвокат, партнёр ООО «ТаксМастер»  
Константин Дмитриевичев*

**ИНФРАСТРУКТУРА****ТЕПЛА ХВАТИТ ВСЕМ**

**Трассы отремонтируют, мощности ТЭЦ увеличат, границы города — может быть, расширят**

Техническое перевооружение и проблемы капремонта теплотрасс обсуждали 2 марта на круглом столе в новосибирском пресс-центре ТАСС.

Своей оценкой ситуации и видением перспектив поделились начальник департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства Новосибирска Дмитрий Перязев, представители Сибирской генерирующей компании (СГК) — заместитель директора по перспективному развитию дирекции по теплоснабжению Александр Григорьев и директор Новосибирского филиала СГК Андрей Колмаков.

Об остроте проблемы свидетельствуют цифры, приведенные Александром Григорьевым. По его сведениям, в Новосибирске из примерно 3000 км имеющихся тепловых сетей более 1200 километров имеют «возраст», существенно превышающий их нормативный безремонтный срок эксплуатации; 70 процентов действующих сетей — старше 25 лет.

«В этом году мы приступаем к реализации программы долгосрочных инвестиций, — сообщил Андрей Колмаков. — 21 января председателем Правительства РФ было подписано соответствующее постановление, положившее начало переходу Новосибирска в ценовую зону по методу «альткотельной». В рамках реализации новой схемы инвестиции в ремонт и развитие теплосетевого хозяйства столицы СФО должны составить 20,5 млрд рублей за 10 лет». Предполагается, что при вхождении в новую схему к середине мая будут окончательно расторгнуты старые концессионные соглашения с мэрией Новосибирска (чьему МУП «Энергия» принадлежит часть теплотрасс) и заключены другие, на новых условиях.

**ИНВЕСТИЦИИ ВЫРАСТУТ  
В ЭТОМ ГОДУ**

Андрей Колмаков отметил, что в реальности инвестиции в теплосети пойдут опережающими темпами; так, изначально на «стартовый» 2022 год СГК планировала 200 млн рублей инвестиций (столько же, сколько и в 2021 году), но позднее эту сумму пересмотрели в сторону кратного возрастания, увеличили ее до 1 млрд 200 млн рублей. Это обусловлено ростом числа аварий из-за повышенного износа теплосетей. «С начала текущего отопительного сезона по состоянию на 1 марта на тепловых магистралях Новосибирска устранено 1600 повреждений, — рассказал Андрей Колмаков. — Это на 3 процента больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого отопительного сезона. А за последние пять лет аварийность выросла в целом на треть».

Директор НФ СГК подчеркнул: программа опережающих инвестиций призвана не только снизить степень износа действующих магистралей, но и обеспечить развитие с учетом новых потребностей города, прирастающего новым жильем и другими объектами. «За минувший год, в течение которого Новосибирск ввел свыше 1,5 млн квадратных метров жилья, мы, со своей стороны, подключили к теплоснабжению более 140 объектов, что эквивалентно примерно 100 Гкал/час тепловой мощности», — отметил Андрей Колмаков. Глава Новосибирского филиала подчеркнул: реализации намеченного в ближайшем горизонте планирования ничего не должно помешать. «Мы уже закупили материалы, определили подрядчиков; заключаются договоры, — описал ситуацию Андрей Колмаков. — Дальше предстоит работа по получению разрешений, по запуску соответствующих постановлений мэра».

**«НАМ ПРЕДОИТ  
«ПРОРАБСКОЕ» ЛЕТО»**

По сведениям директора НФ СГК, в текущем году предстоит капитально отремонтировать около 12 километров тепловых сетей (в 2021 году было отремонтировано 2 км сетей). Из них на протяженности 8,8 км предполагается техническое перевооружение по программе опережающего развития (в однотрубном исполнении), 3,3 км будут капитально отремонтированы. «Мы понимаем, что предстоят проблемы с автомобильным движением (из-за перекрытия автодорог), и в целом, нас ждет такое «прорабское лето», — констатировал Андрей Колмаков. — Но надеюсь, совместными усилиями все необходимые работы будут выполнены в полном объеме и в срок». По прогнозу Александра Григорьева, успеху должны способствовать новое бесконтактное оборудование для крупномасштабной диагностики состояния сетей



(в частности, БПЛА), а также совершенствование организации работ с целью исключения перерасхода ресурсов на рытье и последующее восстановление благоустройства.

«Надо отметить, что все теплосети из упомянутых 12 километров, подлежащих капремонту в этом году — трубопроводы крупных диаметров, от 400 мм. Новосибирск давно не видел перекладки теплосетей в таком масштабе», — добавил Дмитрий Перязев.

Касааясь стратегических перспектив, Дмитрий Перязев подчеркнул, что в своих инвестиционных программах все ресурсоснабжающие организации ориентируются на генплан города, сверяя с ним свои программы развития. Чтобы не иметь диссонанса между развитием районов жилой застройки, площадок с объектами соцкультбыта и возможностями для технологического присоединения указанных районов и площадок, городу необходимо иметь актуальный генеральный план и — всего-то — аккуратно следовать ему при застройке.

**«ВСЁ, ЧТО МЫ  
УКЛАДЫВАЕМ В ЗЕМЛЮ —  
СВОЕ, РОДНОЕ»**

Отвечая на вопрос об импортозамещении и контроле цен, Андрей Колмаков сообщил, что здесь беспокоиться не о чем: «У нас импортозамещения не требуется, потому что импорта и раньше не было. Все то, что мы укладываем в землю — отечественное, родное. Гиперинфляция в результате волатильности валют тоже не боимся — потому что уже подписали контракты по фиксированным ценам. Важно, что при сотрудничестве с подрядчиками мы предоставляем им материалы на дачельской основе, сами приобретаем их напрямую у металлопрокатчиков — в частности, у Челябинского трубопрокатного завода». Вместе с тем, тревогу у Андрея Колмакова вызывает ситуация со снабжением объектов СГК местными материалами — щебнем, песком, бетоном; и проблема здесь будет не столько в возросших ценах, сколько с ограниченными возможностями поставщиков. Андрей Колмаков напомнил, что упомянутых материалов грядущим летом Новосибирску потребуются очень много: на реализацию проекта «Безопасные и качественные дороги», на благоустройство, на нужды железнодорожников, на северный завоз и т.п. При таком раскладе областной власти имеет смысл установить приоритет поставок на внутрирегиональные нужды, полагает директор НФ СГК.

**ЗА УЛИЦЕЙ КРАУЗЕ — УЖЕ  
НЕ НОВОСИБИРСК**

Хватит ли мощности ТЭЦ-4 для новых микрорайонов, растущих в районе улицы Краузе? Ответить взялся Андрей Колмаков. «В настоящее время всё, что строится за Краузе — это уже за чертой Новосибирска. Между тем, у нас в ценовую зону включен только Новосибирск, так что здесь, действительно, проблема, — отметил он. — В моем понимании, было бы целесообразно сдвинуть границу Новосибирска до Северного обьезда. Иначе получается, что во все жилые комплексы, которые за улицей Краузе, мы должны поставлять тепло по другой цене, ведь это не Новосибирск. Юридически данная проблема зреет (по мере строительства новых ЖК).

Теперь — о резервах тепла. Уже в течение трех лет мы занимаемся снятием ограничений по подаче тепла от ТЭЦ-4. В частности, за счет техперевооружения мы «усиливаем» станцию примерно на 200 гигакалорий, резерв тепловой мощности сформирован уже сейчас. А в отопительном сезоне 2023–2024 года планируем запустить Калининскую газовую котельную — чтобы она выполняла функции именно пиковой котельной, подключающейся в период максимальных нагрузок. Это мощная котельная: три котла суммарно на 340 гигакалорий. Так что дефицита тепла в зоне ТЭЦ-4 не возникнет».

*Записал А. Русин*