

**ИТОГИ**

## ВПЕРЕДИ—«КАРКАС», «ПАНЕЛЬ» И ЛЕВЫЙ БЕРЕГ

### Что построили в I квартале

По информации Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска, с начала 2021 года в городе сдано в эксплуатацию 290 тыс. 849 кв. метров жилья (116% по сравнению с аналогичными показателями 2020 года—236 тыс. 940 кв. метров).

22 дома (266 тыс. 91 кв. метр, 5048 квартир)—доля многоэтажного жилого строительства. Еще четыре дома (3 тыс. 457 кв. метров, 39 квартир) относятся к малоэтажному жилищному строительству.

Активнее всего возводятся капитальные жилые дома в Ленинском (6 домов, 73 тыс. 539 кв. метров, 1575 квартир) и Кировском (3 дома, 59 тыс. 161 кв. метр, 1163 квартиры) районах.

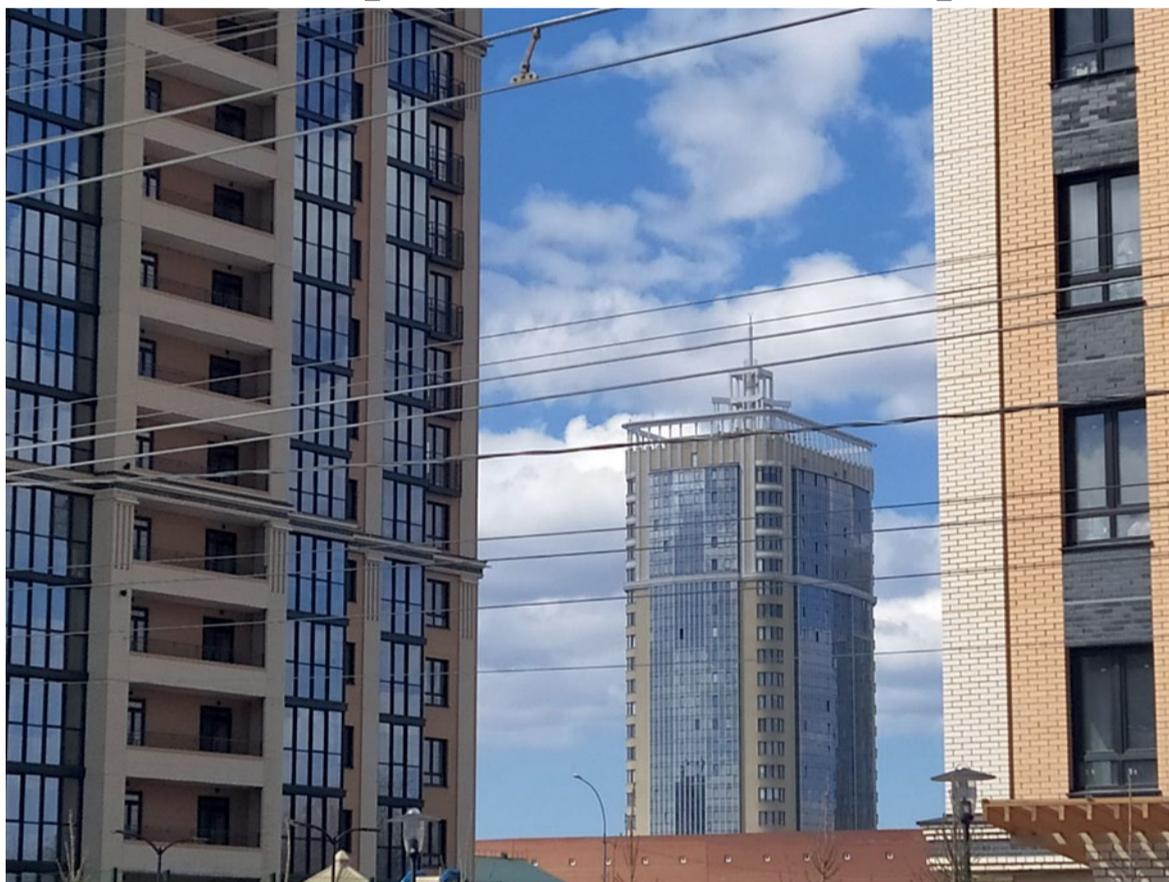
Из общего объема построенных квартир—2538 (49,9%) однокомнатных и студий, 1562 (30,7%) двухкомнатных, 904 (17,8%) трехкомнатных и 83 (1,6%) четырехкомнатных и более.

Всего с начала 2021 года выполнено под ключ 892 квартиры, что составляет 18% от общего количества (5087) введенных квартир.

Значительная часть новостроек—75%—относится к каркасному домостроению. Удельный вес панельных домов—20%, кирпичных—5%.

Кроме того, с начала года принято в эксплуатацию 66 объектов общественного и производственного назначения, автостоянок и гаражей общей площадью 122,077 тыс. кв. метров, включающих 1434 машино-места.

Пресс-центр мэрии Новосибирска

**ПОДДЕРЖКА**

К началу апреля в Новосибирске введены в эксплуатацию три крупных долгостроя—многоквартирные жилые дома № 80 и 82 по ул. Тульская, а также две секции долгостроя на ул. Дуси Ковальчук, 238 (стр.).

**АЛГОРИТМ  
ДОСТРОЙКИ  
СРАБОТАЛ УСПЕШНО**

«В прошлом году мы провели огромную подготовительную работу, благодаря чему с начала года разрешения на ввод получено на пять проблемных объектов. Свои квартиры получили 1150 дольщики. Это результат планомерной работы всех взаимодействующих структур—представителей прокуратуры, арбитражных управляющих, администраций муниципальных образований и Министерства строительства Новосибирской области»,—обрисовал общую ситуацию заместитель министра строительства региона Алексей Колмаков.

В частности, 31 марта 2021 года получено разрешение на ввод двух блок-секций многоэтажного жилого дома по ул. Дуси Ковальчук общей площадью порядка 20 тысяч кв. м. Его строительство стартовало в 2013 году. Застройщик—ООО «Нарымский квартал Строй-Мастер»—не смог достроить объект в 2017 году, как планировал, и не передал квартиры гражданам в установленные сроки. Алгоритм



достройки объекта был выработан рабочей группой, созданной при министерстве строительства.

«Сегодня работы на первых двух секциях завершены полностью. Решены проблемы 192 дольщиков. Кроме того, возобновилось активное строительство остальных 12 секций дома. Самое важное, что удалось сделать в 2020 году, в том числе благодаря постоянному взаимодействию с московским ППК «Фонд»,—это удержать ситуацию, не допустив банкротства застройщика. Достройка объектов силами действующего застройщика—всегда наиболее быстрый и безболез-

ненный способ решения проблемы»,—отметил замминистра.

**ДОМА НА ТУЛЬСКОЙ:  
ЭФФЕКТИВНОСТЬ  
МИП**

Благодаря реализации на территории Новосибирской области масштабного инвестиционного проекта, в эксплуатацию введены два крупных долгостроя—многоквартирные жилые дома № 80 и 82 по ул. Тульская. Свои долгожданные квартиры получили более 700 дольщиков.

Заместитель министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков подчеркнул, дома по ул. Тульская—одни из самых сложных проблемных объектов региона. Вопрос завершения строительства данных долгостроев находился на постоянном контроле губернатора Новосибирской области и регионального Минстроя.

«Использование всех возможных механизмов государственной поддержки всегда приносит положительный результат. Для решения ситуации с домами № 80 и 82

по ул. Тульская очень результативно сработала рабочая группа при Министерстве строительства области с участием руководителей прокуратуры Новосибирской области и мэрии Новосибирска. Процесс достройки объектов был очень сложным, требующим нестандартных решений. Для завершения строительства данных долгостроев был реализован масштабный инвестиционный проект, в рамках которого на достройку объектов было направлено 60 млн рублей. Это позволило окончательно решить вопрос с дефицитом средств и вводом домов в эксплуатацию, решены проблемы 691 обманутого дольщика»,—подчеркнул Алексей Колмаков.

Строительство домов первоначально начато в 2007 году застройщиком ООО «Социальный жилищный комплекс». В 2009 году строительно-монтажные работы на объекте были прекращены в связи с финансовыми проблемами. В 2012 году новым застройщиком ООО «Баутехник-Т» откорректирована проектная документация и процесс строительства был возобновлен. В июне 2016 года строитель-

ство домов вновь остановилось из-за конфликта с недобросовестным генеральным подрядчиком—ООО «СтройЦентр». После длительных судебных разбирательств новым генеральным подрядчиком по достройке объектов с 2018 года стал ООО СК «СМУ 9». Сегодня работы на объектах полностью завершены.

«На данный момент реализация масштабных инвестиционных проектов—один из наиболее эффективных способов оказания государственной поддержки. На текущий момент реализуется 21 МИП, на завершение строительства проблемных объектов перечислено более 882 млн рублей»,—подчеркнул заместитель министра строительства НСО Алексей Колмаков.

Кроме того, по словам Алексея Колмакова, реализация масштабных инвестиций позволяет восстанавливать права граждан путем предоставления им квартир в новых жилых домах, строящихся участниками МИП. На сегодняшний день 202 семьи уже получили квартиры, 159 семей заключили ДДУ и обеспечили себе право получения квартир.

Источник—<https://minstroy.nso.ru>

НОВЫЙ САЙТ  
НАШЕЙ ГАЗЕТЫ:  
[stroyvedomosti.ru](http://stroyvedomosti.ru)

**В НОМЕРЕ:**

▶ **ДЕНЬГИ И СТРОЙКА**  
Как добиться, чтобы сметы отражали реальные затраты  
Стр. 2–3

▶ **ВВОД ЖИЛЬЯ:  
РОССИЯ И СИБИРЬ**  
Подводим итоги за январь–март 2021  
Стр. 4

▶ **«ЗАВЯЗАТЬ С ЭТОЙ  
НАПАСТЬЮ»**  
Депутаты обсудили ситуацию с обманутыми дольщиками  
Стр. 5

▶ **СЧЕТЧИКИ ОБРОСЛИ  
ДОКУМЕНТАМИ**  
Как правильно передать приборы учета Энергосбыту  
Стр. 6

▶ **КАКИМ СУДОМ  
СУДИТЕ**  
О проблемах строительно-технической экспертизы  
Стр. 7

▶ **ИГО, КОТОРОЕ БЛАГО**  
Нужна ли нам «тотальная ревизия» объектов наследия  
Стр. 8

▶ **НЕИЗВЕСТНЫЙ  
ОНЛАЙН**  
Почему люди не покупают квартиры «удаленно»  
Стр. 9



## ДОЛЬЩИКИ ПОЛУЧИЛИ СВОЁ Завершены три долгостроя в Новосибирске

**ДЕНЬГИ И СТРОЙКА****«СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛЖНА**

«Целью большой работы по совершенствованию системы ценообразования в строительстве, которую сегодня проводят совместно Минстрой России, Главгосэкспертиза и Национальное объединение строителей, вовсе не является увеличение затрат в капитальном строительстве. Цель — изменить систему формирования сметной стоимости так, чтобы она объективно отражала те затраты, которые на самом деле несут строители в процессе возведения объектов», — подчеркнул президент НОСТРОЙ Антон Глушков, открывая 14 апреля расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве, технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России на тему: «Рост стоимости строительных материалов. Ценообразование в строительстве».

В заседании приняли участие заместитель министра строительства России Александр Ломакин, директор департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Ирина Тютмина, заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» по ценообразованию Сергей Лахаев, председатель Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системы НОСТРОЙ, вице-президент Российского Союза Строителей Эдуард Дадов, руководители региональных органов экспертизы, компаний-застройщиков, саморегулируемых организаций.

Одним из заметных результатов упомянутой президентом НОСТРОЙ «большой работы» стало то, что в 19 субъектах РФ в дополнение к общим индексам цен Минстроя уже появились свои индексы по статьям затрат. «Применение таких индексов позволяет обосновать в рамках контрактов ряд дополнительных затрат и увеличить сметную стоимость строительства примерно на 6–7 процентов, приблизив ее к реальной цене», — указал Антон Глушков, призвав все российские регионы активнее переходить от использования общих индексов к индексам по статьям затрат. «Лидером повышения индексов (в среднем на 15,6%) стал Сибирский федеральный округ», — добавил президент НОСТРОЙ. — В целом, такого увеличения индексов, которого нам удалось добиться в 3 и 4 кварталах минувшего года, российская стройка еще не знала. Позитив налицо». Вместе с тем, вызывает тревогу рост цен на ресурсы, в частности на металл (арматуру, листовую сталь), который недавно возобновился. Этот рост угрожает вновь свести к минимуму рентабельность бюджетных строек, а часть уже заключенных контрактов сделать и вовсе убыточными.

**КАК СДЕРЖАТЬ ЦЕНЫ И СОХРАНИТЬ РЫНОК**

На таком фоне особо актуальными становятся поправки в ФЗ-44 «О контрактной системе в сфере закупок... для обеспечения государственных... нужд», по предложению НОСТРОЙ подготовленные Минстроем РФ. Поправки позволяют уйти от жестко зафиксированных цен государственных и муниципальных контрактов, допуская, к примеру, их увеличение при росте стоимости материалов свыше определенного предела. «Поправками предусмотрено, что пересчет определенной в ходе конкурсных процедур жесткой цены становится возможным при повышении стоимости необходимых для строительства ресурсов более чем на 5%», — уточнил Антон Глушков.

Президент НОСТРОЙ оценил как неудачные попытки обеспечить прямые, «без посредников» поставки металла от производителей застройщикам. Специфика промышленного производства металлоизделий и сложившейся логистики такова, что организовать упомянутые прямые объединенные поставки строителям, объединенным на уровне регионов, округов и т. п., при этом как-то выиграв в цене, оказывается практически невозможно.

Неоднозначно Антон Глушков отозвался и о планах Минпромторга сдерживать рост цен на стройматериалы путем административного ограничения цены на ограниченный перечень «индикативных» ресурсов и установления порядка, при котором в случае превышения установленной предельной цены поставщиком весь полученный им «сверхдоход» перечисляется в государственный бюджет. По оценке Антона Глушкова, при таком подходе, опирающемся на опыт ценовых ограничений в нефтедобывающей отрасли, в той или иной мере к «индикативным» придется отнести львиную долю строительных материалов. «А это уже не рыночная экономика», — констатировал президент НОСТРОЙ.

Первый заместитель министра строительства России Александр Ломакин подчеркнул

**В Красноярске состоялось расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования Общественного совета при Минстрое России**

высокую социальную значимость вопросов ценообразования в строительстве, решение которых сегодня стоят на личном контроле у первых лиц страны. По его словам, сегодня Минстрой России, находясь в диалоге с деловой общественностью и всеми заинтересованными структурами и подразделениями органов власти, ведет последовательную работу по сдерживанию роста цен в строительстве. «Предпринимаются все меры для прекращения необоснованного роста цен на строительные ресурсы», — заверил первый замминистра.

Помимо известного скачка цен на металл, здесь подразумевается борьба с попутным удорожанием и ряда других важных строительных материалов, отмечающимся в последнее время. Осуществляется еженедельный мониторинг цен на основные материалы; его результаты, по словам Александра Ломакина, передаются в Минпромторг России и Федеральную антимонопольную службу — для принятия решений о применении мер регулирующего воздействия. Попутно отслеживаются перспективные потребности строительной отрасли в металлопродукции; результатом этой деятельности должно стать заключение с поставщиками долгосрочных договоров с предсказуемыми ценами поставки. Способствовать стабилизации цен на строительные ресурсы должна оптимизация работы электронных площадок, а также принятие упомянутых выше поправок в ФЗ-44.

**СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ПОДДЕРЖИВАЕТ ПОЗИЦИЮ СТРОИТЕЛЕЙ**

В продолжение темы роста цен на стройматериалы, начальник инспекции Счетной палаты по контролю за ходом развития приоритетных геостратегических территорий РФ Павел Лучников отметил, что изначально некачественно составленная проектная документация наряду с неправильным выполнением работ и оплатой невыполненных работ — самый распространенный недостаток, с которым сталкиваются надзорные органы в ходе проверок.

«Уже в ходе строительства выясняется, что на основании такой проектной документации и по таким сметным ценам объекты построить невозможно. Возникает необходимость в проведении повторной экспертизы, что влечет за собой дополнительные расходы. Кроме того, до 90% закупок при внешнем соответствии 44-ФЗ размещаются у аффилированных организаций, в связи с чем добиться какого-то адекватного ценообразования в этой ситуации, чтобы закупка прошла по минимальной стоимости (как того требуют конкурсные процедуры), и чтобы качественно были выполнены работы, невозможно», — пояснил Павел Лучников.

Подобные проблемы предсказуемо влекут за собой возникновение объектов незавершенного строительства. В целях решения этого вопроса Счетной палатой РФ совместно с Правительством России разрабатывается дорожная карта по сокращению числа объектов незавершенного строительства. По словам Павла Лучникова, в ней также найдут отражение мероприятия в части ценообразования, поскольку проблема в этой сфере зачастую вместе с недостаточным финансированием и становится ключевой причиной появления недостроенных.

Павел Лучников от лица Счетной палаты выразил солидарность с позицией Национального объединения строителей по проблемам сметного ценообразования и уточнил, что в настоящее время упоминается выше дорожная карта проходит согласование в Минэкономразвития и Минстрое России.

**КАК РОСЛИ ЦЕНЫ... И БУДУТ РАСТИ?**

Заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» по ценообразованию Сергей Лахаев описал механизм мониторинга цен, который в целях подготовки актуальных индексов «в сотрудничестве с коллегами» производит Главгосэкспертиза России, и обнародовал некоторые общие результаты наблюдения за изменениями стоимости основных индикативных ресурсов на рынке в период с марта 2020 по апрель 2021 года. «Как вы знаете, основным драйвером роста цен послужила металлопродукция: арматура, листовая сталь, металлические конструкции», — рассказал Сергей Лахаев. — За год наблюдения рост цен на эти ресурсы в зависимости от сортамента составил от 50 до 80 процентов. Наибольший рост показала листовая сталь. Самые высокие темпы роста цен отмечаются с ноября 2020 года. Максимумы цены достигли в конце января 2021 года. Затем, за счет некоторых мер, принятых Минпромторгом РФ (в частности, введения ограничительных пошлин на вывоз металлолома), было отмечено некоторое снижение цены арматуры примерно на 12%. Но, к сожалению, с середины марта мы опять наблюдаем еженедельный рост».

По словам Сергея Лахаева, увеличение стоимости металла потянуло за собой рост стоимости других, «металлозависимых» ресурсов. Так, примерно на 45–50 процентов подорожала кабельная продукция, подорожали пролетные строения железнодорожных мостов (а такие мосты составляют значительную часть инфраструктурного строительства), на 50–60 процентов выросли в цене стальные трубы, и т. п.

**МЕТАЛЛ ПОКАЗАЛ ДУРНОЙ ПРИМЕР**

К сожалению, вслед за «металлозависимыми» ресурсами начали дорожать и иные, с металлом не связанные. Так, за год минеральная вата стала дороже в среднем на 20%, существенно увеличились в цене окна ПВХ, кровельные битумные материалы (свыше 50 процентов за год). Намечается рост цен на полиэтиленовые трубы (поскольку на 20 процентов «вырос» полиэтилен). «Остаются стабильными цены на товарный бетон и портландцемент, на нерудные материалы, но надо понимать: впереди — высокий строительный сезон, зайдя в который, мы вполне можем получить рост цены и этих ресурсов тоже, поэтому здесь ситуацию тоже нужно отслеживать», — предостерег Сергей Лахаев. — Понимая, что многие субъекты федерации не готовы на регулярной основе предоставлять обоснованные актуальные данные о стоимости ресурсов на своих территориях, мы в оперативном порядке, по отдельному временному алгоритму пересчитали для тех регионов, где хотя бы раз применялся расчетный метод, индексы сметной стоимости именно в части металлических изделий и «металлозависимых» ресурсов. Точ-

но так же по отдельным регионам пересчитывались индексы на автомобильные, железнодорожные мосты. Указанная работа продолжится и во втором квартале текущего года».

**ЗАПОЛНЯЙТЕ ФГИС ЦС, ЭТО ВАЖНО**

Как сообщил Сергей Лахаев, еще год Главгосэкспертиза РФ планирует продолжать работать в режиме «заявительного» характера пересчета индексов сметной стоимости. «Но при этом необходимо помнить: со II квартала 2022 года мы должны перейти на ресурсный метод ценообразования, — напомнил эксперт. — А значит, работа регионов (по регулярному предоставлению обоснованных актуальных данных по ценам стройресурсов) к этому времени должна перейти на постоянную, системную основу. Мы должны будем получать от вас указанную информацию ежеквартально. Напомню, в первом квартале текущего года во ФГИС ЦС начали действовать личные кабинеты для производителей и поставщиков ресурсов, для субъектов РФ».

Сергей Лахаев особо отметил: поставщики должны стать полноправными участниками наполнения ФГИС ЦС, наряду с производителями. «Их нельзя считать «лишними посредниками», просто накручивающими цену», — предупредил эксперт. По факту оказывается, что у «посредников» цены на ресурсы часто такие же, как в собственных торговых домах заводов-производителей, а иногда и ниже — такова специфика сложившихся, отработанных глобальных схем поставок базовых ресурсов.

Пока ФГИС ЦС (Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве) работает в ограниченном качестве «инструмента для сметчиков», но с 2022 года данная система станет основной платформой ценообразования в строительном комплексе России. В ней будут размещаться и сметные цены, и индексы, вся актуальная информация. Сергей Лахаев подчеркнул: чем ответственнее производители, поставщики ресурсов и представители органов региональной власти будут относиться к предоставлению сведений во ФГИС ЦС, тем эффективнее будет работать система сметного ценообразования в стране, тем адекватнее, объективнее станут сметы на строительство капитальных объектов.

Кроме того, по мнению Сергея Лахаева, ФГИС ЦС способна сыграть роль своеобразной рекламной площадки для произво-



ДЕНЬГИ И СТРОЙКА

# ОТРАЖАТЬ РЕАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ»



дителей и поставщиков строительных ресурсов; у нее для этого есть все возможности. Поэтому определенный стимул размещать в системе актуальную цену на свою продукцию у российских предпринимателей имеет уже сегодня.

## КАК ПЕРЕЙТИ К «БЕСШОВНОМУ» ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ

Председатель подкомитета по ценообразованию НОСТРОЙ Ольга Дидковская в своем докладе оценила действующую систему строительного ценообразования в целом, отметив ее «дискретный», «блочный» характер. Отдельным блоком, на основании сметной стоимости объектов-аналогов формируется так называемая «инвестиционная» стоимость строительства (предполагаемая предельная стоимость). Другим отдельным блоком, на основании сметных норм, единичных расценок, цен строительных ресурсов складывается непосредственно сметная стоимость строительства (реконструкции, капитального ремонта). Третий обособленный блок — контрактная стоимость, формируемая на основе цены конструктивных решений, локальных смет, видов работ. Наконец, последний блок — стоимость реализации проекта, вбирающая в себя суммарные затраты на строительство.

По мнению Ольги Дидковской, такая ситуация мешает адекватному формированию сметной стоимости. Отрасль постепенно должна прийти к «бесшовному», замкнутому ценообразованию, которое органично объединит формирование инвестиционной, сметной и контрактной стоимости.

Ольга Дидковская проанализировала действующую систему сметного нормирования и показала, какие изменения должны быть внесены в нее, чтобы механизм внесения корректировок в зафиксированную цену контракта заработал на практике. Во-первых, нужно внести изменения в положения приказа Минстроя России № 841-пр в части расчета начальной максимальной цены контракта (НМЦК) с детализацией по конструктивным решениям и видам работ. Во-вторых, необходимо обеспечить условия разработки графика производства работ в составе проектной документации в соответствии с требованиями 336/пр — путем внесения изменений в раздел 6 «ПОС» Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации...». Наконец, нужно подготовить единую форму запроса в региональные центры мониторинга в строительстве с целью получения официальной информации об изменении рыночной стоимости ресурсов.

Так или иначе, «бремя доказывания» необходимости изменения зафиксированной в государственном контракте цены в любом случае будет лежать на подрядчике — во всяком случае, до тех пор, пока ФГИС ЦС не наполнится, как положено, актуальной информацией.

## КАПРЕМОНТ: ТЕ ЖЕ ПРОБЛЕМЫ

Руководитель Ассоциации СРО «Главкузбасстрой» Ирина Кузванова, среди прочего, высказала свою позицию по вопросу внесения упомянутых изменений в ФЗ-44 — в части обоснования изменения существенных условий контракта (фиксированной цены). По ее мнению, механизм такого обоснования должен быть единым как для возможного увеличения, так и для снижения цены, и должен основываться на взаимном соглашении сторон. «Нельзя, как предлагается сегодня, только стороной заказчика решать этот вопрос», — подчеркнула Ирина Кузванова.

Вторая проблема, которую подняла руководитель СРО «Главкузбасстрой», связана со спецификой работы по постановлению Правительства РФ от 1.07.2016 № 615, регламентирующему порядок привлечения подрядчиков на капитальный ремонт общего имущества МКД.

«В рамках поручения по итогам совещания у вице-преьера Марата Хуснуллина в мае 2020 года был разработан проект постановления Правительства РФ о порядке привлечения специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность по капремонту, подрядных организаций», — напомнила Ирина Кузванова. — Четвертым пунктом этого проекта документа предусматривалось, что со дня вступления в силу данного постановления и до 1 января 2022 года цена договоров на проведение капитального ремонта может быть увеличена по соглашению сторон (но не более чем на 25 процентов) — в связи с документально подтвержденным увеличением стоимости материалов и (или) увеличением сметных индексов. Но позднее данный проект постановления получил отрицательное заключение Минэкономразвития и не был принят».

Итог: по контрактам с заниженными ценами попросту никто не хочет работать.

«С июля 2020 года по апрель 2021 у нас (в Кемеровской области) Фонд капитального ремонта объявил 1214 электронных аукционов. Из них на проведение капремонта общего имущества МКД — 604 аукциона. 503 аукциона не состоялось», — рассказала Ирина Кузванова. — Из общего объема финансирования этих заказов — 2,5 млрд рублей — договоры были заключены только на 155 милли-

онов. Аналогичная ситуация по строительному контролю, по замене лифтов и так далее. То есть никакой конкурентной среды на рынке капитального ремонта МКД нет».

Ирина Кузванова предложила вести системную работу по подготовке повышающих индексов на капремонт МКД — иначе с этой работой не справиться.

Руководитель СРО «Главкузбасстрой» сообщила о недавно проведенном среди кузбасских строительных компаний исследовании, целью которого было выяснить уровень реальной рентабельности их работы. Оказалось, этот уровень колеблется в диапазоне от 4 до 7 процентов, и лишь единичные организации выходят на 10-процентную рентабельность. Между тем, 10-процентная рентабельность — необходимый минимум; только при такой рентабельности фирма может планировать какое-то развитие, внедрение цифровых технологий и т. п.

## «ОБРАТИТЬСЯ И РЕКОМЕНДОВАТЬ...»: ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИТОГАМ ОБСУЖДЕНИЯ

Возвращаясь к вопросу возможного принятия поправок в 44-ФЗ, позволяющих увеличивать зафиксированную в ходе конкурсных процедур цену контракта, Антон Глушков предупредил о еще одной коллизии, которую обязательно надо учитывать: добившись законной возможности увеличивать стоимость контрактов, нужно понимать, за счет каких источников заказчик будет возмещать свои дополнительные расходы. Пока что, в действующей бюджетной платежной системе, возникшие дополнительные расходы автоматически будут переложены на плечи «нижестоящих» (региональных и муниципальных) бюджетов, в которых большие резервы отсутствуют. «Эту коллизию еще предстоит проработать», — подчеркнул президент НОСТРОЙ.

По итогам обсуждения 1-го вопроса («Рост стоимости строительных материалов и их влияние на общую стоимость строительства. Проблемы реализации государственных и муниципальных контрактов») на заседании был сформулирован ряд общих предложений:

- Обратиться к профильным федеральным органам исполнительной власти с предложением разработать рыночный механизм регулирования цен на строительные материалы для сдерживания резких колебаний уровня цен;
- Поддерживать изменения ФЗ-44, открывающие возможность увеличения цены государственных и муниципальных контрактов, а также просить Минстрой РФ подготовить изменения в 615-е постановление Правительства — с целью получения возможности аналогичного увеличения цены контрактов на капитальный ремонт МКД;
- Рекомендовать субъектам РФ переходить на индексы изменения сметной стоимости строительства, получаемые расчетным методом, по элементам прямых затрат — это инструмент для законного увеличения начальной максимальной цены контракта;
- Предложить на системном уровне осуществлять мониторинг цен строительных ресурсов;
- Провести по аналогии с коллегами из Новосибирской и Кемеровской областей пилотный проект уровня заработной платы работника строительной отрасли 4 разряда.

Второй вопрос, рассмотренный в ходе заседания, продолжил и дополнил развернув-

шееся ранее обсуждение: «Смета контракта как механизм приближения сметной стоимости строительства к рыночной». С развернутым докладом по этому вопросу выступил заместитель директора Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Сергей Головин.

По результатам обсуждения второго вопроса было вынесено одно предложение: провести с участием Минстроя РФ и представителей Счетной палаты РФ серию разъяснительных семинаров для региональных заказчиков и застройщиков — по практическому применению Приказа Минстроя РФ от 23.12.2019 № 841-р «Об утверждении Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком...».

## О ПОЛЬЗЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РФ

Помощник министра строительства России, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое РФ Светлана Кузьменко напомнила, что Общественный совет стал площадкой, где впервые официально была поднята проблема резкого роста цен на металлы и другие стройматериалы в федеральном масштабе. «Это во многом характеризует четкую и оперативную работу Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве, технологического и ценового аудита», — отметила Светлана Кузьменко. — В рамках работы комиссии были подготовлены предложения по выработке единых параметров мониторинга цен строительных ресурсов, выработаны конкретные мероприятия по формированию объективного ценообразования в отрасли, предложено ввести классификацию видов ремонта. Также на площадке комиссии сегодня идет работа по выработке критериев добросовестного подрядчика; проведен анализ фактической зарплаты рабочих первого разряда в строительстве».

В заключение Светлана Кузьменко кратко остановилась на некоторых других направлениях деятельности Общественного совета — в частности, на проработке проблемы кадрового дефицита в проектировании и строительстве, а также призвала экспертов совета шире освещать свою работу в публичном пространстве.

По ее сведениям, недавно в Правительстве РФ произошли организационные изменения, благодаря которым сотрудничество федеральных органов власти с общественными советами должно расширяться и укрепиться.

## НАГРАДА МАСТЕРУ

Также в ходе мероприятия прошла торжественная процедура награждения победителя регионального этапа конкурса «Строй-мастер» в Сибирском федеральном округе.

Лучшим в номинации «Монтажник каркасно-обшивных конструкций» стал Дмитрий Сабадырь; от лица главного организатора конкурса — Национального объединения строителей — монтажника поздравили президент НОСТРОЙ Антон Глушков и координатор НОСТРОЙ в СФО Максим Федорченко.

Первый заместитель министра строительства России Александр Ломакин присоединился к поздравлениям, подчеркнув высокую значимость подобных конкурсов в деле улучшения качества строительства, повышения культуры производства, эффективности и безопасности труда.

Подготовил Александр Русинев

# Металлурги предложили скидки для государственных строек

Крупные металлургические компании решили предоставить скидки на металл для государственных строительных проектов. С такой инициативой они выступили, после того как в правительстве обсудили меры регулирования цен на их продукцию.

Крупнейшие металлургические компании, входящие в ассоциацию «Русская сталь» (в нее входят Evraz, «Северсталь», «Мечел», группа НЛМК и др.), решили предоставить скидки на металл для государственных строительных проектов.

Об этом говорится в письме председателя наблюдательного совета «Русской стали» и владельца Объединенной металлургической компании (ОМК) Анатолия Седых, которое он отправил 19 апреля министру промышленности Денису Мантурову. О содер-

жании обращения РБК рассказали три источника, близких к разным металлургическим компаниям. Представитель «Русской стали» подтвердил факт отправки письма.

По словам собеседников РБК, «Русская сталь» предлагает заключить договоры на поставку металла для госстроек со скидками к рыночным ценам, зафиксировать их на весь срок реализации проекта, а также предусмотреть частичную предоплату и отгрузку минимальными партиями. Но размер конкретных скидок в письме не указывается.

20 апреля гендиректор «Металлоинвеста» (входит в «Русскую сталь») Назим Эфендиев на встрече с министром строительства Иреком Файзуллиным подтвердил готовность компании «предоставить гибкие условия поставок металлопроката под конкретные потребности строителей в значимых инфраструктурных проектах на долгосрочной основе». Об этом сообщила пресс-служба министерства по итогам рабочей встречи. Но в письме Анатолия Седых подчеркивается, что принципы ценообразования и заключения договоров на льготных условиях для госстроек, а также меры контроля поставок металла необходимо согласовать с Федеральной антимонопольной службой (ФАС),

чтобы не допустить перепродажи сырья на рынке.

В соответствии с поручением заместителя председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина от 25 декабря 2020 г. № МХ-П16-17198 и запросом Минстроя России от 21 апреля 2021 года № 16446-АЛ/09 Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) просит направить информацию о потребности в строительных ресурсах, применяемых при строительстве объектов капитального строительства на период с 2021 по 2024 годы. Форма предоставления информации размещена на официальном сайте НОСТРОЙ.

Источники — РБК, НОСТРОЙ

## СТАТИСТИКА

**ВВОД ЖИЛЬЯ: РОССИЯ И СИБИРЬ**

Строительство жилых домов по субъектам Российской Федерации в январе-марте 2021 года

	Введено с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	В % к I кварталу 2020 г. <sup>1)</sup>
<b>Российская Федерация</b>	<b>17823,3</b>	<b>115,4</b>
<i>Центральный федеральный округ</i>	<i>5255,8</i>	<i>100,9</i>
Белгородская область	173,5	78,1
Брянская область	57,6	56,8
Владимирская область	178,5	76,8
Воронежская область	285,9	177,6
Ивановская область	63,9	155,3
Калужская область	137,6	86,6
Костромская область	121,3	115,0
Курская область	90,5	87,8
Липецкая область	172,1	107,0
Московская область	1947,0	119,7
Орловская область	70,2	133,9
Рязанская область	164,1	114,2
Смоленская область	71,5	71,8
Тамбовская область	58,2	77,4
Тверская область	181,3	150,2
Тульская область	115,1	128,4
Ярославская область	225,9	92,6
г. Москва	1141,5	77,5
<i>Северо-Западный федеральный округ</i>	<i>2403,1</i>	<i>181,8</i>
Республика Карелия	52,0	127,7
Республика Коми	19,7	65,3
Архангельская область	93,3	в 2,0р.
в том числе Ненецкий автономный округ	2,4	73,4
Архангельская область без авт. округа	90,9	в 2,1р.
Вологодская область	54,9	67,4
Калининградская область	235,4	144,2
Ленинградская область	1066,4	189,0
Мурманская область	18,4	в 3,5р.
Новгородская область	52,6	92,3
Псковская область	82,2	149,6
г. Санкт-Петербург	728,3	в 2,6р.
<i>Южный федеральный округ</i>	<i>1974,7</i>	<i>100,5</i>
Республика Адыгея (Адыгея)	86,4	147,2
Республика Калмыкия	26,1	143,4
Республика Крым	110,8	131,0
Краснодарский край	875,3	91,1
Астраханская область	127,5	176,5
Волгоградская область	178,9	162,0
Ростовская область	457,9	85,0
г. Севастополь	111,8	91,4
<i>Северо-Кавказский федеральный округ</i>	<i>856,1</i>	<i>149,2</i>
Республика Дагестан	150,1	137,4
Республика Ингушетия	13,4	70,6
Кабардино-Балкарская Республика	41,5	111,3
Карачаево-Черкесская Республика	56,1	155,0
Республика Северная Осетия-Алания	67,9	107,8
Чеченская республика	225,2	в 2,1р.
Ставропольский край	301,9	149,5
<i>Приволжский федеральный округ</i>	<i>4131,3</i>	<i>113,8</i>
Республика Башкортостан	694,6	111,7
Республика Марий Эл	80,9	92,2
Республика Мордовия	76,3	96,8
Республика Татарстан (Татарстан)	892,2	111,3
Удмуртская Республика	215,8	111,1

В I квартале 2021 года в России сдано в эксплуатацию 228 тысяч квартир в многоквартирных и жилых домах, включая построенные населением, общей площадью жилых помещений 17,8 млн кв. метров. По сравнению с I кварталом 2020 года объемы ввода в эксплуатацию жилья увеличились на 15,4%.

За I квартал 2021 года населением введено 72,2 тыс. жилых домов общей площадью жилых помещений 9,7 млн кв. метров, что составило 121,6% к I кварталу 2020 года.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства зафиксированы в Московской области, где введено 10,9% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Москве — 6,4%, Ленинградской области — 6,0%, Республике Татарстан — 5,0%, Краснодарском крае — 4,9%, Санкт-Петербурге — 4,1%, Республике Башкортостан — 3,9%, Самарской и Свердловской областях — по 3,2%, Ростовской области — 2,6%, Новосибирской области — 2,3%, Нижегородской области — 2,2%. В указанных субъектах Российской Федерации построено 9,7 млн кв. метров общей площади жилья, введенной в России.

При значительных объемах жилищного строительства в I квартале 2021 года наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с I кварталом 2020 года в Москве — на 22,5%, Ростовской области — на 15,0%, Нижегородской области — на 13,9%, Краснодарском крае — на 8,9%.

Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России — 54,5%; в Республиках Алтай, Коми и Тыва, Карачаево-Черкесской Республике, Курганской и Тюменской (без автономных округов) областях, Ямало-Ненецком автономном округе и Севастополе — от 90,4% до 99,0%, в Республике Ингушетия, Еврейской автономной области, Ненецком автономном округе, Магаданской и Орловской областях — 100%.

Чувашская Республика	145,8	129,2
Пермский край	295,4	109,5
Кировская область	88,0	109,7
Нижегородская область	388,7	86,1
Оренбургская область	106,8	69,1
Пензенская область	185,3	106,7
Самарская область	567,0	175,4
Саратовская область	199,7	178,7
Ульяновская область	194,8	115,1
<i>Уральский федеральный округ</i>	<i>1244,4</i>	<i>117,9</i>
Курганская область	44,7	99,3
Свердловская область	562,4	141,6
Тюменская область	336,6	95,7
в т.ч. Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	138,7	118,2
в т.ч. Ямало-Ненецкий автономный округ	12,6	96,2
Тюменская область без авт. округов	185,3	83,7
Челябинская область	300,7	115,1
<i>Сибирский федеральный округ</i>	<i>1377,2</i>	<i>113,5</i>
<b>Республика Алтай</b>	<b>36,0</b>	<b>176,8</b>
<b>Республика Тыва</b>	<b>26,3</b>	<b>165,3</b>
<b>Республика Хакасия</b>	<b>64,8</b>	<b>118,6</b>
<b>Алтайский край</b>	<b>165,2</b>	<b>98,9</b>
<b>Красноярский край</b>	<b>230,6</b>	<b>110,2</b>
<b>Иркутская область</b>	<b>222,9</b>	<b>133,3</b>
<b>Кемеровская область</b>	<b>98,6</b>	<b>111,5</b>
<b>Новосибирская область</b>	<b>403,7</b>	<b>114,9</b>
<b>Омская область</b>	<b>59,1</b>	<b>66,8</b>
<b>Томская область</b>	<b>70,0</b>	<b>138,2</b>
<i>Дальневосточный федеральный округ</i>	<i>580,6</i>	<i>123,9</i>
Республика Бурятия	95,4	190,5
Республика Саха (Якутия)	49,6	49,6
Забайкальский край	30,2	77,6
Камчатский край	10,3	120,5
Приморский край	231,3	191,9
Хабаровский край	100,3	в 3,0р.
Амурская область	13,6	38,3
Магаданская область	0,3	24,8
Сахалинская область	41,6	55,4
Еврейская автономная область	6,8	164,8
Чукотский авт. округ	1,3	в 2,0р.

<sup>1)</sup> Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

# «ЧТОБЫ НАМ БЫСТРЕЕ С ЭТОЙ НАПАСТЬЮ ЗАВЯЗАТЬ»

## Депутаты Заксобрания Новосибирской области в очередной раз обсудили проблему обманутых дольщиков

На заседании комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам 8 апреля депутаты рассмотрели вопрос о деятельности Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Новосибирской области в 2020 году.

С докладом выступил генеральный директор этой некоммерческой организации Дмитрий Богомолов. Фонд был создан 31 октября 2019 года, сейчас занимается достройкой семи домов по адресам: №№ 11, 12, 13 в микрорайоне Закаменский, №№ 5, 6 на улице Вилюйской — в Новосибирске, № 20 на улице Калинина в городе Обь и № 12 в рабочем поселке Краснообск. Общий объем затрат по завершению строительства — 1 миллиард 403 миллиона рублей, из них 1,094 миллиарда из федерального бюджета. «Общая площадь достраиваемых объектов составляет 95 тысяч 188 квадратных метров, это 1234 квартиры», — отметил Дмитрий Богомолов.

По домам №№ 11, 12, 13 в микрорайоне Закаменский в Новосибирске и дому № 20 на улице Калинина в городе Оби получено разрешение на строительство. «Неоднократно выезжали на объекты, занимались сбором разрешительной документации», — рассказал Дмитрий Богомолов. После проведения госэкспертизы в третьем квартале 2021 года фонд планирует определить генерального подрядчика и выйти на стройплощадки. По трем другим домам работы начнутся позже, пока оформляются документы. В этом году фонд планирует освоить 500 миллионов рублей.

«В связи с ограниченным бюджетом Новосибирской области фонд не может одно-

временно решить проблемы всех дольщиков», — отметил гендиректор фонда. — В 2021 году мы ожидаем в работу еще четыре объекта, но все зависит от бюджета».

«Сколько всего у нас обманутых дольщиков?» — поинтересовался председатель комитета Александр Морозов. «По нашим подсчетам, на учете стоит больше 5,5 тысячи человек», — ответил министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт. — Часть людей заключили инвестиционные договоры, и мы их «не видим», часть — за рамками правового поля, поэтому они только по мере выявления в реестр попадают. Точную цифру назвать нельзя. Количество жилых домов, которые необходимо достраивать — 78, из них достройку 46 домов курирует фонд. Чтобы разом закрыть все проблемы «обманутых дольщиков» в регионе, необходимо финансирование в объеме 35 миллиардов рублей, обозначил Иван Шмидт. Депутат Никита Галитаров обратил внимание, что федеральная программа по достройке проблемных домов и поддержке «обманутых дольщиков» рассчитана только до 2024 года. Иван Шмидт ответил, что «по указу Президента до 2024 года мы должны все проблемы решить». Парламентарий озвучил свою позицию: «Темпы, которые вы сейчас демонстрируете, явно показывают, что вы не успеваете решить все проблемы, и явно нужно предпринимать какие-то другие шаги для решения этих задач».

Заместитель председателя комитета Вадим Агеенко спросил: «Вы формируете

предложения министерствам, губернатору, как улучшить систему? Если это не остановить, так и будет: они будут собирать деньги и убежать, а мы будем из бюджета доплачивать». Дмитрий Богомолов ответил, что фонд постоянно отработывает механизмы взаимодействия с региональным Минстроем и Фондом защиты граждан-участников долевого строительства. Иван Шмидт добавил, что «вопрос стратегический», а тратить столько денег, сколько сейчас, на решение жилищных проблем «обманутых дольщиков» «преступно».

Заместитель председателя комитета Евгений Покровский высказал мнение: «А вы не пробовали понять, откуда изначально берутся нерадивые застройщики? Проходимцы получили землю, разрешение на строительство, сбили с толку дольщиков, а государство выделяет деньги». Иван Шмидт ответил: «Обстановка с обманутыми дольщиками» характерна не только для Новосибирска, такая ситуация имеет место по всем регионам». Министр строительства констатировал: по многим недостроям ведется совместная работа с прокуратурой.

Депутат Дмитрий Козловский задал вопрос по судьбе долгостроя в микрорайоне Новомарусино. «600 обманутых дольщиков» и 30 миллионов денег мэрии, — напомнил законодатель. — Я этот вопрос задаю с 2016 года. Когда он будет решен?» Иван Шмидт ответил, что весь пакет документов по двум домам находится в Фонде защиты граждан-участников долевого строительства,

решение должен вынести наблюдательный совет. Депутат Сергей Конько отметил, что общался со многим «обманутыми дольщиками» микрорайона Закаменский. «За каждой квартирой стоят, не побоюсь этого слова, судьбы людей», — подчеркнул законодатель. Возможность получить финансирование из федерального бюджета очень важна, считает он.

Депутат Дмитрий Козловский подчеркнул, что решение о выделении средств на достройку проблемных домов «политическое»: «Если мы по миллиарду будем выделять, а Москва будет добавлять, получится 5 миллиардов в год. До 2024 года, пока идет финансирование, мы закроем половину потребности».

Первый вице-спикер регионального парламента Андрей Панфёров уверен, что от решения проблем «обманутых дольщиков» зависит «репутация региона». Он призвал депутатов комитета постоянно рассматривать вопрос по ситуации с долгостроями, «чтобы нам быстрее с этой напастью завязать».

Председатель комитета Александр Морозов предложил Минстрою разработать по всем долгостроям «дорожную карту», чтобы вести непрерывный мониторинг ситуации с «обманутыми дольщиками». «Это тема очень важная и политически острая. Проблему необходимо решать, — подвел итог глава комитета. — А разбираться, за счет каких персонажей эта проблема появилась, должны другие органы — правоохранительные. По материалам Заксобрания НСО

Комитет Законодательного Собрания по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам 8 апреля принял решение предложить Контрольно-Счетной палате Новосибирской области внести в план работы проверку деятельности ГКУ НСО «Управление капитального строительства».

Отчет о деятельности Государственного казенного учреждения НСО «Управление капитального строительства» в 2020 году на заседании комитета Заксобрания по строительству представил его директор Владимир Мурзин. Свой доклад чиновник начал с поставленной Президентом РФ цели увеличить масштабы жилищного строительства. Региональным проектом «Жилье» поставлена задача ежегодного увеличения объёма ввода жилья с доведением этого показателя к 2030 году до 2,6 млн кв. м в год. Необходимо строительство социальных объектов, чем и занимается областная УКС, выполняя функции застройщика, проектировщика при строительстве и реконструкции порядка 260 объектов гособственности, участвуя в реализации нацпроектов «Жилье и городская среда», «Здравоохранение», «Культура», «Демография», а также целого ряда госпрограмм региона.

В прошедшем году лимит УКСа составил 8 млрд 826 млн руб., фактическое финансирование — 8 млрд 578 млн рублей. Введены в строй 52 объекта капитального строительства, в том числе 2 школы (в г. Бердске и в р.п. Краснообск) и 6 детских садов (в селах Криводановка и Мамоново, г. Обь, р.п. Сузун, р.п. Кольцово). Построены 4 больницы (перинатальный центр Новосибирской области и больницы в р.п. Дорогоино, г. Обь, р.п. Маслянино), а также патоморфологическая лаборатория и врачебная амбулатория в п. Октябрьский, 32 фельдшерско-акушерских пункта. Введены в строй 3 спортивных объекта, в том числе региональный центр волейбола, построены два дома культуры.

Владимир Мурзин остановился на начале в 2019 году строительстве служебного жилья, к которому затем добавилось еще

# «ЛЮБОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ОБЛАСТИ — ЭТО ПОЛИТИЧЕСКОЕ РЕШЕНИЕ»

## Почему деятельность регионального УКСа вызывает уважение и сомнения одновременно

одно направление — обеспечение жильем детей-сирот. В 2021 году на строительство служебного жилья будет направлено 150 млн рублей, что позволит возвести 70 жилых помещений, еще 148,8 млн рублей выделено на строительство жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Председатель комитета Александр Морозов напомнил о проверке КСП, в ходе которой были названы десятки незавершенных объектов. Таковых, подтвердил Владимир Мурзин, в области 260, их стоимость — 18 млрд руб. Вступивший в разговор министр строительства Иван Шмидт сообщил, что Правительством области создана рабочая группа. Есть план, какие объекты должны достроить, а часть необходимо списывать. Существует и поручение Правительства РФ, чтобы разработать механизм списания.

Еще одну острую проблему, связанную с незавершенными в срок объектами, поднял депутат Вячеслав Илюхин: «Вашим предприятием были выданы авансы подрядным организациям, по моим данным, на сумму 353 млн рублей, которые не были предусмотрены контрактами. То есть вместо того, чтобы подрядчика, сорвавшего сроки, убрать, вы закладываете ему аванс?»

Как объяснил Владимир Мурзин, это вынужденное решение было принято «с учетом особенностей бюджета». Так как федеральные деньги на следующий год не переходят, неосвоенные суммы попросту возвращаются в бюджет. «Впрямую деньги никому не авансировали. Все идет через управление

федерального казначейства. Минстрой России в курсе», — подтвердил министр строительства Иван Шмидт. Внушительные суммы бюджета УКСа подсказали депутату Дмитрию Козловскому решение острейшей проблемы: «Вы — главная сберкасса министерства: бюджет 8 млрд рублей. Как председатель комиссии по наказам я подумал, что именно с помощью этих средств можно решить проблему проектно-сметной документации. Сейчас поселения не могут найти средства на проектирование своих небольших объектов».

Депутат Евгений Покровский напомнил, что в определенный период вопрос именно так и решался: «В бюджете было заложено 80 млн рублей, которые мы тратили на проектно-сметную документацию для муниципальных образований. Это было в законе. Минстрой решал, какие важнейшие объекты, и на ПСД для них выделялись деньги. Потом в связи с экономией эту строчку убрали из бюджета».

По мнению председателя комитета Александра Морозова, к этой практике необходимо вернуться. «Любое строительство в области — это однозначно политическое решение. В деревне, чтобы спроектировать детсад, не хватит даже 10-летнего бюджета. Да и проектировать без строчки бюджета смысла нет. Если же решение принято, а его чаще всего принимает губернатор, средства на ПСД тут же корреспондируются в бюджете региона. Это правило необходимо закрепить: проектирование объектов социально-культурного назначения идет из бюджета области».

В числе поднятых при обсуждении проблем вновь прозвучал вопрос о создании реестра недобросовестных подрядчиков и застройщиков.

«При строительстве спортзала в Сузуне оказалось, что подрядчик при устройстве кровли уложил плиты корочкой, чем нужно, на 10 см. Из-за этого началось протекание, — рассказал коллегам Евгений Покровский. — Мы давно говорим, что необходим реестр недобросовестных подрядчиков. Это черная метка, как фото «их разыскивают». Легче будет и муниципалитетам справляться. А то — там течет, здесь фундамент рушится — все из-за нерадивых подрядчиков».

Как заметил министр строительства Иван Шмидт, создание такого реестра также проблематично: на сегодня в реестр недобросовестных подрядчиков компанию можно включить только через решение УФАС, а это нелегко. «В 2019 году мы сделали 4 обращения. В 2020 году — 8 обращений. Но на львиную долю обращений получаем от антимонопольной службы отказы, поскольку мы якобы «кошмарим» малый бизнес», — заметил министр.

«Тем не менее, попробуем, — заявил депутат Дмитрий Козловский. — Я председатель общественного Совета УФАС. Взаимодействие готовы организовать».

Комитет принял информацию ГКУ НСО «Управление капитального строительства» к сведению. Депутаты решили обратиться в Контрольно-счетную палату Новосибирской области с предложением провести проверку авансирования незавершенных объектов. По материалам Заксобрания НСО

## НОВОСТИ

### «Нате, берите готовое жильё — никто не берет!»

Комитет Законодательного Собрания НСО по строительству, ЖКК и тарифам принял решение обратиться к Правительству Новосибирской области с предложением о создании рабочей группы для ускорения принятия порядка передачи органам МСУ жилых помещений в объектах, относящихся к масштабным инвестиционным проектам.

Проблема была поднята заместителем председателя комитета Евгением Покровским: «Встал вопрос, как передавать жилые помещения в расплату за предоставленную вне торгов землю. Порядок их передачи мэрии требует совершенствования. Вопрос решается год и 4 месяца. Все строители говорят: «Нате, берите, жильё готовое — заселяй-

те. Никто не берет — нет (регламента) процесса передачи».

Вопрос касается 6% жилых помещений, которые застройщики масштабных инвестиционных проектов, возводимых на предоставленных вне торгов земельных участках, должны передать мэрии Новосибирска. В соответствии с областным законодательством данные жилые помещения органы исполнительной власти направляют на расселение ветхого и аварийного жилья, а также на предоставление жилья обманутым дольщикам.

Комитет принял решение обратиться к первому заместителю Председателя Правительства НСО Владимиру Знаткову о создании рабочей группы, в состав которой войдут представители Минстроя, Министерства энергетики и ЖКК, Минюста, юристов мэрии Новосибирска. От депутатов Заксобра-

ния комитет по строительству, ЖКК и тарифам предложил включить в рабочую группу заместителя председателя комитета Евгения Покровского. *Сибстройинформ*

### Кольцово: повод для белой зависти

На выездном заседании Комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по социальной политике, здравоохранению, охране труда и занятости населения в Кольцово региональные парламентарии заслушали доклад о социально-экономическом развитии наукограда.

Глава р.п. Кольцово Николай Красников подчеркнул, что гордится тем, что Кольцово самый молодой наукоград. «Средний возраст 37 лет, почти как средняя температура

по области, и 65 тысяч рублей средняя зарплата — самая большая в Новосибирской области. Рост данного показателя по сравнению с 2020 годом составил 105,99%, — доложил Николай Красников. — Экономическая структура нашего хозяйства такова, что оно в 2020 году особо не заметило пандемию, поскольку предприятия в нашем городке во главе с «Вектором» работали очень напряженно. Инвестиции остаются почти на уровне 3,5 миллиардов рублей. В два раза у нас подросла сдача жилья. Мы сдаем почти 50 тысяч квадратных метров и прирастаем микрорайонами».

Приоритетным проектом является строительство на территории Кольцово ЦКП «Сибирский кольцевой источник фотонов» (СКИФ). В 2020 году выполнены инженерно-геологические изыскания и разработана ПСД проекта. *Сибстройинформ*

**МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ****СЧЕТЧИКИ ОБРОСЛИ ДОКУМЕНТАМИ**

С 1 января 2021 года у застройщиков появилась обязанность до ввода дома в эксплуатацию получить допуск на передачу гарантирующим поставщикам электрической энергии приборов учета. Из-за усложнения документооборота между застройщиками и гарантирующим поставщиком электроэнергии сроки оформления начали затягиваться, затормозился процесс передачи квартир дольщикам.

Вторая проблема еще только созревает, но момент ее обострения уже не за горами. Дело в том, что все объекты, разрешение на строительство которых выдано после 1 января, обязательно должны быть оснащены «интеллектуальными» приборами учета, способными аккумулировать и дистанционно передавать показания гарантирующему поставщику. Когда придет время вводить эти дома, застройщики столкнутся с дополнительными издержками (в частности, напрашивается проведение повторной экспертизы из-за внесения существенных изменений в ПСД).

Прояснить новые правила документооборота между застройщиками и гарантирующим поставщиком электроэнергии, предостеречь предпринимателей от ошибок в этой сфере был призван специальный вебинар, который 27 апреля организовала Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (СРО «АСОНО»).

В вебинаре, который провел руководитель Совета СРО АСОНО Максим Федорченко, приняли участие начальник отдела систем учета и доступа на оптовый рынок АО «Новосибирскэнергосбыт» Дмитрий Денисов, заместитель начальника УАСИ мэрии Новосибирска Иван Ивашина, представители крупных застройщиков, работающих в Новосибирской области (ГК «Стрижи», «Брусника», ГК «Расцветай» и другие).

В настоящее время на рассмотрении в Госдуме находится проект федерального закона № 1147175-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ», подготовленный Минстроем России в целях введения в ГрК института типового проектирования. Планируется, что типовая проектная документация должна быть подготовлена с применением экономических ресурсо- и энергосберегающих архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических, организационно-технологических решений, и предназначена для многократного применения при создании аналогичных (по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется строительство) объектов капитального строительства.

Минстроем России типовая проектная документация будет отбираться из числа проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы и размещенной в Едином реестре. Экономически эффективная проектная документация повторного использования, сведения о которой по состоянию на день вступления изменений в ГрК включены в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, признается типовой проектной документацией.

Анализ планируемых изменений ч. 2 ст. 48.2 ГрК РФ по использованию типовой проектной документации показал, что в текущей редакции не проработаны вопросы внесения изменений в такую проектную документацию, связанные с изменением требований технических регламентов.

Например, с 1 августа 2020 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 4 июля 2020 года № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил...», в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», актуализирующее СП и ГОСТы. По направлению «Пожарная безопасность» с августа 2020 г. по март 2021 г. были внесены изменения в 2 Свода правил (СП 4.13130.2013, СП 7.13130.2013), вступили в силу 8 Сводов правил (СП 1.13130.2020, СП 2.13130.2020, СП 8.13130.2020, СП 456.1311500.2020, СП 10.13130.2020, СП 484.1311500.2020, СП 485.1311500.2020, СП 486.1311500.2020). Данные СП вошли в «Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ от 22 июля 2008 г. № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», утвержденный Приказом Росстандарта от 14 июля 2020 года № 1190.

Выполнение требований нового перечня национальных стандартов и сводов правил

**Как правильно оформить передачу приборов учета гарантирующему поставщику электроэнергии**

Заместитель начальника юридического отдела СРО «АСОНО» Николай Погодин пояснил формальную суть нововведений. «Был дополнен пункт 7 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, которая регулирует порядок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства. Теперь при получении разрешения на ввод застройщик обязан предоставить акт, подписанный застройщиком и гарантирующим поставщиком, который подтверждает передачу приборов учета, — рассказал Николай Погодин. — Соответствующие изменения, определяющие порядок и сроки передачи приборов учета, внесены в постановление Правительства РФ от 04.05.2012 № 442 «О функционировании розничных рынков электроэнергии...». Вопросы возникают в связи с тем, как правильно оформить передачу приборов, и какие документы должны прикладываться к этому уведомлению».

Как разъяснил начальник отдела систем учета и доступа на оптовый рынок АО «Новосибирскэнергосбыт» Дмитрий Денисов, передача счетчиков в эксплуатацию гарантирующему поставщику производится в два этапа. Первый этап — допуск приборов учета в эксплуатацию. Второй — передача приборов учета, получивших упомянутые допуски, непосредственно в эксплуатацию. «При этом гарантирующий поставщик обеспечивает допуск только индивидуальных приборов учета (в отдельных квартирах и офисах). Общедомовые приборы — в зоне ответственности сетевой компании, — уточнил Дмитрий Денисов. — По-лучено обратное внимание: ОДПУ должны быть установлены именно в МКД, а не на транс-

форматорной подстанции (хотя сетевая компания иногда допускает подобную вольность, потому что «ей так удобнее»). Получив допуск на приборы учета, застройщик должен заполнить форму акта приема-передачи счетчиков, используя для этого информацию из ранее составленных актов допуска. Далее заполненный акт на бумажном носителе передается гарантирующему поставщику. Гарантирующий поставщик должен в течение 10 рабочих дней проверить и, если к оформлению не возникло вопросов, подписать акт».

Пока больше всего ошибок застройщики допускают на этапе оформления допуска приборов учета в эксплуатацию. Дмитрий Денисов рассказал, какие документы необходимо направить гарантирующему поставщику для оформления допуска. «Нужны сведения о застройщике (полное наименование, ЕГРН или ОГРН, дата внесения в реестр); нужна копия протокола согласования с гарантирующим поставщиком выбранных инженерно-технических решений по приборам учета. Правда, пока что с нами еще никто не согласовывал инженерно-технические решения по установке счетчиков, никто его еще нам не предоставлял, и мы его не требуем. Но мы начнем его требовать, когда придет срок сдавать те дома, разрешение на строительство которых было получено после 1 января 2021 года, — предупредил Дмитрий Денисов. — Следующий документ — копия подраздела «Системы электроснабжения» раздела проектной документации «Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения...». Конкретней говоря, нам ну-

жен раздел ПСД, содержащий информацию об оснащении объекта приборами учета и оборудованием, которое обеспечивает возможность присоединения счетчиков к интеллектуальным системам учета. Зачастую вместо указанного раздела застройщики предоставляют нам линейные схемы электроснабжения. Это не то, что нужно. Также нам потребуются копии технических паспортов на все установленные приборы учета, устройства сбора и дистанционной передачи данных, и иную сопроводительную техническую и гарантийную документацию по всем прочим установленным приборам, устройствам и оборудованию, обеспечивающим коммерческий учет электрической энергии, в том числе на трансформаторы тока. Еще мы просим предоставлять копию акта о технологическом присоединении к электросетям. Да, копия данного акта не предусмотрена в обязательном перечне документов; вместе с тем, в постановлении правительства четко указывается: гарантирующий поставщик допускает прибор учета в эксплуатацию только в том случае, если застройщик имеет акт о технологическом присоединении по постоянной схеме электроснабжения. Поэтому нам, чтобы убедиться, что указанное условие выполнено, необходимо увидеть этот документ».

Далее представитель Новосибирскэнергосбыта ответил на уточняющие вопросы, в заключение выразив готовность к дальнейшей разъяснительной работе с застройщиками при поддержке СРО «АСОНО».

Записал А. Русинев

**ТИПИЧНАЯ ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ****Законопроект о введении института типового проектирования не учитывает необходимости внесения изменений в типовые проекты**

требуется внесения значительных изменений в проектную документацию, ранее получившую положительное заключение экспертизы (в части объемно-планировочных решений, автоматических систем обеспечения безопасности объекта, инженерного обеспечения, стоимости, в определенных случаях — конструктивных решений).

При этом работа по совершенствованию строительного нормирования и внесению изменений в нормативно-правовые акты Минстроем РФ ведётся постоянно. В Едином реестре сведений об экономически эффективной проектной документации повторного использования представлена проектная документация, получившая положительное заключение экспертизы, в том числе запроектированная по отмененным нормативным документам. Признание ее типовой, без соответствующей переработки, без её актуализации по действующим сводам правил — недопустимо. Возникнут проблемы на стадии ввода объекта в эксплуатацию. Возникнут проблемы при плановых и внеплановых проверках объекта надзорными органами на предмет соответствия, в т.ч. требованиям пожарной безопасности. При возникновении пожара или ЧС устаревшие технические решения не обеспечат безопасность граждан, находящихся в здании, устойчивость и геометрическую неизменяемость здания.

Проектная документация из реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования перед включением ее в реестр типовой документации требует актуализации.

Застройщик или технический заказчик, согласно ГрК РФ, имеют возможность внести изменения в проектную документацию и предоставить на её экспертизу повторно. Однако, как правило, они не заинтересованы в переработке проектной документации и повторной экспертизе, т.к. при этом теряется смысл типового проектирования, кроме того, средства на корректировку документации, по всей видимости, не будут выделяться при использовании документации из этого реестра.

Остается неясным вопрос необходимости внесения изменений в отдельные разделы проектной документации. Согласно планируемому изменению в ч. 8 ст. 48.2 Градостроительного кодекса, не допускается внесение изменений в типовую проектную документацию, за исключением изменений, которые вправе утвердить застройщик или технический заказчик, а также изменений в проектную документацию, касающихся оснований и фундаментов.

При этом неизбежно внесение изменений в разделы проектной документации: «Пояснительная записка»; «Схема планировочной организации земельного участка»; «ПОС»; «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»; «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»; «Смета на строительство объектов капитального строительства». По всей видимости, возникнет необходимость внесения изменений в подразделы «Система электроснабжения», «Система водоснабжения», «Система водоотведения», «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети», «Сети связи», «Система газоснабжения» раздела 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечне инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» — ввиду несоответствия параметров сетей, указанных в технических условиях на подключение объекта, и принятых для проектирования объекта из реестра типовой документации. Учитывая размещение объектов в стесненных условиях городской среды, для соблюдения санитарно-эпидемиологических требований необходима проверка в части обеспечения требований освещенности помещений.

В части раздела «Конструктивные и объемно-планировочные решения», согласно части 4 статьи 16.384-ФЗ расчетные модели (в том числе расчетные схемы, основные предпосылки расчета) строительных конструкций и основания должны отражать действительные условия работы здания или сооружения, отвечающие рассматриваемой расчетной ситуации. При этом должны быть учтены: 1) факторы, определяющие напряженно-деформированное состояние; 2) особенности взаимодействия элементов строительных конструкций между собой и с основанием; 3) пространственная работа строительных конструкций, и другие факторы.

В крупных городах практически уже выбраны свободные площадки для размещения объектов капитального строительства. Оставшиеся невоенными участки, как правило, характеризуются сложными инженерно-геологическими условиями. Строительство на таких площадках требует выполнения расчетов несущих конструкций объекта совместно с грунтовым основанием, при этом изменение инженерно-геологических условий площадки неизбежно приведет к изменению напряженно-деформированного состояния, в том числе надземных строительных конструкций. На стадии привязки типовой документации необхо-

димо проведение расчетного анализа и оценка возможности привязки типовой документации на данной площадке без внесения изменений. Либо необходима корректировка принятых конструктивных решений, представленных в реестре типовой проектной документации. Изменение инженерно-геологических условий площадки строительства на примере монолитного ж/б каркаса приведет к изменению углов поворота фундаментных конструкций, а соответственно, к изменению усилий в колоннах, стенах и перекрытиях нижних этажей, что потребует внесения изменений в типовую проектную документацию, для осуществления привязки на новой площадке.

На основании изложенного считаем необходимым:

- дополнить статью законопроекта подпунктом о возложении полномочий по актуализации типовой проектной документации на федеральный орган исполнительной власти / учреждение, определенное федеральным органом исполнительной власти / иное учреждение;
- установить периодичность контроля соответствия типовой проектной документации требованиям действующих СП, Национальных стандартов и т.д., с учётом их периодической актуализации;
- определить порядок внесения изменений в типовую проектную документацию, для приведения в соответствие проектной документации условиям площадки строительства;
- утвердить порядок исключения из реестра проектной документации в случае, если вносимые изменения в типовую проектную документацию потребуют значительных изменений технических решений и несомненное увеличение финансовых затрат;
- прописать механизм решения вышеизложенных вопросов в соответствующем подзаконном акте, как вариант — внести соответствующие дополнения в Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 года № 389 «О порядке признания проектной документации экономически эффективной проектной документацией повторного использования».

Алексей Свиначук, Павел Гензе, Александр Нарушевич, Сергей Новиков, Михаил Прихода

(ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области»)

ПРАВО

# КАКИМ СУДОМ СУДИТЕ

## В Новосибирске рассмотрели проблемы строительно-технической экспертизы

30 марта Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) провела для входящих в ее состав компаний очередной бесплатный вебинар на актуальную тему «Судебная строительно-техническая экспертиза и контрольные процедуры в строительстве: экспертная практика и пути решения спорных вопросов».

В ходе вебинара были рассмотрены вопросы банковского контроля при привлечении застройщиком денежных средств дольщиков на счета-эскроу, возможности применения примирительной процедуры разрешения споров в сфере инвестиционно-строительных проектов посредством использования строительно-технической и стоимостной экспертизы. Кроме того, на вебинаре осветили входящую в общую повестку проблему оценки качества строительных материалов, а также характерные ошибки и спорные моменты, возникающие при проведении строительно-технической экспертизы.

Спикерами вебинара выступили доктор технических наук, профессор НГТУ Николай Машкин, кандидат технических наук, доцент НГАСУ (Сибстрин) Александр Маньшин, кандидат технических наук, руководитель направления строительно-технической экспертизы ООО «Сибирская юридическая компания» Юрий Шаравин.

### «ВКЛЮЧИТЬСЯ В МЕХАНИЗМ БАНКОВСКОГО КОНТРОЛЯ...»

Юрий Шаравин напомнил: сегодня основными направлениями деятельности судебной строительно-технической экспертизы являются оценка объемов выполненных (невыполненных) строителями работ, их качества, а также анализ качества предшествующих строительству работ по подготовке проектной документации.

С вводом в действие системы проектного финансирования и аккумуляции средств дольщиков на эскроу-счетах институт строительно-технической экспертизы, среди прочего, может и должен органично включиться в механизм контроля, необходимого при переходе строящихся объектов на новую систему. Речь идет об участии сотрудников независимых экспертных организаций в контроле проектного финансирования долевого жилищного строительства.

Два ключевых этапа в проектом финансировании — рассмотрение пакетов документов заявителей-застройщиков при изначальном принятии/непринятии решения о предоставлении заявителю проектного банковского финансирования, и контроль качества выполнения работ перед перечислением средств дольщикам бенефициару (застройщику).

Юрий Шаравин показал, на какую нормативную базу должны опираться компании, занимающиеся судебной строительно-технической экспертизой, в своей работе на данном направлении. Среди прочего, это регламенты взаимодействия банков и застройщиков и соответствующие методические рекомендации, разработанные Институтом развития «ДОМ.РФ».

В рекомендациях, принятых совместно Центробанком, Минстроем РФ и АО ДОМ.РФ банкам «...рекомендуется обеспечить на-

личие персонала, привлечение специалистов, обладающих компетенциями в сфере кредитования застройщиков, а также обеспечить единые подходы к организации взаимодействия с застройщиками во всех своих подразделениях, в том числе региональных». В ряде отдельных внутренних рекомендаций Центробанк практически напрямую рекомендует банковским структурам для проверки возможности исполнения застройщиками своих обязательств привлекать специалистов строительно-технических экспертиз, инжиниринговых компаний соответствующего профиля.

«Гарантия успешного завершения строительства должна подтверждаться либо профильным специалистом банка, либо сотрудником привлеченной инжиниринговой компании», — говорится в документах Центробанка РФ.

Юрий Шаравин описал основные этапы работ, осуществляемых независимыми строительно-техническими экспертами во взаимодействии с банками и застройщиками, и подчеркнул большую ответственность экспертов, на основании выводов которых могут приниматься, например, решения о приостановке банковского финансирования, и т. п. По оценке Юрия Шаравина, несмотря на все вышесказанное, пока что банки слабо идут на сотрудничество с органами независимой судебной строительно-технической экспертизы, предпочитая опираться в работе со строителями на своих штатных специалистов, зачастую не обладающих необходимыми компетенциями. Эксперт считает, что такой подход нужно менять, поскольку он может отрицательно отразиться на исполнении эскроу-договоров, на качестве строительства.

### В МОРЕ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ НАДО БЫТЬ КАК РЫБА

Николай Машкин, сообщив о недавнем распространении ипотечного кредитования и на объекты ИЖС, указал, что как строительство индивидуальных домов, так и вообще любое строительство крайне зависит от качества исходных материалов. «Обычно затраты на материалы составляют около половины сметной стоимости строительства объекта», — уточнил Николай Машкин. При этом современный ассортимент стройматериалов чрезвычайно широк и насчитывает многие тысячи наименований. Огромно и число производителей — как зарубежных, так и отечественных. «И тем, кто занимается строительством, конечно, нужно обладать необходимым набором знаний об этом океане стройматериалов», — подчеркнул эксперт. Причем это должны быть знания всеобъемлющего характера, учитывающие специфику доставки, приготвления, применения и дальнейшей эксплуатации в уже «готовом состоянии» — когда, условно говоря, кирпич, арматура, раствор и штукатурка со шпаклевкой превратились в еди-

ную стеновую конструкцию и работают вместе, во взаимосвязи, и т. п.

В некоторых случаях послабление строителям может дать «пониженный уровень ответственности» самого объекта строительства; если, скажем, это не многоквартирный дом, а ИЖС, можно в какой-то мере пренебречь чрезмерно высокими требованиями к теплозащите ограждающих конструкций, предъявляемых действующими строительными нормами к МКД. Но это частное исключение, лишь подтверждающее общее правило: чтобы строительный проект (любого уровня и масштаба) привел к качественному и добротному результату, он должен создаваться из качественных и грамотно подобранных материалов.

Для профессионального контроля качества строительных материалов, среди прочего, действуют специальные лаборатории — в том числе испытательная лаборатория, созданная при поддержке СРО «АСОНО» в НГАСУ (Сибстрин). «Но, как правило, для проверенных материалов от известных производителей дополнительная лабораторная проверка избыточна: их качество стабильно», — отметил Николай Машкин. — На самом деле, главная задача и проблема здесь — изначально правильно определиться с выбором материалов, отвечающих по своим физико-техническим характеристикам тем требованиям, которые обусловлены конкретным объектом капитального строительства, его функциональным назначением, особенностями геологических, климатических и прочих условий эксплуатации».

### О КАЧЕСТВАХ НАСТОЯЩЕГО ЭКСПЕРТА

По мнению спикеров вебинара, в решении данной задачи также могут помочь квалифицированные строительно-технические эксперты. Вместе с тем, квалификация, уровень подготовки сотрудников пока что остаются ахиллесовой пятой многих органов негосударственной строительно-технической экспертизы.

«Нередко сегодня строительно-технической экспертизой занимаются люди, не обладающие должной компетенцией», — посетовал Александр Маньшин. — Например, сегодня к данной работе допускаются специалисты всего лишь с трехлетним стажем работы в инженерно-строительной сфере. Увы, некоторые из них не умеют даже правильно трактовать ГОСТы и СНиПы. Как показывает опыт, глубоко и грамотно провести соответствующую экспертизу способны только люди, имеющие больший опыт работы — как минимум, пять лет».

Настоящий строительно-технический эксперт должен обладать глубоким правовым, «законодательным» знанием. Но при этом обязательно оно должно сопрягаться, соотноситься со знанием нормативно-техническим, причем в практическом разрезе (надо знать,

допустим, особенности «поведения» конкретных материалов в тех или иных условиях не только по инструкциям, но и исходя из опыта, накопленного на реальных стройплощадках, и т. п.).

По мнению спикеров, полезно для интересов дела было бы поднять значимость строительно-технического эксперта, чтобы он стал, к примеру, одной из полноправных сторон в договорах о предоставлении проектного финансирования. В этом случае многие конфликты между банком и застройщиком, застройщиком и подрядчиками можно было бы в принципе предотвратить, а для урегулирования тех конфликтов, которые все-таки возникли, более широко использовать возможность досудебного урегулирования (в порядке, аналогичном процедуре третейского суда).

Спикеры предположили: возможно, имеет смысл организовать дополнительную подготовку судебных строительно-технических экспертов на базе НГАСУ (Сибстрин).

### «ВВЕСТИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ И ОПРЕДЕЛИТЬ КРИТЕРИИ...»

Напомним, ранее, в ходе состоявшейся 16 марта Окружной конференции строителей СРО Сибирского федерального округа, генеральный директор СРО «Алтайские строители» Зинаида Герасимович от имени своего регионального объединения высказала предложение по урегулированию порядка производства судебных и несудебных строительно-технических экспертиз. По ее мнению, сегодня отсутствие нормативного закрепления требований к уровню квалификации негосударственных судебных экспертов приводит к тому, что экспертизы проводятся некомпетентно, непрофессионально. В результате суды выносят решения, согласно которым стоимость устранения выявленных недостатков на объектах строительства оказывается в десятки раз выше их реальной цены. «Так, одного из членов нашей Ассоциации суд обязал выплатить дольщику в счет замены некачественного остекления в лоджии 267 тысяч рублей. Для нашего региона это означает, что остекление должно быть выполнено из золота. Но такую стоимость определили эксперты» — обрисовала проблему Зинаида Герасимович. Для упорядочения ситуации глава «Алтайских строителей» предложила ввести обязательное лицензирование деятельности по проведению судебной строительно-технической экспертиз, в полной мере распространить действие закона «О государственной экспертной деятельности...» на негосударственную судебную экспертизу, четко определить критерии (правила) выбора конкретной экспертной организации (или эксперта), а также зарегистрировать в установленном порядке методику проведения судебной строительно-технической экспертизы.

А. Русинов

## ФИНАНСОВЫЕ СХЕМЫ

# ФОНДОВЫЙ РЫНОК НАМ ПОМОЖЕТ

ЦБ дал старт выпуску инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ на сумму 1 трлн руб.

Выручка от размещения облигаций будет направляться регионам на финансирование возведения инфраструктуры в рамках жилищного строительства и формирования городской среды.

В начале апреля Банк России принял решение о государственной регистрации программы и проспекта эмиссии инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ. Об этом сообщила пресс-служба государственной корпорации.

Решение носит бессрочный характер и позволяет выпустить ценные бумаги общей номинальной стоимостью до 1 трлн руб.

Выпуск облигаций осуществит Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» (СОПФ), учрежденное ДОМ.РФ.

Выручка от размещения облигаций, поручителем по которым выступает госкорпорация, будет направляться в регионы в виде льготных займов на срок до 15 лет субъектам предпринимательства (под гарантии региональных властей) на строительство инженерной, транспортной, социальной и общегородской инфраструктуры на местах.

Предполагается, что данный механизм станет одним из важных источников привлечения частных инвестиций в строительную отрасль в соответствии с положениями национального проекта «Жилье и комфортная городская среда».

«С помощью программы мы сможем существенно сократить сроки привлечения

денежных средств, а значит быстрее начать финансирование конкретных проектов по строительству инфраструктуры», — оценил решение ЦБ о запуске механизма инфраструктурных облигаций директор профильного подразделения ДОМ.РФ Антон Никитин.

Он напомнил, что в текущем году ДОМ.РФ планирует эмиссию в объеме до 30 млрд руб.

«Сейчас завершается проработка конкретных проектов в пилотных регионах, реальное финансирование по ним потребует уже в середине года», — уточнил Никитин.

По его словам, речь идет, в частности, о десяти регионах: Белгородской, Липецкой, Нижегородской, Ростовской, Сахалинской, Тульской, Тюменской, Челябинской областях, а также Пермском крае. Кроме того, предполагается, что в одном из самых неблагоприятных в климатическом плане субъектов РФ, Магаданской области, механизм инфраструктурных облигаций позволит построить в рамках комплексного развития территорий (КРТ) район Гороховое поле в областном центре. Соответствующее соглашение было заключено между руководством ДОМ.РФ и правительством Магаданской области.

Новосибирской области в упомянутом перечне нет; руководство новосибирского регионального Минстроя с осторожностью оценивает описанную схему инфраструктурной поддержки и намерено пока присмотреться к опыту пилотных регионов.

Источники — Сибстройинформ, <https://erzrf.ru>

### КОММЕНТАРИЙ

Антон Коган, доктор экономических наук, завкафедрой экономики и финансов дивелопмента НГАСУ (Сибстрин), профессор НГЭУ:

«Выпуск облигаций является одним из классических способов финансирования. На российском фондовом рынке в обращении находится около 50 выпусков облигаций от ДОМ.РФ, десяток выпусков уже погашен. Размещение инфраструктурных облигаций позволит ДОМ.РФ привлечь деньги примерно под 7% годовых. Это, конечно, существенно дешевле банковских кредитов. Но для рассуждений о том, как инфраструктурные облигации помогут ускорить реализацию строительных проектов в ре-

гионах, надо понимать финансовую специфику этих проектов. Если их доходность низкая, то частные инвестиции привлечь не удастся. Однако эта доходность зависит и от состояния инфраструктуры, и от уровня рисков, и от соотношения цен недвижимости с затратами на её создание. Финансирование регионами создания инфраструктурных облигаций (за счёт денег от инфраструктурных облигаций или иных источников) позволит в той или иной мере улучшить состояние первых двух факторов, в итоге повысить привлекательность проектов для частных инвестиций. Это сыграет значимую роль и позволит реализовать планы по строительству в полной мере — но только в тех регионах, где этому способствует третий фактор — то есть там, где уровень цен на недвижимость существенно превышает затраты на её создание».

P. S. Рассуждения о том, как уровень цен на недвижимость ограничивает территорию строительства, излагались в № 3 газеты «Строительные ведомости» за 2020 год (см. статью «Проектное финансирование: неприятные выгоды»).

**БЫЛОЕ И ...**

18 апреля мир отметил **Международный день памятников и исторических мест**. Накануне этого тихого, нежного праздника начальник Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области Елена Медведева в новосибирском пресс-центре ТАСС рассказала журналистам о специфике работы с подобными объектами и том, как должен поступать порядочный застройщик, обнаруживший у себя на участке археологическую ценность.

**НАЗВАЛСЯ ПАМЯТНИКОМ—  
ПОЛЕЗАЙ В РЕЕСТР**

По сведениям Елены Медведевой, в Новосибирской области на сегодняшний день зафиксировано около 2,5 тыс. объектов культурного наследия. Большинство из них представлено памятниками археологии (свыше 1800). Остальные—памятники архитектуры, монументального искусства и истории. Приведенное общее число включает и первоначально выявленные объекты, и те, которые уже вошли в Единый государственный реестр объектов культурного наследия. Полностью под защитой государства находятся только объекты, зафиксированные в реестре—именно на собственников таких объектов автоматически накладываются обязательства по сохранению их облика, по реставрации (если возникнет такая необходимость), и т.п. У «выявленных» объектов статус промежуточный; они еще не обладают «государственной неприкосновенностью», как полноценные памятники, и находятся в ожидании оценки и окончательного решения специальной историко-культурной экспертизы. На этом этапе, теоретически, процесс может еще обернуться вспять, отчего предполагаемый памятник обернется малоценным объектом, с которым собственник волен поступить так, как ему заблагорассудится.

Однако, как правило, такого не происходит. «Не припомню случаев, чтобы мы подписывали по выявленным объектам решения об отказе в присвоении статуса памятника»,—отметила Елена Медведева. Причина стабильности—в том, что основной «отсев недостоинных» происходит сразу же, на этапе ознакомления с объектом. Ведь прежде чем получить статус выявленного объекта культурного наследия (ВОКН), объект-претендент внимательно изучают специалисты подведомственного инспекции учреждения—ГАУ НСО «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области». Они выезжают на непосредственный осмотр, проверяют архивы, собирают значимую информацию из открытых источников. Поэтому случайных попаданий в ВОКН практически не бывает.

**ЧТО ЗНАЧИТ «СОХРАНИТЬ»?**

Как сообщила Елена Медведева, за 2020 год в Единый государственный реестр объектов культурного наследия было включено 7 памятников, расположенных на территории Новосибирской области. В их числе—пять объектов Военного городка в Октябрьском районе Новосибирска: Старая конюшня, Баня и три многоквартирных дома (Тополевая, 4, Тополевая, 8, и Бориса Богаткова, 56). «Отметим, баня—руинированное здание, с провалившейся кровлей, однако это полноценный исторический памятник «имперского периода»—начала XX века»,—отметила Елена Медведева.

Самый яркий объект из недавно включенных—руины храма во имя Архистратига Божия Михаила XVIII века в селе Легостаево Искитимского района. «Это в принципе редчайший случай для Новосибирской области, так как основная часть памятников у нас относится к более позднему времени»,—отметила Елена Медведева.

Будут ли восстанавливать проектное состояние данного памятника по сохранившимся

**ИГО, КОТОРОЕ БЛАГО****Нужна ли нам «тотальная ревизия» объектов культурного наследия**

ся чертежам? Вопрос открытый, поскольку нет однозначного ответа на другой, более общий вопрос: а что есть сохранение наследия?

«До сих пор специалисты не пришли к единому выводу,—раскрыла тонкости глава инспекции.—Если ставить во главу угла сохранение подлинности источника, тогда руины лучше не трогать, они первичны, а все поздние восстановления и обновления—новодел. Если же главное—иметь памятник в первоначально запроектированном виде—тогда на первый план выходит воссоздание, реконструкция и реставрация».

На практике в равной мере используются оба подхода. Например, Храм Живоначальной Святой Троицы в Колывани был включен в реестр памятников как «руинированный» объект, но впоследствии его восстановили за средства регионального бюджета и РПЦ (с каждой стороны было вложено примерно по 70 миллионов рублей), и ныне он используется по своему назначению.

**ПРО «БОГДАНКУ»,  
ДК «АКАДЕМИЯ»  
И КИНОТЕАТР «МЕТАЛИСТ»**

Есть и промежуточные варианты—когда здание, упрощенно говоря, не совсем памятник, но определенные ограничения по нему имеются. Например, ДК «Академия» в новосибирском Академгородке; это здание отнесено к так называемым объектам ценной исторической застройки. В нем защищены от возможных изменений габариты в плане, визуальная стилистика, а также высота возможной надстройки (надстройка допускается, но не больше одного этажа). Новое строительство в зоне ценной исторической застройки недопустимо.

Относительно выявления объекта культурного наследия «Красная горка» Елена Медведева сообщила следующее: многоквартирные дома на Красной горке (по улице Б. Хмельницкого) в настоящее время признаны составной частью достопримечательного места, но они—не памятники. Тем не менее, на их капитальный ремонт наложены определенные ограничения; согласно статье 36 федерального закона от 25 июня 2022 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...», работы на объектах, входящих в состав достопримечательного места, следует проводить, сохраняя предмет охраны. Это подразумевает сохранение габаритов в плане, цвета, формы кровли, и общей стилистики объекта (в случае с многоквартирными до-



мами на Богдана Хмельницкого—сохранения стиля «неоклассицизм»).

Многим застройщикам наверняка хотелось бы прояснить ситуацию со зданием бывшего кинотеатра «Металлист», который едва ли не в процессе сноса вдруг обернулся памятником, в результате чего снос приостановился, а вопросы—как возместить очевидные убытки застройщика и за чей счет восстанавливать здание, если оно точно памятник—так и остались. Но Елена Медведева воздержалась от комментариев. «Сейчас не могу ответить; дело в том, что сегодня мы с владельцем данного объекта находимся в стадии судебного разбирательства,—сообщила глава Госинспекции.—По мере того, как суд завершится, я готова буду прояснить позиции».

**РУИНЫ ЦЕННЫ ДЛЯ  
ТУРИСТОВ**

Оценивая высказывание одного известного новосибирского застройщика о том, что местным памятникам нужна массовая ревизия, ибо многие из них находятся в плохом состоянии, Елена Медведева подчеркнула: историко-культурная ценность определяется не только и не столько блестящим внешним видом и хорошим техническим состоянием объекта. Она может определяться, например, архитектурной ценностью изначально проекта. Она может определяться фактором проживания / пребывания в данном здании каких-то исторических личностей. Она может определяться какими-то редкостными, необычными техническими, конструктивными решениями.

«В качестве примера по последним двум пунктам можно привести дом рок-поэта и музыканта Янки Дягилевой»,—отметила спикер.—Помимо факта проживания в нем исторической фигуры, в этом невзрачном на пер-

вый взгляд доме имеется такое нечастое архитектурное решение, как скошенный угол. У нас в городе домов с такими углами больше нет, даже на улице Инской».

Елена Медведева поделилась верным наблюдением: наличие некоторой ветхости, «руинированности» памятника, потертостей, шероховатостей на поверхностях и пр. не только не отталкивает, но напротив, придает дополнительный шарм объекту, как бы покрывая его патиной минувшей эпохи, делая его заманчивым и «вкусным» для туристов.

«Если промониторить частные снимки в туристических местах, наверняка обнаружится преобладание фото на фоне старых зданий, которые запечатлели, сохранили в своем облике дух давно ушедших веков»,—дополнила эксперт. Иными словами, если памятник не блещет свежим ремонтом, и даже местами выглядит старой развалиной, это еще не означает, что застройщикам следует обрадоваться в предвкушении скорого

сноса и освобождения хорошего земельного участка в развитом, обжитом районе города. «Ревизия» памятников тоже не поможет от них избавиться: как уже говорилось выше, «самозванцев» среди таких объектов нет. Более того, с возрастом их историческая ценность будет только возрастать.

**АРХЕОЛОГИЧЕСКИЕ  
НАХОДКИ: ДЕЙСТВУЙТЕ  
СТРОГО ПО ЗАКОНУ**

Елена Медведева не увидела проблемы в том, что сегодня у застройщиков, неожиданно обнаруживших у себя на площадке археологическую ценность, возникает соблазн скрыть ее, ибо последующие раскопки могут надолго затормозить проект и ввергнуть предпринимателя в убытки. «Коллизии тут нет; застройщики просто должны соблюдать действующие нормы закона,—уверена глава инспекции.—И, как правило, так и происходит; скрывающих находки нарушителей немного, если они вообще есть. Например, к нам часто обращаются нефтяники, газовики, которые в силу специфики своего производства часто работают в районах, где потенциально могут случаться археологические находки. Мы рассматриваем порядка тысячи запросов в год на тему—есть ли на конкретном земельном участке какие-то исторические ценности, проводились ли соответствующие исследования? И если исследований по конкретному участку не проводилось, мы всегда предписываем провести их».

Так или иначе, у любого юриста есть возможность еще до начала проектирования направить нам запрос на уточнение исторической ценности пятна потенциальной застройки».

Елена Медведева вспомнила, как ГКУ «Мост» при строительстве четвертого моста через Обь в створе улицы Ипподромской в ходе работ натолкнулось на ранее неизвестный археологам культурный слой бывшего села Малокривошеково. О находке строители добросовестно сообщили в орган охраны памятников. Объект был в течение трех дней поставлен на охрану в качестве выявленного объекта культурного наследия. А впоследствии ГКУ «Мост» заказало «спасательные археологические раскопки», которые были выполнены Институтом археологии и этнографии СО РАН. В результате ученые обнаружили свыше 400 исторически важных захоронений.

Записал А. Русин

Археологи во время раскопок на месте будущего строительства пешеходного моста в центре Красноярска нашли фрагменты построек, посуды, старинные монеты и предположили, что на этом месте в XVIII—XIX веках могли быть кабаки и торговые лавки, сообщает пресс-служба городской администрации.

«На территории будущего наземного пешеходного перехода через улицу Карла Маркса археологи нашли фрагменты хозяйственных построек, стеклянной и фарфоровой посуды, медные монеты достоинством от 1/4 копейки до 10 копеек эпохи Екатерины II, Павла I, Александра I и Николая I. Предполагается, что остатки торговых лавок и питейных заведений «Старобазарной площади»,—говорится в сообщении.

Теперь археологи надеются найти предметы на палеолитическом слое: изделия из рога, кости животных, каменные и костяные орудия.

**АРТЕФАКТ В КОЛЕСА  
Кабак XVIII века остановил  
стройку в Красноярске**

Предполагается, что археологические работы в историческом центре Красноярска продолжатся до начала мая, а затем на этом месте продолжится строительство пешеходного моста через дорогу между музейным центром «Площадь Мира» и общественным пространством у концертного зала краевой филармонии.

Напомним, 16 марта в ходе Окружной конференции строительных СРО Сибирского федерального округа генеральный директор СРО «Ассоциация Строители Хакасии» Владимир

Окишев посетовал, что неожиданно обнаруживаемые строителями в ходе работ исторически ценные предметы и фрагменты провоцируют остановку строительства на неопределенно долгое время. По мнению Владимира Окишева, для системного преодоления данной проблемы органам власти необходимо обеспечить предвзвешенно исследование перспективных площадок под застройку на предмет наличия на них ценных артефактов. «Проведение археологических исследований необходимо возложить на Государственную инспек-

цию по охране объектов культурного наследия, на Министерство культуры, возможно, с привлечением национальных музеев. Целесообразно проводить работу на территориях муниципалитетов и прилегающих территориях, которые согласно градостроительному плану попадают в зону перспективной застройки. Для этого необходимо разработать дорожную карту, в соответствии с которой должны планомерно исчезать «белые пятна» и появляться сведения о наличии либо об отсутствии предметов культурного наследия на территории субъектов РФ»,—подчеркнул Владимир Окишев.—А в случае проведения археологических изысканий либо мероприятий по спасению объекта культурного наследия в процессе строительства силами застройщика необходимо предусмотреть компенсацию таких затрат на федеральном уровне».

Источники—Интерфакс-Сибирь, Сибстройинформ

МАРКЕТИНГ

# НЕИЗВЕСТНЫЙ ОНЛАЙН

## Почему люди не покупают квартиры удаленно

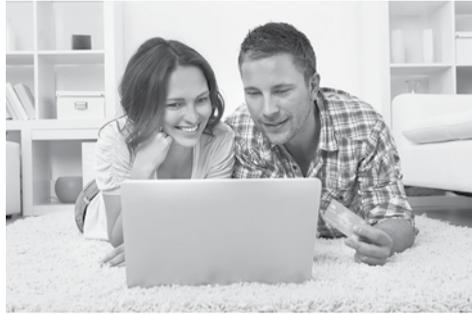
Только половина потенциальных покупателей недвижимости в крупных городах знают, что ее можно приобрести онлайн. Такой результат показало исследование компании «Брусника».

Метрологический центр Брусники подводит итоги исследования, посвященного дистанционной продаже недвижимости. Его целью было понять, готовы ли жители крупных городов приобретать квартиры удаленно, и выяснить причины, заставляющие их от такой покупки отказаться.

Опрос, проведенный в Тюмени, Новосибирске, Екатеринбурге и Сургуте, показал: лишь половина (52%) респондентов знают, что квартиры можно купить дистанционно. Самую высокую степень осведомленности демонстрируют тюменцы (63%), наименьшую — новосибирцы (44%).

В то же время абсолютное большинство (93%) знающих об онлайн-сделках признают их удобными.

Оставшиеся 7% респондентов в качестве главных недостатков удаленной покупки выделяют невозможность вживую посмотреть на квартиру или шоурум и лично пообщаться с менеджером, а также опасность утечки персональных данных и другой информации.



В Бруснике сегодня 75–80% случаев документальное оформление сделок так или иначе проходит онлайн. В прошлом году компания, используя платформу Сделка.РФ, осуществила первую в истории компании транс-

континентальную продажу: семейная пара, находясь в Канаде, купила квартиру в Екатеринбурге.

— Тем не менее, о полномасштабном переходе отрасли на онлайн-продажи говорить пока рано, — уверен основатель и директор цифровой платформы Сделка.РФ Борис Лепинских. Этому мешает ряд факторов. Во-первых, отсутствие единого подхода к онлайн-сделкам на уровне госорганов и банков. До сих пор окончательно не сформировалась практика дистанционного выпуска электронно-цифровой подписи (ЭЦП) и подписания с ее помощью кредитных договоров, правила регистрации ипотечных сделок в Росреестре могут различаться в зависимости от региона. Во-вторых, некоторые законодательные ограничения. Например, невозможность провести онлайн-идентификацию покупателя при открытии эскроу-счета и подписании кредит-

ного договора. Третий сдерживающий фактор — неготовность ряда девелоперов внедрять новые технологии и практики формирования пути клиента, которые позволяют ему принимать решения о покупке онлайн. Несмотря на это, цифровая трансформация продаж уже происходит и, так или иначе, многие компании уже встроили онлайн и автоматизацию во внутренние процессы. Думаю, в перспективе 2–3 лет ситуация скорректируется в сторону большей бесшовности и, самое главное, омниканальности\* сделок с недвижимостью. (\*Омниканальность — маркетинговый термин, обозначающий взаимную интеграцию разрозненных каналов коммуникации в единую систему, с целью обеспечения бесшовной и непрерывной коммуникации с клиентом)

Источник — пресс-служба компании «Брусника»

## НОВОСТИ

### Музыкальная комедия на 15 миллиардов

Строительство нового здания для Новосибирского музыкального театра, который сейчас располагается в здании 1958 года постройки, оценивается в 15 млрд рублей. Об этом сообщил 26 апреля в пресс-центре ТАСС директор учреждения Леонид Кипнис.

Здание Новосибирского музыкального театра (до 2017 года — театра музыкальной комедии) располагается в Центральном парке города. Изначально в 1958 году оно строилось как летний кинотеатр, рассчитанный не более чем на 20 лет. Работу артистов и подготовку спектаклей осложняют узкие коридоры, отсутствие специальных помещений под гримерки и душевые, тонкие стены и деревянные перекрытия. Кроме этого, конструкция здания за более чем полвека эксплуатации обветшала и нуждается в ремонте.

«На сегодняшний день пермская опера определила порядок финансирования строительства своего здания. ...Пермская опера определила сумму в 15 млрд рублей. Пусть вас не пугает эта сумма, она соответствует техническим требованиям, которые необходимы для любого современного театра», — спокойно сказал Кипнис. Напомним, строительство многофункциональной арены к молодежному чемпионату мира по хоккею-2023 оценивается примерно в 11 миллиардов рублей.

Замминистра культуры Новосибирской области Григорий Милогулов сообщил, что проект строительства нового здания для театра уже разработан. Созданный в 2013 году проект предполагает увеличение количества зрительских мест почти в два раза, строительство двухуровневой подземной парковки и автоматизированного подземного театрального склада с подачей декораций на сцену.

Новосибирский музыкальный театр был создан в 1959 году, в 2019 ему исполнилось 60 лет. Современное название он получил в сентябре 2017 года, ранее назывался Театром музыкальной комедии. <https://tass.ru>

### Тува не хочет быть худшей по жилью для сирот

Финансирование обеспечения жильем 150 сирот в Туве в 2021 году составит 235,9 млн рублей, сообщили 26 апреля ТАСС в республиканском правительстве.

Тува, по информации Следственного комитета РФ, вошла в число худших регионов России по освоению бюджетных средств на жилье для сирот по итогам 2020 года. По данным ведомства, не освоено более 40% консолидированного бюджета на эти цели.

«По программе 2021 года планируется обеспечить жильем помещениями 150 детей-сирот и лиц из их числа, где предусмотрены 235,9 млн рублей», — сказал представитель республиканского правительства. Всего планируется построить 88 жилых помещений для сирот, еще 62 будут приобретены.

В правительстве пояснили, почему в регионе сложились такие темпы освоения средств на обеспечения жильем сирот. По словам собеседника агентства, изначально планировалось обеспечить 139 человек, на эти цели из республиканского и федерального бюджета было выделено 202 млн рублей. Республиканские власти обратились к федеральным властям с просьбой дополнительно выделить средства. В августе правительство РФ приняло решение выделить республике 540 млн рублей для обеспечения еще 346 сирот. «По первоначальному доведенным лимитам (202 млн рублей) 2020 года финансовые средства освоены на 100%, построено 139 жилых помещений. Из 139 построенных помещений договоры найма заключены только семью лицами из числа детей-сирот, по оставшимся помещениям проводилась работа по оформлению документов в управлении Росреестра», — рассказали в правительстве. По дополнительным средствам было освоено около 42%. Низкие темпы освоения этих средств были связаны с их поздним предоставлением, в связи с чем процедура заключения госконтрактов с подрядными организациями завершилась в декабре. Поэтому новые дома не были введены в 2020 году. Кроме того, стройка приостанавливалась из-за аномальных морозов (до минус 47 градусов). В правительстве отмечают, что строительные работы продолжаются, и жилье сиротам по программе 2020 года будет предоставляться в текущем году. По информации СК РФ, на 1 января 2020 года право на предоставление жилья имеют 3,5 тыс. детей-сирот. <https://tass.ru>

### Под Новосибирском запланирован логистический центр

В Новосибирской области к 2026 году планируется завершить строительство логистического центра «Садовый». Площадь складской недвижимости составит до 250 тыс. кв м. Инвестиции в проект — 12 млрд руб. Сдача первых объектов планируется в 2022 году.

Директор «ПФО Западная Сибирь», реализующее проект, Юрий Хаеров на инвестсовете Новосибирской области сообщил, что заключены соглашения о намерениях с арендаторами: ООО «Яндекс. Маркет», ООО «Аскона», ООО «Ситилинк», ООО «Бест Прайс» (Fix Price).

«ПФО Западная Сибирь» входит в девелоперскую группу «ПФО групп», объединяющую ряд строительных компаний, реализующих проекты строительства коммерческих объектов (гипермаркетов (big box), логистических центров). В портфеле группы: строительство логистических центров «Почты России» в Уфе, Воронеже, Самаре, строительство гипермаркетов «Лента», «Магнит», распределителей Х5. По данным «СПАРК-Интерфакс», «ПФО групп» принад-

лежит АО «Группа машиностроительных заводов «Химмаш» (75%) и Ольге Кравченко. <https://www.kommersant.ru>

### В Красноярском крае «из трущоб» переселят 4 тысячи человек

В Минстрое Красноярского края сообщили, что в этом году в регионе по программе переселения жителей из аварийного жилья будет сдано 18 новых домов в Ачинске, Боготоле, Дивногорске, Енисейске, Лесосибирске, Минусинске, Уяре, Ужуре, Новоангарске, в сельских поселениях Бирилюсского и Енисейского районов.

В эксплуатацию будет введено 74,8 тыс. кв. м жилья, более 4 тыс. человек заселятся в новые квартиры. На выполнение программы, действующей в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда», в 2021 году предусмотрено 3,8 млрд руб. из средств Фонда содействия и реформирования ЖКХ, краевого и местного бюджетов.

«Сбоев быть не должно. Краевая власть готова оказывать муниципалитетам консультационную помощь, а местные власти должны более ответственно и качественно проводить работу за застройщиками, собственниками, готовить проектно-сметную документацию и земельные участки под новое строительство», — сказал губернатор Красноярского края Александр Усс. Программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» рассчитана на 2019–2025 годы. За время ее действия в регионе из аварийного жилья были переселены 3,5 тыс. человек: в 2019 году — более 500, в 2020 году — свыше 2,4 тыс. жителей, в 2021 — более 500. По плану до 2025 года необходимо ввести в эксплуатацию 315,3 тыс. кв. м жилья и переселить 18,5 тыс. человек. <https://www.kommersant.ru>

### СГК в 2021 году подключит к теплу 110 объектов

«Сибирская генерирующая компания» (СГК) в 2021 году планирует подключить к теплоснабжению от новосибирских ТЭЦ не менее 110 новых объектов, сообщила пресс-служба СГК.

В список входят 97 многоквартирных домов и 13 социальных объектов.

Кроме того, в III квартале СГК планирует обеспечить технологическое присоединение Многофункциональной ледовой арены.

Как сообщали «Интерфаксу» в пресс-службе СГК, основную часть объектов застройщики сдают в эксплуатацию в четвертом квартале.

СГК — энергетическая компания, осуществляет деятельность на территории Алтайского и Красноярского краев, Новосибирской, Кемеровской, Свердловской областей, Хакасии и Тувы. СГК принадлежит 5 ГРЭС, одна ГТЭС и 19 ТЭЦ общей уста-

новленной электрической мощностью 16 ГВт и тепловой мощностью 26 тыс. Гкал/ч, а также тепловые сети общей протяженностью 10 тыс. км, ремонтные и сервисные компании. СГК является крупнейшим производителем тепловой энергии за Уралом и вырабатывает четверть электроэнергии энергосистемы Сибири. <https://www.interfax-russia.ru>

### В Пашино создадут промышленный парк

УК «А класс капитал» (Москва) заявила о планах построить в районе Пашино (Новосибирск) индустриальный парк ПНК «Пашино». Проект был презентован на инвестиционном совете Новосибирской области.

Площадь зданий промпарка составит 400,8 тыс. кв. м. Инвестиции в проект — около 14 млрд руб. Окупить вложения компания рассчитывает за 13 лет. ООО УК «А класс капитал» принадлежит (100%) Дмитрию Пилевину — управляющему инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент». В 2019 году ПНК Group сообщила о планах инвестировать 10 млрд руб. в собственный индустриальный парк — «ПНК Парк Ростов-на-Дону». <https://www.kommersant.ru>

### Томская область дополнительно получит 688 млн рублей на расселение

Фонд содействия реформированию ЖКХ предоставит Томской области 688 млн рублей на расселение аварийного жилья, сообщила пресс-служба обладминистрации 9 апреля.

Средства будут направлены на реализацию программы в 2022–2023 годах. Дополнительно из областного бюджета будет выделено еще 92,95 млн рублей.

По словам губернатора региона Сергея Жвачкина, финансирование Фонда позволит переселить из трущоб в комфортные квартиры 1,138 тыс. человек, или 428 семей.

«Мы продолжаем добывать в федеральных министерствах и ведомствах средства для решения главных проблем людей. Расселение аварийного жилья для Томска одна из приоритетных задач, и мы решаем ее опережающими темпами», — приводятся в сообщении слова Жвачкина.

Всего на реализацию шестилетней программы расселения аварийного жилья в консолидированном бюджете Томской области предусмотрено свыше 6,7 млрд рублей.

Как сообщалось, в феврале 2020 года Томская область и Фонд содействия реформированию ЖКХ подписали соглашение, в рамках которого регион в более сжатые сроки получит средства на расселение аварийного жилья. Это позволит области завершить программу раньше срока — до 31 декабря 2023 года. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

<p>«Строительные ведомости» 12+ Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».</p>	<p>Заказ от 29.04.2021. Сдано в печать 29.04.2021 Время подписания в печать по графику — 17-30. Время подписания в печать фактически — 17-30. Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.</p>	<p>Адрес редакции и издателя: <b>630032, Новосибирск, Горский микрорайон, 78.</b> Телефон/факс: (383) 308-08-96 Телефоны: 308-09-67, 308-09-81 E-mail: sv97@mail.ru www.strved.ru</p>	<p>Директор Е.К. Брацун Главный редактор А.Е. Русинков Шеф-редактор В.З. Брацун</p>	<p>Тираж 999 экз. За содержание рекламы несут ответственность рекламодатели. Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов. Цена свободная. При перепечатке ссылка обязательна.</p>	<p>Дата выхода из печати 30.04.2021.</p>
--	--	---	---	---	--

## СОБЫТИЕ



# К ЧЕМУ РАСПОЛАГАЮТ ГОРЫ

В рамках единой программы фестиваля соревнования по слалому-гиганту, горным лыжам и сноуборду гармонично соседствовали с мастер-классами ведущих архитекторов России, а турнир по настольному теннису и музыкальная программа — с конференциями и круглыми столами по наиболее острым для проектно-строительной отрасли темам.

## ВСТРЕЧА, КОТОРАЯ ОТКРЫВАЕТ БОЛЬШИЕ ВОЗМОЖНОСТИ

На церемонии торжественного открытия фестиваля с приветственным словом к участникам обратился президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин. Он напомнил, что в этом году НОПРИЗ вновь выступил организатором фестивалей и спонсором его ключевых мероприятий, а традиционная встреча в Шерегеше имеет насыщенную историю и прочно вошла в календарь самых ожидаемых профессиональных событий. По его оценке, «АРХИГЕШ» уже давно стал эффективной дискуссионной площадкой для профессионалов проектно-строительной отрасли; кроме того, фестиваль способствует развитию внутреннего туризма и привлекает внимание инвесторов к региону.

Михаил Посохин отметил, что для архитекторов и проектировщиков «АРХИГЕШ» открывает возможность пообщаться в формате мастер-классов и профессиональных соревнований, рассказать о своих достижениях, обменяться опытом и рассмотреть актуальные вопросы свежим взглядом, под новым углом.

По мнению президента Национального объединения, предметные дискуссии в живой атмосфере фестиваля помогают найти нестандартные пути решения актуальных отраслевых вопросов и новые перспективные направления развития архитектурной, изыскательской и проектно-строительной отрасли.

Деловая программа «АРХИГЕШ-2021» включала в себя конференцию «Проблемы современной архитектуры и градостроительства», круглый стол «Вопросы развития квалификаций в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования» и круглый стол «О ходе реформы ценообразования в архитектурно-строительном проектировании и инженерных изысканиях».

## КУДА ВЕДЕТ «ПОГОНЯ ЗА ДЕШЕВИЗНОЙ», И КАК БОРОТЬСЯ С ДЕМПИНГОМ

Серьезной и очень болезненной отраслевой проблемой является низкое качество разрабатываемой проектной документации. Эта проблема стала основным вопросом повестки конференции «Проблемы современной архитектуры и градостроительства».

Своим видением природы возникновения данной проблемы поделился координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов. Одной из значимых причин, к сожалению, по-прежнему является хроническое занижение стоимости проектно-строительных работ. Обесценивание труда проектировщиков и строителей происходит и на этапе конкурсных процедур по выбору подрядчика, и на этапе экспертизы. Александр Панов продемонстрировал фрагменты из недавнего отчета Госэкспертизы, наглядно подтверждающие: снижение цены контракта сегодня вошло в главные

## С 14 по 19 марта в поселке Шерегеш Кемеровской области прошел XVI Межрегиональный фестиваль «Архигеш-2021» лыжного клуба архитекторов, проектировщиков и изыскателей России

цели деятельности экспертного органа, а миллиарды рублей сэкономленных средств стали ключевым критерием эффективности экспертизы в целом (чем больше миллиардов удалось «отрезать» от начальной цены контракта — тем лучше). Да, в ряде случаев «ценовое усеменение» проектов основано на действительно грамотной оптимизации (когда из проектных решений, например, удаляют избыточное, явно перестраховочное количество свай в фундаменте, и т.п.). Но нередко экспертиза чрезмерно увлекается «удешевлением», что провоцирует несправедливое занижение цены проекта. «А мы с вами прекрасно понимаем, что ни проектирование, ни строительство «за три копейки» качественными быть не могут», — заметил Александр Панов, попутно уточнив, что речь в данном случае идет именно о государственной экспертизе, бдительно стоящей на страже интересов государственного бюджета.

Касаясь заниженной оплаты труда изыскателей и проектировщиков, Александр Панов обратился к коллегам с настоятельным призывом выше ценить свой труд и не соглашаться работать на экономически кабальных условиях. Здесь важно действовать сообща и последовательно, полагает координатор НОПРИЗ по СФО; только при таком подходе можно рассчитывать, что заказчики станут уважать нормальные финансовые запросы проектантов. Александр Панов уверен: всё шире и шире распространяющийся принцип работы «как вы нам заплатили, так мы и поработали» глубоко порочен, поскольку опускает планку качества буквально на самое дно. Проектировщики, градостроители не должны позволять себе работать подобным образом; нужно бороться за справедливую оплату труда при заключении каждого договора, избегая демпинга. Безусловно, это не отменяет необходимости совершенствования устаревшей сметно-нормативной базы, этим делом тоже нужно заниматься; к успеху приведет только комплексный подход.

Исполнительный директор СРО «Ассоциация Томское проектное объединение» Александр Седиков напомнил про давнее предложение о внесении в ФЗ-44 о государственной контрактной системе важного дополнения, согласно которому любое юрлицо, слишком резко (больше определенных значений, например, свыше 20%) сбрасывающее в ходе конкурсных процедур цену, обязано будет обосновать снижение цены. Оно обязано будет доказать, что и при такой цене готово обеспечить должное качество. «К сожалению, этой инициативе до сих пор не дали хода», — констатировал Александр Седиков.

## НЕКАЧЕСТВЕННЫЕ СПЕЦЫ ПЛОДЯТ НЕКАЧЕСТВЕННЫЙ ПРОДУКТ

Второй важной причиной низкого качества проектной документации стало снижение уровня профессиональной подготовки инженерно-технических специалистов. Александр Панов показал нарастающее год от года число проектов, которые не проходят этап экспертизы и с отрицательным заключением возвращаются на доработку. Это число находится в прямой корреляции с увеличивающимся количеством предприимчивых молодых специалистов, которых сначала никто не хочет брать к себе на работу (посколь-

ку их еще нужно долго доучивать на практике, а бизнес не хочет брать на себя такое обременение), но которые потом создают свои собственные юридические лица, самостоятельно берущиеся за выполнение проектных работ... с предсказуемо низким качеством. Если добавить сюда отсутствие системы преемственности, передачи ценного опыта от старших поколений специалистов младшим, в итоге получаем порочный круг, в замкнутости которого плохо подготовленные инженеры, не накопив должного опыта, плодят некачественную проектную документацию. Чтобы разорвать этот круг, деловому сообществу нужно действовать сразу в нескольких стратегических направлениях, полагает Александр Панов: глубже и предметнее сотрудничать с профильными вузами, совершенствовать программы подготовки и переподготовки специалистов, активнее внедрять передовые цифровые технологии и т.д.

При этом важно обеспечивать эффективное сотрудничество и с органами экспертизы и надзора: чтобы вместе эффективно бороться за повышение качества проектной документации, нужно видеть ситуацию «одними глазами», искать и находить общий взгляд на пути решения проблем. «Понятно, что простых и легких путей здесь нет. Вопросов очень много, как общих, так и локальных, в том числе вопросов по отдельным специалистам и отдельным проектам», — подчеркнул Александр Панов. — Например, в упомянутом случае выявления экспертизой избыточного числа свай в конструкции (почти в три раза превышающего необходимое для данного здания число) — по какой причине возникла такая избыточность? Это непрофессионализм инженерного расчета, банальная перестраховка, или что-то еще? В каждом подобном случае нужно разбираться, находя истинные причины; иначе мы с проблемой не справимся».

## СТРАХОВЩИКИ НЕ ЗАМЕНЯТ ЭКСПЕРТИЗУ

К сожалению, иногда профессионализм изменяет и службам заказчика, и сотрудникам органов экспертизы. На конференции рассматривались такие ситуации тоже. Разрешить подобные ситуации сложно, но можно — через судебную инстанцию. Определенную поддержку в нелегких спорах, связанных с оспариванием заключений экспертных органов и т.п., проектировщикам могут оказать соответствующие комитеты Национального объединения. Разумеется, в любом случае, вступая в спор, нужно быть на 100 процентов быть уверенным в своей правоте и планомерно, исчерпывающе обосновать свою позицию грамотным расчетом и ссылками на действующие нормативные и законодательные документы.

Прозвучало мнение, что экспертиза проектно-сметной документации — вовсе не панацея; к примеру, в Европе, и в США институт экспертизы отсутствует, но проекты выполняются качественно. Важно, что в этих странах нет дефицита хороших инженерно-конструкторов — а в России есть, и в последнее время он только нарастает. Особенно это касается регионов, где рентабельность строительных проектов существенно ниже, чем в Москве и Петербурге, и работодатели физически не могут предложить высококлассным инженерам достойную оплату труда.

«Главное — не повсеместный экспертный контроль, а профессионализм и добросовестность архитекторов и проектировщиков, их любовь к своей работе, искреннее желание делать города краше, лучше», — подчеркнул председатель Совета «Гильдии проектировщиков Сибири» Валерий Филиппов. В то же время, как было отмечено другими участниками конференции, проектный рынок Европы и Соединенных Штатов нельзя считать бесконтрольным; роль главного контролера там, как правило, играют страховые компании, которые несут материальную ответственность за успех проекта — они и привлекают для анализа документов, для оценки строительных проектов тех экспертов, которых сочтут необходимыми. В России, напомним, предпринимали попытки схожим образом задействовать страховщиков в строительстве, однако это не привело к ожидаемым результатам: страховщики рьяно взялись за сбор денег с застройщиков, но когда дошло до выплат, дело затормозилось.

## ПРО ПОСПЕШНОСТЬ И ВНЕДРЕНИЕ BIM ЗА СЧЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ

Пока многие наши общие подходы к организации и оценке труда проектировщиков, архитекторов не просто несовершенны — они диаметрально противоположны тем, которые действительно способствовали бы успеху. Так, для получения качественного продукта необходимо не только полноценно оплачивать квалифицированный труд проектировщиков, о чем уже говорилось выше, но и исключить спешку. Работы должны выполняться в нормативные сроки, с соблюдением всех технологических этапов, а не по принципу «быстрее-быстрее». Надо понимать: если военным, например, удалось спроектировать и построить под ключ инфекционный госпиталь всего за полгода, это означает, что они при возведении госпиталя, во-первых, применили типовые решения с местной привязкой, а во-вторых, пользовались серьезной административной протекцией, и каких-то этапов (например, экспертизы и согласований) им попросту удалось избежать. Если все делать по порядку, за полгода выйдет только разработать проект и провести его через государственную экспертизу, уверены участники конференции. К сожалению, штурмовщина редко приводит к добротному результату.

Вывести российское проектирование на новый уровень, теоретически, призвано внедрение BIM; однако это перспективное начинание существенно тормозится в отсутствие сколь-нибудь заметной господдержки. При этом западный опыт показывает эффективность подобной поддержки при освоении технологий информационного моделирования. «Великобритания, например, переходила на BIM почти 15 лет, при этом государство оказывало архитектурно-проектным мастерским поддержку при приобретении нужного программного обеспечения, обучении специалистов и т.п., — напомнил Александр Панов. — У нас же весь переход предполагается профинансировать за счет предпринимателей». Такая позиция государства объяснима, поскольку позволяет сэкономить бюджетные средства, но однозначно справедливой назвать ее нельзя. Ведь во внедрении информационных моделей полного жизненного цикла в конечном итоге заинтересовано и госу-

СОБЫТИЕ



дарство, поскольку длительный, многолетний экономический эффект от массового использования BIM при проектировании, строительстве, эксплуатации и последующей утилизации объектов капитального строительства выходит за рамки любых частных интересов; в полной мере его способна «почувствовать» и оценить только страна в целом.

В заключительной части конференции «Проблемы современной архитектуры и градостроительства» был показан опыт работы с информационными моделями проектной компании из Красноярск. Высокая детализация позволила предметно рассмотреть и обсудить многие практические аспекты, начиная с формирования технического задания заказчиком, создания единой информационной среды, и заканчивая спецификой поиска коллизий инженерных систем, а также особенностями, отличающими модель проектируемого и строящегося сооружения от модели здания готового, перешедшего на стадию эксплуатации.

**ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ КВАЛИФИКАЦИЙ НЕИЗБЕЖНА**

«Кадры решают все» — по-прежнему базовая истина, и в решении задачи повышения качества проектной продукции квалификация специалистов все так же играет основополагающую роль. «При этом независимая оценка квалификации, зафиксированная в нашем законодательстве, сегодня не является обязательной», — отметил координатор НОПРИЗ в СФО Александр Панов, открывая круглый стол «Вопросы развития квалификаций в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования». По мнению Александра Панова, такое положение дел не может сохраняться долго, и независимая оценка квалификации непременно станет обязательной для всех, это только вопрос времени. И к этой обязательности надо готовиться уже сегодня, стараясь заранее решить уже имеющееся в этой сфере вопросы и упредить возникновение проблем и вопросов новых.

«Сегодня любой выпускник строительного вуза, еще не накопив никакого опыта работы, вправе, тем не менее, открыть свое юрлицо в форме общества с ограниченной ответственностью, назвать себя ГИПОМ и беспрепятственно выпускать проектную продукцию. То есть формально он становится абсолютно полноправным участником рынка! Да, с одной стороны, у молодых должна быть возможность выходить на рынок проектных услуг, но это не должно происходить в ущерб качеству», — полагает Александр Панов.

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева поддержа-

ла мысль о том, что и качество конкретной проектной продукции, и перспективы развития отрасли в целом опираются на уровень квалификации специалистов-исполнителей.

Надежда Прокопьева привела данные Росстата и ВЦИОМа, согласно которым львиная доля (91%) работодателей недовольна уровнем подготовки молодых специалистов в высших учебных заведениях, а почти половине компаний хронически не хватает работников с нужным уровнем профессионализма.

Поделившись цифрами о численности студентов проектно-строительного профиля, проходящих ныне обучение в вузах страны, заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ перешла к актуальному вопросу стандартизации системы профессиональных квалификаций, в ходе решения которого на смену устаревшим тарифно-квалификационным справочникам советского образца приходят современные профессиональные стандарты.

**ВЕДЕТСЯ РАБОТА ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОФСТАНДАРТОВ**

Она рассказала, что в 2020 году возглавляемый Михаилом Посохиним Советом по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования была завершена работа по актуализации 20 профессиональных стандартов, в том числе 13 профессиональных стандартов были актуализированы в рамках федеральной программы «Кадры для цифровой экономики». Особое внимание было уделено вопросу актуализации профессионального стандарта «Архитектор», а также разработке в 2020 году комплекса оценочных средств для проведения независимой оценки квалификации. По информации Надежды Прокопьевой, уже проведены первые профессиональные экзамены по квалификации «Архитектор 6 уровень квалификации», а для всех желающих подготовиться к независимой оценке квалификации на сайте <https://demo.nark.ru/> доступен демо-экзамен по всем уровням архитектурных квалификаций, внесенным в федеральный реестр.

В ходе своего выступления Надежда Прокопьева показала первые итоги работы по проекту актуализации раздела «Архитектура, проектирование, геодезия, гидрометеорология, топография и дизайн» государственного информационного ресурса «Справочник профессий», опубликованного на сайте <https://spravochnik.rosmintrud.ru/>, где размещены описания 21 профессии. Описания содержат информацию о заработной плате, о регионах с самой высокой потребностью в специалистах, об уровне необходимого образования и ключевых умениях, необходимых носителю специальности.

Заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ напомнила, что работа по актуализации информации велась Национальным объединением совместно с ФГБУ «ВНИИ труда» Минтруда России в рамках деятельности Совета по профессиональным квалификациям.

**«ВАЖНА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ»**

Участникам круглого стола также была представлена концепция траектории профессионального роста специалистов в сфере архитектурно-строительного проектирования, показаны направления развития Реестра специалистов в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Надежда Прокопьева подчеркнула: сегодня процесс формирования профессиональных стандартов находится, по сути, в руках делового сообщества архитекторов, проектировщиков, изыскателей. «Именно поэтому нам крайне важно в ходе разработки новых и актуализации действующих стандартов регулярно получать обратную связь от вас, от носителей профессии», — сказала заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ. — У квалификаций тоже есть свой жизненный цикл: реагируя на меняющиеся требования, они рождаются и умирают. Только специалисты-практики могут лучше всего оценить, какую квалификацию и каким образом следует усовершенствовать, а какой пора уйти в историю».

Говоря о перспективных направлениях профессиональной стандартизации, Надежда Прокопьева призвала коллег к активному обсуждению компетенций архитектора-градостроителя, а также напомнила о проводимой федеральным центром политике «агрессивной цифровизации», которая также влечет нововведения в структуре профстандартов. Так, 16 ноября 2020 года приказом Минтруда РФ № 787-н был утвержден профессиональный стандарт «Специалист в сфере информационного моделирования в строительстве». «Россия стала второй страной в мире после Германии, нормативно закрепившей квалификационные требования к специалисту в сфере BIM», — добавила Надежда Прокопьева. А 25 февраля 2021 года в Минюсте России под номером № 62609 зарегистрирован Приказ Минстроя России от 24.12.2020 г. № 854/пр, которым утверждена «Методика определения стоимости работ по подготовке проектной документации, содержащей материалы в форме информационной модели». Уже действуют соответствующие своды правил. Таким образом, BIM все крепче вращается в российскую нормативную базу, что в какой-то мере способствует его более активному внедрению.

**КТО ДОЛЖЕН ПРОВОДИТЬ КОНЬЮНКТУРНЫЙ АНАЛИЗ?**

В состоявшемся в рамках деловой программы фестиваля «АРХИГЕШ-2021» круглом столе по вопросам цифровизации в проектировании и строительстве также приняли участие представители Национального объединения строителей (НОСТРОЙ).

Директор департамента по ценообразованию в строительстве НОСТРОЙ Павел Малахов подробно остановился на новшествах в определении сметной стоимости строительства (реконструкции), которые вступили в силу 5 октября 2020 года в соответствии с Приказом Минстроя России № 421/пр. Он отметил, что теперь появилась возможность включения в сметную документацию затрат строительных компаний, затрат на страхование объекта строительства, затрат, связанных с предоставлением обязательной банковской гарантии, затрат на противоэпидемиологические мероприятия.

Активное обсуждение вызвал вопрос: «Кто должен проводить конъюнктурный анализ: подрядчик, проектировщик или заказчик?». На основании конъюнктурного анали-

за в сметную документацию включается стоимость строительного ресурса, если он отсутствует в федеральном реестре сметных нормативов. В ходе дискуссии были высказаны мнения, что анализ должен проводить подрядчик, так как проектировщик не в такой мере, как подрядная организация, заинтересован в стоимости части этого вопроса. Однако на этапе архитектурно-строительного планирования подрядчика априори нет. Павел Малахов напомнил, что в видеоинтервью, которое провел НОСТРОЙ с директором Департамента ценообразования Минстроя России Ириной Тютыминой на тему определения сметной стоимости строительства (реконструкции) по новой методике 421/пр, представитель министерства подчеркнула, что все условия, в том числе уточнение, кто именно будет осуществлять конъюнктурный анализ, должны закладываться в техническом задании.

**О РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И ЭЛЕКТРОННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДКАХ**

Директор Департамента нормативно-го и методического обеспечения НОСТРОЙ Александр Мешалов рассказал о проблемных вопросах разработки рабочей документации, которые оказывают влияние на реализацию государственных контрактов по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства. В настоящее время единые договоры на разработку проектной и рабочей документации заключаются проектными организациями крайне редко (3,39% от общего числа контрактов на разработку проектной организации). Было предложено установить в законе требование о наличии у лица, выполняющего работы в отношении рабочей документации, членства в СРО проектировщиков, и осуществить корректировку законодательной базы. В частности, предложено установить термин «рабочая документация», требования к ней и к лицам, ее выполняющим, или полностью исключить такой термин из законодательства, одновременно установив более детальные требования к проектной документации (ввести одноэтапное проектирование).

В завершение круглого стола представитель ООО «Единая система торговых процедур» Анатолий Король сообщил, что во второй половине 2020 года был зафиксирован резкий рост цен на жилье. Как отметил докладчик, он был спровоцирован внутренними факторами (рост цен на строительные услуги, обусловленный оттоком «дешевой» рабочей силы из-за пандемии, а также рост цен на строительные материалы) и изменением экономической модели (увеличением спроса за счет государственной поддержки льготной ипотеки, изменениями в Федеральном законе № 214-ФЗ в части схемы финансирования строительных проектов).

По мнению Анатолия Короля, решению вопросов по стабилизации цен на строительные ресурсы/услуги может помочь использование электронной торговой площадки ESTP. RU. Ее инструменты позволяют структурировать запросы на поставку строительных ресурсов, организовать систему прозрачной прямой сделки между заказчиком и поставщиком, организовать систему планирования и консолидированного запроса на поставку строительных ресурсов, обеспечить экономии за счет высокой конкуренции, а также использовать другие возможности, которые являются помощниками в вопросах ценообразования.

Подготовил А. Русиню  
Использованы материалы НОПРИЗ, НОСТРОЙ

**КОНСУЛЬТАНТ****ГЛАВНОЕ — НЕ НАРУШИТЬ ИНТЕРЕСЫ КАЗНЫ**

Далеко не всегда застройщики строят, как говорится, на свои. При этом активно используются не только средства дольщиков и инвесторов, но и кредиты, и процентные займы.

По общему правилу, закреплённому в статьях 269, 272 Налогового кодекса РФ, внереализационные расходы на уплату (начисление) процентов по займам и кредитам должны быть учтены в том отчётном (налоговом) периоде, к которому они относятся.

В период строительства, например, многоквартирного жилого дома, происходит своего рода «накопление» расходов, чтобы учесть их впоследствии при определении финансового результата. В последние годы многие застройщики капитализировали в бухгалтерском учёте расходы на уплату процентов в себестоимости строительного объекта, так как оснований для признания «промежуточных» убытков просто не было.

Подобный, прямо скажем, вынужденный подход порождал между бухгалтерским и налоговым учётом своего рода «разрыв», который застройщики на практике обычно преодолевали посредством намеренного искажения налоговых расходов — занижения в одних отчётных (налоговых) периодах и завышения в других. Поэтому, учитывая 3-летний срок глубины налоговых проверок, до сих пор существует риск того, что налоговики исключат расходы на уплату процентов, принятые в более поздних периодах, а застройщику придётся подавать уточнённые декларации за предшествующие периоды и переносить налоговые убытки в общеустановленном порядке. При этом налоговый орган обязательно пожурирует налогоплательщика: мол, согласно статьям 54 и 81 Налогового кодекса исправить ошибку или устранить искажение, допущенные в предыдущих периодах,

**Ситуация: налогоплательщик допустил ошибки (искажения), а застройщик капитализировал проценты**

можно в периоде выявления только тогда, когда период совершения ошибки (искажения) определить невозможно.

Между тем, существует судебная практика, которая поможет застройщику отстоять свои права в подобной ситуации. Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.01.2018 № 305-КГ17-14988, от 21.01.2019 № 308-КГ18-14911 и — совсем свежее! — от 12.04.2021 № 306-ЭС20-20307 — были отменены решения и постановления нижестоящих судов, вынесенные в пользу налоговых органов, и подтверждена правота налогоплательщиков, действовавших в своих, а не фискальных интересах.

В первом случае дело касалось списания дебиторской задолженности с истёкшим сроком исковой давности; во втором — «запо-

здавшего» учёта в себестоимости товаров (работ, услуг) сумм «входящего» НДС, которые ранее были ошибочно заявлены к вычету, а затем исключены из состава вычетов налоговыми органами; в третьем — списания дебиторской задолженности по контрагентам, исключённым из ЕГРЮЛ, в последующие годы.

Вместе с тем, нормативно-правовая методология и судебная позиция у этих дел общие и вполне пригодные для застройщиков, капитализировавших проценты по кредитам и займам: следует исходить из правомерности перерасчёта в текущем налоговом периоде налогооблагаемой базы, если ранее допущенные ошибки (искажения) не имеют негативных последствий для казны. Исправление таких ошибок и устранение подобных искажений не путём подачи уточнённых деклараций за предыдущие налоговые периоды, а посредством отражения исправленных сведений в текущей налоговой декларации признаётся допустимым.

Возможность перерасчёта «текущей» налоговой базы не ограничивается только случаями получения налогоплательщиком положительного финансового результата (прибыли) в период возникновения ошибки (искажения) и не обуславливается излишней уплатой налога исключительно в этот период, пото-

му что такие ограничения не вытекают ни из буквального содержания статей 54 и 81 Налогового кодекса, ни из целевого толкования данных норм.

Иными словами, вне зависимости от финансового результата деятельности налогоплательщика (прибыли или убыток), полученного в периоде возникновения ошибки (искажения), для применения статей 54 и 81 Налогового кодекса имеет значение влияние совершённой ошибки (допущенного искажения) на состояние расчётов с бюджетом в этом и (или) последующих периодах — до периода, в котором налогоплательщиком заявлен перерасчёт по налогу на прибыль.

Цель данной публикации — подбодрить застройщиков, капитализировавших проценты по займам и получивших дополнительные доводы в обоснование своей позиции, а также напомнить всем другим налогоплательщикам, что они вправе сами выбрать, когда отразить и исправить ошибки и искажения — в «уточнёнке» за период, к которому они относятся, либо в декларации за текущий период. При соблюдении соответствующих условий, естественно.

Руководитель компании TAXMASTER  
Елена Андриянова

Налоги | Банкротства | Аудит  
**TAXMASTER**  
Основано в 2010

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

**ОБЪЕКТЫ С ИСТОРИЕЙ****«Европейский» замерз надолго**

**Возведение торгово-развлекательного центра «Европейский» на пересечении улиц Дуси Ковальчук, Танковая и Богдана Хмельницкого в Новосибирске опять заморожено.**

Об этом сообщил изданию «Новосибирские новости» главный архитектор компании «АкадемСтройПроект» Артур Лотарев. Строительство ТРЦ площадью 104 тыс. кв. м началось в 2008 году. В нём запроектировано семь этажей, включая два подземных, предусмотрена подземная парковка на 840 мест. Изначально здание планировали сдать в эксплуатацию в 2015 году, однако в 2010 году работы остановились, а в 2012-м генподрядчик — компания «Навигатор» — был признан банкротом. Со сменой владельца объекта в 2014 году работа возобновилась. Однако действие выданного в 2016 году разрешения на строительство истекло в 2018-м, при этом возведение не завершено, а новый документ не получен. Последний обозначенный срок сдачи ТРЦ — четвёртый квартал 2020 года, но и он был сдвинут. Теперь здание нужно перепроектировать в соответствии с новыми требованиями. По словам проектировщика, теперь, согласно предписаниям, фуд-корты должны располагаться на каждом этаже молла, а в изначальный проект заложена только такая зона. Кроме того, в ТРЦ подразумевался кинотеатр на тысячу мест, но сейчас он утратил свою актуальность. На первом этаже здания спроектировано помещение под гипермаркет на 8 тыс. кв. м. — предполагается перепроектировать и его. Предполагается, что на завершение объекта уйдёт ещё как минимум около двух лет. *Источник — <https://ksonline.ru>*

**ДРАМА БЕЗ КОНЦА? Откроется ли в срок новое здание Театра Афанасьева**

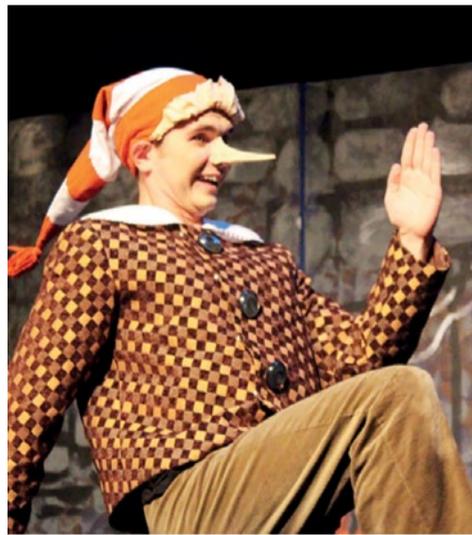
Первый этап реконструкции здания для городского драматического театра под руководством Сергея Афанасьева завершён в декабре 2020 года. Он включил в себя демонтажные работы, замену деревянных перекрытий на железобетонные, усиление фундамента, расширение подвальной части здания, укрепление имеющихся несущих конструкций и возведение новых.

До конца 2022 года подрядчику второго этапа реконструкции — ЗАО «РСУ-5 Новосибирскгражданстрой» — предстоит утеплить стены, установить полы, гидроизоляцию, огнезащитное покрытие металлических и деревянных конструкций, крыльца, кровлю, двери, провести внутреннюю отделку, организовать системы водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, монтировать лифтовое оборудование и провести другие работы. Несмотря на большой объём работ, реконструкция бывшего кинотеатра «Пионер» идет по плану.

«Мы не можем точно указать месяц открытия театра, потому что есть специализированное оборудование, например, для сцены, которое уже сейчас нужно заказывать. Не будем торопиться, будем делать качественно. Наша задача, чтобы Сергей Николаевич сам лично принял этот театр — именно таким, каким он его задумывал», — отметила заместитель мэра — начальник департамента культуры, спорта и молодежной политики мэрии города Новосибирска Анна Терешкова.

В сентябре 2020 года было получено подтверждение, что городской драматический театр получит средства из федерального бюджета на реконструкцию здания. После реконструкции общая площадь помещений увеличится почти до 3000 квадратных метров. По словам Анны Терешковой, федеральное и областное финансирование поступают в полном объеме, город также выполняет свои обязательства.

После реконструкции в здании появятся театральные и репетиционные залы, увеличится количество посадочных мест, административные, технологические и специальные помещения будут сосредоточены в одном месте, что позволит максимально эффективно выстроить работу муниципального учреждения. Театр сможет показывать спектакли людям с ограниченными возможностями здоровья — для маломобильных го-



рожан установят пандусы, тактильную плитку, обустроят парковочные места, в зрительном зале предусмотрены специально оборудованные места, спроектирован удобный туалет. «Проект был выполнен точно по техническому заданию театра, конечно, с учетом особенностей здания и условий реконструкции. Пока все идет по тому плану, который мы утвердили с проектировщиками и который прошел все необходимые экспертизы. Впечатления — грандиозные!» — отметил руководитель городского драматического театра Сергей Афанасьев.

**СПРАВКА.** МБУК «Новосибирский городской драматический театр под руководством Сергея Афанасьева» — один из знаковых театров города. Это уникальный пример авторского театра, основателем и художественным руководителем которого является Сергей Афанасьев. Несмотря на то, что с 1988 года по настоящее время неоднократно менялось место размещения театра, он неизменно остается одним из самых интересных явлений в культурной жизни Новосибирска.

За 32 года в театре было поставлено более 120 спектаклей, создавших ему репутацию «любимца городской интеллигенции». Творческие успехи Новосибирского



городского драматического театра отмечены как в России, так и за её пределами. Спектакли театра являются лауреатами региональных, российских и международных фестивалей.

В 2019 году Новосибирский городской драматический театр стал лауреатом Премии Правительства России имени Фёдора Волкова «За вклад в развитие театрального искусства». Художественный руководитель театра Сергей Николаевич Афанасьев в 2019 году награждён золотой медалью имени Н. Д. Мордвинова «За выдающийся вклад в театральное искусство».

Ежегодно театр выпускает по три новых постановки, показывает около 300 спектаклей с количеством зрителей более 30 тыс. человек.

С 2002 года театр арендовал подвальное помещение по адресу: Вокзальная магистраль, 19 площадью 656 кв. м, а также дополнительные помещения в разных районах города: репетиционный зал, швейную мастерскую, помещения для бухгалтерии и отдела кадров, отдела снабжения, склады для театральных декораций.

Ранее предполагалось, что театр получит полноценное помещение в новом здании рядом с мэрией Новосибирска — этот проект не удался, здание превратилось в долгострой. Потом театр наделялся обязательствами помещениями в составе комплекса «Снежная миля» на улице Большевицской — но и эту идею реализовать не удалось.

В феврале 2016 года театр получил в оперативное управление здание бывшего кинотеатра «Пионер» по адресу: ул. Максима Горького, 52 общей площадью 2028,01 кв. м.

Источники —  
Пресс-центр мэрии Новосибирска,  
Сибстройинформ