



АСОНО
Развивая строительство

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

ИТОГИ

РАЗВИВАТЬ КОМПЛЕКСНО

7 февраля в Большом зале мэрии Новосибирска состоялось совещание по итогам работы Департамента строительства и архитектуры в 2024 году и определению основных задач на 2025 год. В мероприятии приняли участие мэр Новосибирска Максим Кудрявцев, заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов, вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко, депутаты Законодательного собрания Новосибирской области и Совета депутатов Новосибирска, руководители структурных подразделений мэрии, а также финансовых, строительных, проектных и ресурсоснабжающих организаций.

Результаты работы строителей в минувшем году высоко оценил Максим Кудрявцев.

«Строительная отрасль — одна из важнейших в городе. Она задаёт темп экономического развития и формирует архитектурный облик Новосибирска. Можно уверенно сказать, что департамент строительства и архитектуры мэрии в 2024 году справился с поставленными задачами. Введено более 1,5 млн кв. метров жилья — цифра очень достойная. Уже на протяжении целого ряда лет мы держим этот показатель на уровне более миллиона, и на 2025 год планируем ввести 1,3 млн кв. метров жилых площадей. Продолжаем заниматься работой по программе комплексного развития территорий, вводим социальные объекты. Занимаемся программой переселения из ветхого и аварийно-

Состоялось годовое совещание Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска



го жилья, рассчитываем на федеральную поддержку, но при этом используем все имеющиеся механизмы, — отметил мэр Новосибирска. — Из ключевых объектов прошлого года я хочу выделить строительство школ. Мэрия полностью справилась с поставленной задачей. Ввели в строй 185-й лицей в Октябрьском районе, 57-ю школу в Дзержинском районе, здание

для начальной школы 9-го лица на ул. 1905 года».

Глава города подчеркнул, что благодаря взаимодействию с застройщиками удаётся восполнять нехватку социальных объектов. В 2024 году на внебюджетные средства было построено два детских сада, которые были переданы застройщикам муниципалитету для последующего содержания.

Более подробно об итогах 2024 года в сфере строительства, архитектуры и жилищной политики, а также задачах на 2025 год рассказал заместитель мэра — начальник департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска Евгений Улитко.

Окончание на стр. 4

ФОРУМ

ВМЕСТЕ — К ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Заказчики должны стать сильнее, подрядчики — надежнее

11 февраля в рамках программы форума «Стратегии ускорения темпов строительства» Сибирской строительной недели прошло Расширенное заседание Правления Российского Союза строителей. Основными темами обсуждения стали повышение эффективности бюджетных закупок в сфере проектирования и строительства, подготовка кадров и техническое регулирование строительной отрасли.

Во вступительном слове вице-президент РСС Владимир Дедюхин констатировал, что в 2024 году завершился национальный проект «Жилье и городская среда». За шесть лет реализации проекта в России построено около 500 млн кв. метров нового жилья, расселено и снесено более 11 млн кв. метров аварийного жилья, в регионах выполнен большой объем благоустройства. На смену завершившемуся нацпроекту в 2025 пришел новый: «Инфраструктура для жизни». Обрела практический статус и взаимосвязь со схемой расселения Стратегия пространственного развития страны. Больше внимания стало уделяться кадровому вопросу; сегодня в строительной отрасли РФ занято около 6,5 млн че-



ловек, а к 2035 году для выполнения всех стоящих перед отраслью задач это число должно быть увеличено до 7,3 млн. Особое внимание при этом необходимо уделить подготовке рабочих кадров, специалистов среднего звена; уже сейчас в этом направлении действует программа «Профессионалитет».

«Прошедшая шестилетка (реализации нацпроекта «Жилье и городская среда») для всех нас оказалась очень насыщенной. И следующие шесть лет обещают быть не менее плодотворными. Рекомендую коллегам настроиваться

на то, что работы меньше не станет», — обратился к собравшимся губернатор Новосибирской области Андрей Травников.

По объему финансирования, по объему строительства в рамках национальных проектов Новосибирская область входит в первую десятку среди регионов России и занимает первое место в СФО. Сохраняется лидерство в сфере жилищного строительства (за 2023 год был введен рекордный объем — свыше 3 млн кв. метров, за 2024-й — более 2,5 млн кв. метров). Кроме того, как напомнил Андрей Трав-

ников, в эти же годы параллельно нацпроектам в области были запущены свои, региональные целевые программы по строительству совместного служебного жилья для работников бюджетной сферы, жилья для детей-сирот, строительству малоформатных объектов спорта и объектов здравоохранения первичного звена.

«В то же время, большие объемы строительства «подсветили» и многие проблемы, — подчеркнул губернатор. — В их числе — слабость подрядчиков и проектировщиков (хороших исполнителей

хватало не всем, и не на все объекты). Добавили забот пандемийные ограничения, внешнеэкономические вызовы, санкционное давление и возникшие в связи с ним трудности с импортозамещением. В итоге не все проекты удавалось воплотить легко, в срок, что-то пришлось реализовывать через строительный подвиг, в режиме ручного управления».

По оценке Андрея Травникова, многие проблемы возникали также из-за неготовности заказчика бюджетного строительства к таким объемам. «Не случайно за последние два года в Новосибирской области было принято ряд мер в целях улучшения управления бюджетными стройками — в виде проведения обучающих мероприятий, усиления кадрового состава, унификации органов администрирования стройки в муниципалитетах, формализации требований к земельным участкам, введения типовых технических заданий и механизма согласования техзаданий с Государственной экспертизой, экспертного сопровождения проектов», — отметил губернатор.

Окончание на стр. 2–3



В НОМЕРЕ:

➤ **НА ПЕРВОМ МЕСТЕ — БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ**
Сколько жилья построено в Сибири

Стр. 5

➤ **ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ВЕСЬ ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ**
Куда ведет эволюция Госэкспертизы

Стр. 6

➤ **УСПЕВАЙТЕ ЗА ПРОГРЕССОМ**
Цифровая вертикаль всё крепче

Стр. 7

➤ **ВЗНОСОВ НЕ ХВАТАЕТ**
Программы капремонта МКД нуждаются в перезагрузке

Стр. 8

➤ **НАЛОГИ И ПРАВО**
Проявите должную осмотрительность

Стр. 9

➤ **ОСТАНОВИТЬ МАЙНИНГ**
Об укреплении энергосистемы

Стр. 10



ФОРУМ



ВМЕСТЕ — К ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Заказчики должны стать сильнее, подрядчики — надежнее

Начало на стр. 1

ПОВЫСИТЬ КАЧЕСТВО ТЭО, «ОТВЕТИТЬ НА ИНФЛЯЦИЮ»

Говоря об итогах 2024 года, заместитель министра строительства РФ Сергей Музыченко особо отметил переход на ресурсно-индексный метод ценообразования, который в минувшем году был успешно завершён: все 85 субъектов РФ перешли на РИМ. С использованием РИМ сегодня исполняются тысячи контрактов. Уже наработана определённая практика, и очевидно, что благодаря переходу на РИМ появилась возможность для очень многих объектов определить более точную и объективную цену.

Тем не менее, не всё безупречно, и в сфере ценообразования и капитальных вложений в строительстве ещё многое предстоит пересмотреть и усовершенствовать.

Первое — предполагается качественно повысить уровень подготовки технических заданий на проектирование (тем более что от этого зависит не только стоимость проекта, но и общий успех его реализации).

«Мы уже подготовили законопроект о технико-экономическом обосновании (ТЭО), сейчас он проходит этап внутренне-го согласования в Минстрое, — рассказал Сергей Музыченко. — Надеюсь, внесем его на рассмотрение Госдумы в осеннюю сессию. После принятия законопроекта ТЭО, по сути, обретет статус «нулевого этапа» проектирования. И на этой стадии к работе будут привлекаться проектные компании, которые грамотно скорректируют технико-экономические показатели объекта, «привяжут» его к конкретному земельному участку, определят оптимальный конструктив. Всё это поможет более точно и справедливо оценить стоимость будущего объекта».

Второе направление — создание более чуткой системы учета инфляционных рисков. Строительная отрасль сильно зависит от этих рисков; если проект реализуется 2–3 года (что не редкость), за счет разницы между прогнозной и фактической инфляцией разница между зафиксированной в контракте и реальной ценой работ может достигать десятков процентов.

Чтобы преодолеть эту проблему, в прошлом году Минстрой совместно с Росстатом и Минэкономразвития разработал агрегированные индексы-дефляторы. В этом году Минэконом должен начать публиковать эти индексы. Индексы сформированы для четырех групп объектов — социальной инфраструктуры, дорог, промышленности и магистральных инженерных сетей. Эти индексы более точны в сравнении с единичными индексами по строительству, которые реагируют на цены по принципу «в среднем по больнице». «Кроме того, сейчас мы в целом прорабатываем с коллегами из финансового блока применение «формульной цены», — добавил замминистра. — Первым этапом этого применения является как раз уже упомянутая разработка агрегированных дефляторов применительно к каждому типу объектов. Вторым этапом должно стать принятие изменений в законодательстве, которые позволят ежегодно пересчитывать стоимость контрактов в зависимости от уровня фактической инфляции, определяемого с учетом этих индексов-дефляторов.

ЧТОБЫ ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЕ НЕ ТЯНУЛО СТРОЙКУ КО ДНУ

Руководитель Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) Антон Шалаев в решении общей комплексной задачи повышения эффективности строительства (и через повышение производительности труда, и через внедрение инноваций) ключевую роль отвел выверенному техническому регулированию. В связи с этим он высоко оценил инициированную несколько лет назад Минстроем РФ работу по отказу от устаревших норм и стандартов, которые, вместо того чтобы обеспечивать безопасность стройки, тянули ее назад. «Была проделана действительно огромная работа по обновлению нормативной базы, вследствие чего за период с 2019 по 2025 год «средний возраст» стандартов в строительной отрасли снизился более чем вдвое, — рассказал Антон Шалаев. — А раньше там действовали нормы и 20-летнего, и 30-летнего «возраста». Сейчас мы пришли к тому, что общее количество стандартов в строительной отрасли (ГОСТы, Своды правил) составляет чуть больше 2 тысяч. И (хотя это всё равно много!) большая часть из них — документы добровольного применения».

По сведениям Антона Шалаева, в соответствии с утвержденной программой стандартизации на 2025 год, предстоит разработать и обновить 429 документов — ГОСТов и сводов правил в сфере строительства. «Это рекордное количество!», — подчеркнул глава Росстандарта, сделав дополнительный акцент на важности разрабатываемых документов: они, в частности, касаются энергоэффективности строительных материалов и изделий, вопросов «зеленого» строительства, формализации требований к новым материалам и изделиям, строительства транспортной инфраструктуры, и т.д. «А в 2024 году у нас вышли актуальные стандарты в сфере модульного строительства, — напомнил Антон Шалаев. — Также в минувшем году появились первые стандарты по технологиям информационного моделирования. Всё это в комплексе повышает эффективность строительства».

Дополнительно коснувшись вопроса обеспечения должного качества стройматериалов, глава Росстандарта подчеркнул, что здесь мало ввести нужные стандарты и регламенты — нужно еще и обеспечить должный контроль их исполнения. В связи с этим он напомнил: с сентября 2024 года по сентябрь 2026 года, на основании постановления Правительства РФ от 28 августа 2024 г. № 1154, организовано проведение эксперимента по осуществлению федерального государственного контроля (надзора) за соблюдением требований в отношении отдельных видов стройматериалов, в числе которых — цемент, сухие строительные смеси, кабельно-проводниковая продукция, радиаторы и конвекторы.

Эксперимент призван удалить с рынка не отвечающую нормативным требованиям продукцию (сегодня, по разным оценкам, только на рынке кабельно-проводниковой продукции доля контрафакта и фальсификата достигает 20 процентов), обеспечить безопасность находящихся в обороте материалов и изделий. Контрольная функция при исполнении постановления возложена на Росстандарт. Антон Шалаев отметил, что работа



по реформированию технического регулирования ведется в сотрудничестве с профессиональными объединениями строителей, благодаря усилиям которых в состав технических комитетов, занимающихся стандартами, вошли все участники строительного процесса.

ОБОСНОВАНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ: НОВЫЕ ВАРИАНТЫ

«Совместно с Росстандартом в 2024 году мы доработали и вынесли на внутригосударственное согласование проект технического регламента «О безопасности строительных материалов и изделий», — рассказал Сергей Музыченко. — Все страны Евразийского экономического союза должны высказать свою позицию. Это документ, который позволит нам повысить качество строительных материалов на территории России и стран ЕАЭС, обеспечить добросовестную конкуренцию, поможет очистить рынок от контрафактной и фальсифицированной продукции, а также откроет границы ЕАЭС для беспрепятственной торговли материалами».

Еще одна важная работа в части технического регулирования — принятый в 2023 году и вступивший в действие с 1 сентября 2024 года технический регламент «О безопасности зданий и сооружений». Одним из ключевых нововведений данного регламента является вводимая им возможность подтверждения безопасности принятых проектных решений через стандарты организаций, прошедших соответствующую экспертизу, а также через обоснование этих решений главным инженером проекта. Соответствующая практика уже нарабатывается, уже отправлены на согласование в Технический комитет стандарты организаций, уже есть направленные в органы экспертизы обоснования безопасности. «В отличие от специальных технических условий, здесь подход совсем другой. Здесь невозможно директивно назначить какое-то отклонение от какой-то нормы — но обязательно нужно обосновать то проектное решение, которое либо принимает ГИП, либо обосновывает стандарт организаций. Этот механизм

нацелен на то, чтобы в первую очередь стимулировать специалистов применять норму свода правил и ГОСТа, а не работать в угоду экономическим аргументам по снижению стоимости, а также он ориентирован на обеспечение гибкости проектных решений», — подчеркнул замминистра.

Комментируя проблему подготовки кадров, Сергей Музыченко напомнил, что Минстрой теперь уполномочен на разработку типовых образовательных программ — в прошлом году был принят соответствующий законопроект, в этом году Минстрой уже готовится к этой работе («весной ее уже должны «поставить на рельсы»»).

ПОЧЕМУ НЕ ПРОХОДЯТ НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

«Для нас подготовка кадров — это ключевая задача, — подчеркнул замминистра. — Мы понимаем, что сегодня наша строительная отрасль сильно зависит от ручного труда (это общая проблема для многих стран). С этой проблемой связан и вопрос низкой производительности труда. На решение кадровых проблем нацелена принятая Концепция подготовки кадров в строительной отрасли. Задачи здесь делятся на два блока. Первый — оставить, сохранить в профессии тех, кто в нее уже пришел (особенно это касается средних специальных учебных заведений). И второй блок задач связан с повышением производительности труда — повышением автоматизации, совершенствованием управления и т.д. Без повышения производительности никак не обойтись, поскольку существенного количественного увеличения притока кадров, особенно сегодня, в условиях острой конкуренции с промышленным сектором, строительной отрасли ожидать не приходится».

Заместитель председателя Комитета Госдумы по экономической политике Артем Кирьянов согласился с особой важностью вопроса повышения производительности труда, подчеркнув, что такое повышение невозможно без внедрения новых технологий, помогающих повысить эффективность произ-

ФОРУМ



водства при одновременном снижении численности необходимых работников. В качестве примера он привел использование аддитивных технологий — 3D-печати в строительстве. «Казалось бы, мы неплохо понимаем, как это работает, и готовы применять технологию. Но при ближайшем рассмотрении выясняется, что есть проблема: мы не можем обеспечить поставку для строительной 3D-печати цементной смеси, по однородности и стабильности состава отвечающей требованиям данной технологии. У нас даже требования стандарта ниже, — рассказал Артем Кирьянов. — И получается, наши строители, вместо того чтобы получить 40-процентный рост производительности за счет 3D-печати, вынуждены вообще отказываться от ее применения».

ГОСЭКСПЕРТИЗА «ДЕРЖИТ РУКУ НА ЦИФРОВОМ ПУЛЬСЕ»

С точки зрения начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игоря Манылова, ключевой проблемой современной стройки является слабый заказчик — «слабый хозяин», и это тянет за собой большинство других проблем. Созданная к настоящему времени Единая цифровая платформа экспертизы, среди прочего, помогает «хозяину стройки» стать сильнее, формируя мягкую, не административную, цифровую вертикаль управления.

Игорь Манылов напомнил о государственной задаче: в целях модернизации строительной отрасли и повышения качества строительства обеспечить переход к системе управления жизненным циклом объектов строительства. По убеждению Игоря Манылова, этой цели невозможно полноценно достичь в рамках одного отдельного ведомства, тут нужна работа всех заинтересованных структур. Для решения общей задачи Главгосэкспертиза, среди прочего, сделала ставку на разработку классификаторов данных и внедрение машиночитаемых форматов, создание платформенных решений, интеграцию данных и процессов, создание цифровых сервисов. Благодаря этим усилиям 65% состава проектной документации линейного объекта переведено в машиночитаемый вид, создано 3 платформы поддержки процессов проектирования, экспертизы, строительства и 18 сервисов поддержки заказчиков и других участников инвестиционно-строительного цикла. Упомянутая выше Единая цифровая платформа экспертизы, созданная на основе облачных решений, позволяет автоматизировать все основные этапы и процедуры экспертизы. Платформа к настоящему времени объединила 115 организаций, 65546 пользователей, 202550 проектов. По сведениям Игоря Манылова, единая платформа обеспечивает извлечение и обработку данных с использованием искусственного интеллекта, а также визуализацию трехмерных моделей. Из новых «умений», которыми специалисты Главгосэкспертизы «научили» свою единую цифровую платформу совсем недавно, Игорь Манылов упомянул интеграцию с реестрами Национального объединения изыскателей и проектировщиков, обработку машиночитаемых документов и автоматический контроль проектно-сметной документации на соответствие машиночитаемым форматам.

Также важным подспорьем для отрасли стал Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства; сегодня число разделов реестра перевалило за 470 тысяч.

Помощник министра строительства и ЖКХ РФ, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое РФ Светлана Кузьменко в контексте дискуссии о ка-

дровой проблеме рассказала об инициированном Общественным советом при Минстрое РФ проекте «Я — строитель будущего». По ее словам, проект, призванный популяризировать профессию строителя среди молодежи, появился в 2017 году — «не по указу», работал и продолжает работать без какого-либо бюджетного финансирования, за счет вложений инициаторов, входящих в Общественный совет. В рамках проекта проводятся тематические детские конкурсы и киберспортивные чемпионаты, экскурсии на предприятия и в музеи строительной отрасли и ЖКХ, организуется участие молодежи в профильных форумах, и т.д.

ПРО «ВОДУ, СОЛОД И СОВЕСТЬ ПИВОВАРА»

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков, возвращаясь к разговору о повышении эффективности государственных закупок, вначале вспомнил шутку про рецепт идеального пива: вода, солод и немного совести. По аналогии с этим рецептом ответ на вопрос, что же нужно для повышения эффективности госзакупок, окажется простым: нужны хороший заказчик, хороший подрядчик и немного совести, констатировал президент НОСТРОЙ.

«Мы должны понимать, что заказчик тоже должен принимать активное участие в работе, а не только обеспечивать финансирование объектов строительства, — подчеркнул Антон Глушков. — И первая задача здесь — наполнение ФГИС ЦС. Стоит сказать, что Новосибирская область в части наполнения ФГИС ЦС — абсолютный лидер как по количеству ресурсов, так и по количеству производителей. Наполнение ФГИС ЦС здесь составляет 53 процента. Для сравнения: средний показатель (наполнения ФГИС ЦС по стране) по количеству ресурсов — 10%. Напомню: наполнение ФГИС ЦС актуальными сведениями дает возможность достоверно формировать начальную максимальную цену контракта и вовлекать в процесс ценообразования региональных поставщиков и производителей».

Антон Глушков указал на еще один проблемный аспект, который касается НМЦК. «Мы, к сожалению, стали фиксировать всё больше случаев, когда заказчик, испытывая дефицит средств бюджета, при определении НМЦК ссылается на ту стоимость, на которую объект получил подтверждение достоверности в госэкспертизе — но в ценах какого-то другого периода, например, годичной давности, — отметил президент НОСТРОЙ. — Между тем, если сравнить индексы, которые у нас меняются от года к году, то можно увидеть, что строительная инфляция составляет минимум 15 процентов за год. И подобная «оптимизация» приводит к тому, что объявленной в ходе торгов начальной максимальной цены контракта в принципе недостаточно для своевременного и качественного выполнения работ (а ведь в ходе торгов эта цена еще понижается)».

НОСТРОЙ ПОМОЖЕТ ПОДРЯДЧИКАМ ОЦЕНИТЬ ЗАКАЗЧИКОВ

В целях поддержки подрядчиков, которые хотят участвовать в государственных и муниципальных торгах, НОСТРОЙ разработал сервис, позволяющий оценить достаточность предлагаемых заказчиком средств для реализации того или иного объекта. Новосибирская область стала пилотным регионом «обкатки» нового сервиса. Поэтому все проекты, которые в ближайшее время будут выставлены Новосибирской областью на конкурсы по выбору подрядчиков, можно провести через данный сервис, и любой потенциальный подрядчик сможет оценить свои воз-

можности полноценного выполнения обязательств по контракту.

В условиях высокой инфляции (9% за 2024 г. вместо «плановой» 5,1%) актуальной задачей, по убеждению Антона Глушкова — сделать объекты госзаказа финансово привлекательными для подрядчиков, не допустить отрицательного экономического результата их работы. «Если исходить из ресурсно-технологических моделей, рентабельность подрядной организации сегодня не превышает 6–7 процентов, и индексы-дефляторы не покрывают фактической инфляции», — добавил президент НОСТРОЙ, напомнив о позитивном опыте использования постановления № 1315, выпущенного правительством для индексации стоимости действующих контрактов. Такая мера поддержки по-прежнему необходима.

Президент НОСТРОЙ выразил беспокойство слабым освоением технологий информационного моделирования. «Наш анализ текущих закупочных процедур в России говорит о том, что хотя упоминание о необходимости применения ТИМ и фиксируется в 70% строительных контрактов, описание инфомодели имеется только в 30% контрактов», — сообщил Антон Глушков. Между тем, внедрение ТИМ ориентировано на повышение качества и эффективности строительства. Поэтому формирование библиотек данных и лучших практик по заданиям на проектирование — совместная задача бизнеса и государственных заказчиков.

НОСТРОЙ ПОМОЖЕТ ЗАКАЗЧИКАМ ОЦЕНИТЬ ПОДРЯДЧИКОВ

Учитывая, что качество подрядных работ связано и с качеством материалов, НОСТРОЙ в 2024 году трансформировал каталог импортозамещения в каталог добросовестных исполнителей. Здесь любой заказчик может проверить наличие лабораторных подтверждений заявленных характеристик того или иного материала, а также разместить оферту о намерении приобрести материалы.

Но в первую очередь качество работ зависит от надежности строительной организации. Критериев для выбора подрядчиков в торгах пока недостаточно, отметил глава НОСТРОЙ; среди них отсутствуют специализация, добросовестность, опыт реализации аналогичных объектов. Для решения проблемы Национальным объединением строителей создана автоматизированная информационная система оценки опыта и деловой репутации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в строительстве (система рейтингования). Она содержит информацию об опыте аналогичных контрактов, данные о претензиях со стороны административных органов и налоговых органов. По словам Антона Глушкова, накануне система рейтингования была представлена на совещании в Минстрое РФ, и глава министерства Ирек Файзуллин отметил необходимость ее внедрения. Сегодня НОСТРОЙ готов предоставить руководителям субъектов РФ доступ для входа в систему рейтингования подрядчиков; это поможет оценить потенциального контрагента до заключения подрядного договора.

КАДРЫ: ХРАНИТЕ ТО, ЧТО ИМЕЕТЕ

Касаясь кадровой проблемы, президент НОСТРОЙ отметил снижение потребности в работниках, связанное с сокращением объемов строительства. В этих условиях первоочередной задачей становится не увеличение численности кадров, а удержание существующих специалистов и сбалансированная нагрузка мощностей на основе реальных потребностей.

Полезным опытом Антон Глушков считает открытие на базе Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета корпоративной кафедры НОСТРОЙ, где лучшие студенты последнего курса обучаются по программе «Контроль и управление качеством в строительстве». Они получают повышенную стипендию, им гарантировано трудоустройство в региональных строительных компаниях региона.

«В 2024 году состоялся первый выпуск. Это хорошая практика, когда работодатель фактически формирует элитный состав ИТР для своих компаний», — рассказал Антон Глушков. Он добавил, что НОСТРОЙ уделяет особое внимание повышению роли среднего профессионального образования (СПО) в подготовке кадров. Для этого в 2023 году создан Консорциум СПО в сфере строительства. Президент НОСТРОЙ призвал сузусы сибирских регионов присоединяться к работе по совершенствованию отраслевого образования.

В завершение Антон Глушков остановился на важности профессиональной подготовки сметчиков, от которых зависит форми-

вание верной цены строительных контрактов. Он сообщил о создании НОСТРОЙ профессионального реестра сметчиков и призвал работодателей использовать данный сервис для актуализации компетенций своих специалистов.

ПРИСПОСОБИТЬ ГРАДКОДЕКС ПОД ИЖС, СОЗДАТЬ РЕЕСТР «СУПЕРГИПОВ»

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анвар Шамузафаров в своем выступлении, среди прочего, отметил как давний негативный тренд маленькую площадь подавляющего большинства вводимых в России квартир — у объектов индивидуального жилищного строительства площадь намного больше, а рыночная стоимость меньше. Объективно получается, что современные многоквартирные дома плохо способствуют решению государственной задачи по укреплению семьи и повышению рождаемости: в них слишком тесно. По убеждению президента НОПРИЗ, сегодня надо всеми силами способствовать развитию ИЖС. Но для этого нужно внести ряд поправок в Градостроительный кодекс, который сегодня в буквальном смысле «заточен» под многоквартирное строительство. В частности, региональным властям надо дать больше полномочий для реализации на своем уровне земельной политики, ориентированной на ИЖС «Сейчас все полномочия по выделению земли под ИЖС находятся в руках муниципалитетов», — указал на дисбаланс Анвар Шамузафаров.

Также необходимо внести ряд изменений в законодательство в части регулирования ответственности застройщика или технического заказчика. По сведениям Анвара Шамузафарова, если проанализировать отрицательные заключения экспертизы на проектную документацию, то выяснится, что нередко низкое качество проектной продукции спровоцировано низким качеством исходно-разрешительной документации и технических заданий, представлять которые должен заказчик. «У нас роль заказчика прописана в основном в Гражданском кодексе, а нужно более детально прописать его роль и ответственность в кодексе Градостроительном, — подчеркнул Анвар Шамузафаров. — В частности, потребуются сформировать и зафиксировать квалификационные требования к заказчику». Анвар Шамузафаров одобрил практику Новосибирской области, где принято решение проверять качество исходно-разрешительной документации и технических заданий на проектирование силами Госэкспертизы.

Важной инициативой Анвар Шамузафаров назвал создание силами НОПРИЗ реестра уполномоченных судебных экспертов в строительной отрасли. Сейчас, по сведениям президента НОПРИЗ, судебные споры нередко затягиваются из-за того, что суды не знают, на какой экспертный орган, на оценку какого эксперта им следует опереться при определении судебного решения.

Также, по словам президента Национального объединения, в активной разработке у НОПРИЗ сегодня находится создание реестра «СуперГИПов», которые будут уполномочены обосновывать безопасность уникальных инженерно-технических решений, выходящих за рамки действующих нормативов.

КОНТРАКТЫ: РАСТОРЖЕНИЕ ПО-РОССИЙСКИ

Начальник Управления контроля размещения государственного заказа ФАС России: Ольга Горбачева кратко остановилась на оптимизации процессов расторжения государственного контракта и защиты интересов заказчика в строительной сфере.

«Не секрет, что почти половина государственного заказа в России приходится на строительные контракты, — сообщила Ольга Горбачева. — Безусловно, всем участникам хочется, чтобы абсолютно все контракты завершались успешным исполнением всех обязательств. Тем не менее, в строительной отрасли процент расторгнутых государственных контрактов составляет 15 процентов в количественном исчислении и 8 процентов — в денежном».

При этом подрядчику расторжение контракта грозит попаданием в реестр недобросовестных поставщиков. Чтобы у подрядчика появился инструмент для защиты от расторжения, ФАС, по словам Ольги Горбачевой, предлагает внести в 44-ФЗ регламент для выявления недостатков в проектно-сметной документации, использованной при подготовке контракта, и порядок возможных действий, чтобы подрядчик смог исправить эти неблагоприятные исходные условия и в конечном итоге достроить объект.

Записал Александр Русинюв
Фото — Максим Ретищев

ИТОГИ



РАЗВИВАТЬ ГОРОД КОМПЛЕКСНО

Начало на стр. 1

РАСТЕТ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ

По сведениям заместителя мэра — начальника Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска Евгения Улитко, объем строящегося жилья (строительного задела) в городе по состоянию на 1 января составил 3,9 млн кв. метров. За 2024 год в столице Сибирского федерального округа было выдано всего 210 разрешений на строительство, из них на (многоквартирное) жилье — 73 шт. в общей сложности на 1 млн 226 тыс. кв. метров жилья; для сравнения, те же показатели за 2023 год: 227 шт., 68 шт. 1 млн 34 тыс. кв. метров.

Набирает обороты комплексное развитие территорий. По информации Евгения Улитко, к настоящему времени в Новосибирске заключено 14 договоров о КРТ общей площадью земельных участков 43,19 га. В том числе 9 договоров — КРТ жилой застройки, без торгов (24,9 га) и 5 договоров — КРТ по инициативе правообладателей, с торгами (18,3 га). В рамках этих договоров за счет средств застройщика расселяются 76 домов частного сектора и 47 аварийных МКД, из которых подавляющее большинство, 43 дома — тоже расселяются за счет внебюджетных средств застройщика (к слову, 7 штук уже расселены), и оставшиеся 4 дома — за счет муниципального бюджета (это запланировано сделать до 2027 года).

Растет обеспеченность жильем в расчете на одного новосибирца. По итогам 2024 года она достигла 30,2 кв. м. В 2023 году тот же показатель равнялся 29,5 кв. м, в 2022 году — 28,4. Это выше, чем в среднем по Российской Федерации.

Общий градостроительный потенциал уже заключенных договоров о КРТ — более 830 тыс. кв. метров, из них на 104 тыс. кв. метров уже выданы разрешения на строительство.

Среди ключевых задач 2025 года Евгений Улитко назвал продолжение взаимодействия с Правительством Новосибирской области в целях участия города в национальных проектах, направленных на развитие социальной инфраструктуры, а также продолжить работу с компаниями, занимающимися жилищным строительством — также в целях развития социальной инфраструктуры, но уже за счет внебюджетных источников.

НОВОСИБИРСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ЛЮБЯТ ВЫСОКОЕ

Об объемах ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства в 2024 году доложила начальник управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска Ирина Бокова. Она детализировала информацию о строительстве жилья в городе. По ее сведениям, точная цифра годовой сдачи жилья-2024—1528190 кв. метров, из них 1277716 кв. метров приходится на 104 многоквартирных жилых дома и 250474 кв. метра — на 1273 объекта индивидуального жилищного строительства. По конструктивным решениям многоквартирные дома разделились на три группы: 73% — каркасные, 22% — панельные и 5% — кирпичные.

Как выяснилось, застройщики Новосибирска «предпочитают повыше»: 49% введенных в 2024 г. многоквартирных домов имеют этажность от 9 до 17 этажей, 32% — от 18 до 25

Состоялось итоговое совещание Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска

этажей, 12% — выше 25 этажей; только 5% МКД — от 5 до 8 этажей, и лишь 2% приходится на «низкорослые» здания от 1 до 4 этажей.

Внутри упомянутых 104 многоэтажных домов разместились суммарно 24778 квартир, в том числе 13122 — однокомнатные (53%), 8213 — двухкомнатные (33%), 3248 — трехкомнатные (13%), и лишь 195 — четырехкомнатные (1%). Застройщики-лидеры по многоквартирному жилищному строительству — «Брусника» (9,5% от общего объема введенных МКД), «Расцветай» (9,4%), «Дискус» (7,2%), «Вира Строй» (6,3%), «Союз» (5,6%).

Ирина Бокова показала динамику средних площадей вводимых в Новосибирске квартир за последние 4 года. Выяснилось, что в 2024 году средняя площадь новой квартиры в столице СФО составила 51,6 кв. м (или 47,1 кв. м — без учета балконов, лоджий и террас). Для сравнения: в 2023 году — 51,3 (47,3), в 2022-м — 51,3 (46,9), в 2021-м — 53,2 (48,3), в 2020-м — 52,9 (48,2). Этот показатель в Новосибирске мало отличается от среднероссийского (в 2024 году 48 кв. м, без учета балконов, лоджий и террас).

Согласно подсчетам Ирины Боковой, годовой ввод жилья в удельном выражении на душу населения в Новосибирске оказался выше, чем в среднем по России (0,94 кв. м и 0,74 кв. м соответственно).

Также в городе в 2024 году вводились в эксплуатацию апартаменты, но немного: всего три объекта в общей сложности на 988 номеров (именно номеров, не квартир) суммарной площадью 27,5 тыс. кв. метров. В то же время, апартаменты вполне могут более ярко «выстрелить», к примеру, по итогам 2025 года, поскольку в стадии строительства сегодня находится 21 апартаментный объект на 10 тысяч номеров общей площадью 320 тыс. кв. метров.

В числе задач УАСИ Новосибирска на 2025 год Ирина Бокова назвала продолжение работы над снижением процента отказов в выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию ОКС, продолжение работы по совершенствованию электронного взаимодействия со всеми участниками строительного процесса с увеличением доли оказания муниципальных услуг через портал «Госуслуги». Также в планах УАСИ — проработка совместно с профильными департаментами мэрии системных решений по завершению строительства объектов, срок действия разрешений на строительство которых истек более пяти лет назад.

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА: ОБРЕМЕНЕНИЯ — В РАЗУМНЫЕ ПРЕДЕЛЫ

Максим Федорченко остановился на актуальных вопросах и нововведениях в сфере комплексного развития территорий. Он напомнил о недавно принятом федеральном законе от 26 декабря 2024 г. № 486-ФЗ, который ввел ряд важных изменений в регламентацию механизма КРТ, в том числе — изменения, ранее инициированные деловой строительной общественностью Сибирского федерального округа.

Первая важная новелла упомянутого закона касается установления обязанности

по строительству объектов инфраструктуры — теперь это строительство должно обеспечивать лицо, которое заключило договор о КРТ (речь идет о застройщике). «К сожалению, в ходе работы над законом из его окончательной редакции выпала строка о том, что строительство таких объектов может осуществляться за счет собственных средств (застройщика), или за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, — отметил Максим Федорченко. — А это значит, что теперь на практике может возникнуть вопрос: если нет прямой нормы, то можно ли использовать бюджетные средства на строительство инфраструктурных объектов, или их можно только выкупать за счет бюджетных средств?». Также, по оценке вице-президента Российского Союза строителей, сохраняется «белое пятно» в части определения конкретных видов объектов социальной инфраструктуры, ввод которых обязаны обеспечивать застройщики. «На мой взгляд, это должны быть только ключевые, самые необходимые объекты, которые больше всего нужны новоселам, а именно детские сады и школы», — подчеркнул Максим Федорченко. По его мнению, без должного законодательного урегулирования данного аспекта есть риск, что на застройщиков начнут возлагать обременения и по строительству других видов муниципальных социальных объектов (например, больницы, библиотек и т.п.) — а это, в свою очередь, неизбежно спровоцирует дополнительное увеличение стоимости квадратного метра жилья, и без того высокой.

РАССЧИТАТЬ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ

«В связи с упомянутой выше новеллой обретает особую значимость вопрос расчета обеспеченности каждой конкретной территории социальными объектами, с учетом их прогнозной заполняемости», — указал президент АСОНО. Ведь проекты КРТ — долгие, их полная реализация растягивается на 4, 5 и более лет, и на фоне низкой рождаемости, в годы «демографических провалов» есть риск получить пустующие новые школы и детсады, на строительство и эксплуатацию которых будут зря уходить бюджетные средства. «Уже сейчас необходимо провести комплексную оценку обеспеченности социальными объектами с учетом прогноза демографической ситуации в целях уточнения расчетов загруженности таких объектов и выработки предложений по оптимизации нормативов градостроительного проектирования; провести аудит с целью выявления возможных вариантов реконструкции действующих социальных объектов с увеличением их вместимости», — подчеркнул Максим Федорченко.

Кроме того, полезно будет проанализировать законодательство и опыт других регионов — с целью формирования реального, понятного правового механизма участия застройщиков в создании объектов социальной инфраструктуры.

Максим Федорченко напомнил о недавно озвученном на собрании профессионального делового сообщества строителей Новосибирской области предложении о создании экспертной ассоциации девелоперов, которая возьмется за упомянутую работу; предложение одобрил губернатор Андрей Трав-

ников, началась его реализация. Максим Федорченко призвал руководство Минстроя Новосибирской области и Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска поддержать ведущую работу. В итоге на рынке должны остаться только девелоперы, способные реализовывать крупные и долгосрочные проекты комплексного развития, вовремя обеспечивая жилую застройку всей необходимой социальной инфраструктурой.

КРТ И ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Вторая законодательная новелла, на которой также остановился Максим Федорченко, касается реализации проектов КРТ на территориях, занятых объектами ИЖС и домами блокированной застройки — такие возможности теперь появились, они тоже прописаны в 486-ФЗ.

Следующим шагом законодателей, с точки зрения Максима Федорченко, должно стать предоставление права собственникам домов ИЖС, находящихся в нормальном (не аварийном) техническом состоянии, выступать с инициативой о включении их застройки в проекты комплексного развития территорий. «Они должны получить право за это проголосовать, по аналогии с правом, которое уже есть у жителей, собственников в многоквартирных жилых домах», — пояснил вице-президент РСС.

Касаясь аспекта КРТ малоэтажной и низкоплотной застройки, Максим Федорченко указал, что такой застройки мало и в городе Новосибирске, и в Новосибирской агломерации. Одна из главных причин низкого уровня развития — в специфике инфраструктурной нагрузки на жилищные проекты такого типа. «Следует сказать, что в себестоимости ИЖС инфраструктура — это в принципе важнейший фактор, важнейшая составляющая; доля затрат на инфраструктуру в себестоимости квадратного метра здесь может достигать 50 процентов», — отметил президент АСОНО. — И поэтому здесь нельзя применять те же нормативы градостроительного проектирования, которые действуют для многоквартирных домов. Здесь должны действовать другие нормативы, разработанные с учетом видов и функций именно малоэтажной застройки. Например, отдельно по объектам, предназначенным для временного или сезонного проживания, отдельно — по объектам для постоянного проживания, по пригородным поселкам, и т.д. На каждый из видов малоэтажной застройки должен рассчитываться свой определенный объем инфраструктуры — как в части обеспеченности, так и в части территориальной доступности. По мнению Максима Федорченко, описанный подход приемлем и при работе с площадками деградирующего ИЖС на территории крупных городов — в тех случаях, когда жители расселяемых объектов ИЖС желают переехать не в многоквартирные здания, а в новые собственные дома.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ И ДДУ ДОРОЖАЕТ

На некоторых итогах регистрации прав на недвижимость в 2024 году и на нововве-

ИТОГИ

денях в этой сфере остановилась по руководителю Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова.

Среди прочего, она отметила рост государственных пошлин на регистрацию недвижимости. «Если раньше это были цифры, понятные всем, то теперь пошлины на регистрацию связаны с кадастровой стоимостью недвижимости», — пояснила суть реформ Светлана Рягузова. В общих чертах схема следующая: для граждан (физических лиц) государственная регистрация права на объект кадастровой стоимостью в пределах 20 млн рублей, или неопределенной стоимости, обойдется в 4 тыс. рублей, организациям (юридическим лицам) та же самая услуга будет стоить 44 тысячи рублей; если же кадастровая стоимость объекта окажется больше 20 миллионов, то за его регистрацию и гражданам, и организациям придется отдать 0,02% от кадастровой стоимости (с «потолком»: с физлиц при любой оценке не возьмут больше 500 тыс. рублей, с организаций — не больше 1 миллиона).

Вместе с тем, при погружении в более тонкие детали новой формы исчисления государственных пошлин есть опасность наткнуться на довольно разорительные выплаты даже в случае регистрации совсем небольших фрагментов собственности.

«Например, при регистрации доли в праве на автомобильную парковку государственная пошлина для физического лица может достигать 100 тысяч рублей и более. Кроме того, платный характер имеет и сам государственный кадастровый учет объектов недвижимости», — предупредила Светлана Рягузова; его стоимость теперь составляет 2000 р. для граждан и 22000 р. для юридических лиц.

Произошли изменения также в регламенте регистрации договоров долевого участия в строительстве.

С 1 марта 2025 года вступает в силу федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ, согласно которому застройщики будут должны подавать заявления о регистрации ДДУ только в электронном виде — продолжение бумажного документооборота по сделкам долевого участия, начиная с первого дня весны, не допускается.

Размер государственной пошлины за регистрацию ДДУ составит 700 рублей для граждан и 12 тысяч рублей — для организаций. Цена таких действий, как регистрация соглашения об изменении или расторжении договора долевого участия в строительстве, регистрация уступки прав требования по ДДУ кусается меньше и составляет и для граждан, и для организаций 350 рублей.

Ужесточились требования к регистрации прав, осуществляемой застройщиком. «Если раньше закон позволял застройщикам длительное время не оформлять права на объекты долевого строительства, которые оставались не проданными по ДДУ, то теперь застройщик обязан в течение 6 месяцев с даты постановки дома на кадастровый учет направить в Росреестр электронное заявление о регистрации права собственности и на те объекты недвижимости, для создания которых средства дольщиков не привлекались», — рассказала Светлана Рягузова.

Более того, с 1 марта 2025 г. застройщик также законодательно озабочен и регистрацией прав дольщиков проданных квартир. Согласно 487-ФЗ, застройщик должен не позже 30 дней с даты подписания передаточного документа подать заявление о регистрации права собственности за дольщика в электронной форме, и хорошо еще, что, регистрируя право «за дольщика», застройщик обязан платить пошлину не как организация, а как физлицо (то есть не 44 тысячи, а только 4 тысячи рублей). «Пока даже непонятно, может ли сам дольщик это делать; прямых запретов в законе нет, но, думаю, должны еще появиться разъяснения по этому поводу», — отметила Светлана Рягузова.

Также руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области напомнила о недавнем изменении в структуре информационных ресурсов: с 2025 года публичная кадастровая карта «переехала» на платформу «Национальной системы пространственных данных», и выйти на нее можно только через авторизацию на всеведущем и вседоступном портале «Госуслуги». «Запомните, если теперь вы наберете в интернет-поисковике слова «Публичная кадастровая карта» и сразу же с легкостью попадете на некую страницу с таким именем — это либо устаревший ресурс, либо фейковая страница», — предостерегла Светлана Рягузова.

Напомним, Национальная система пространственных данных — помимо публичной кадастровой карты, объединяет в себе такие важные ресурсы, как «Земля просто» (предоставление участков в собственность или в аренду), «Земля для стройки» (позволяет выбрать участок, подходящий для строительства), «Земля для туризма», «Комплексное развитие территорий» и т.д.

Записал А. Русинов

НА ПЕРВОМ МЕСТЕ — БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ

О жилищном строительстве в Сибирском федеральном округе

По данным Новосибирскстата, за 2024 год регионами Сибирского федерального округа было введено в эксплуатацию суммарно 9878,7 тыс. кв. метров жилья, что составляет 98,8% от объема 2023 года.

В том числе Республика Алтай ввела 223,8 тыс. кв. м (117,5% к объему 2023 года, 2,3% от общего объема в округе), Республика Тыва — 340,9 тыс. кв. м (197,4%, 3,5%), Республика Хакасия — 364,6 тыс. кв. м (97,8%, 3,7%), Алтайский край — 875,4 тыс. кв. м (92,6%, 8,9%), Красноярский край — 1489,2 тыс. кв. м (91,3%, 15,1%), Иркутская область — 1605,2 тыс. кв. м (107,7%, 16,2%), Кемеровская область — Кузбасс — 933,0 тыс. кв. м (103,2%, 9,4%), Омская область — 868,9 тыс. кв. м (117,0%, 8,8%), Томская область — 547,6 тыс. кв. м (102,3%, 5,5%), Новосибирская область — 2630,0 тыс. кв. м (87,2%, 26,6%).

Согласно статистической информации, за 2024 год в столице Сибирского федерального округа организациями всех форм собственности и населением построено в общей сложности 41499 квартир. Общая площадь введенных жилых помещений составила 2630 тыс. кв. метров, что на 12,8% ниже уровня 2023 года (здесь напомним, что в 2023 году в регионе было введено 3016,3 тыс. кв.



метров жилья — это самый высокий показатель за всю историю наблюдений). Населением за счет собственных и привлеченных средств построено 945 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 35,9% от общего объема жилья, введенного в 2024 году. По сравнению с предыдущим годом ввод индивидуального жилья увеличился на 5,2%.

Как показывают данные статистического учета, по абсолютному вводу жилья Новосибирская область по-прежнему удерживает лидирующие позиции среди регионов Сибирского федерального округа. В 2024 году на ее долю пришлось 26,6% всего введенного в эксплуатацию на территории округа жилья.

Новосибирскстат

ФОРУМ

ИЖС: ОТ ХАОСА — К ПОРЯДКУ И КОМФОРТУ

Детали перехода обсудили на сессии в Новосибирске

За 2024 год в России было введено в эксплуатацию 107,8 млн квадратных метров жилья, из них более половины — 62,3 млн кв. метров — индивидуальными застройщиками. Схожая пропорция отмечается и в Сибирском федеральном округе (9,87 млн кв. и 5,57 млн кв. м соответственно). Объем ИЖС растет от года к году, но вместе с ростом объемов ИЖС ярче проявляются слабые места такого строительства: дефицит инфраструктуры, низкое качество получаемых домов, невзрачность создаваемой градостроительной среды, и другие. Недавно открывшаяся возможность финансировать и строить индивидуальное жилье в составе малоэтажных жилых комплексов по 214-ФЗ, с использованием счетов-эскроу, — не вызвала интереса у граждан: они по-прежнему предпочитают вести индивидуальное строительство стихийно.

Как помочь малоэтажной застройке стать на цивилизованные рельсы, сделать ее современной, надежной и более доступной — решали участники сессии «Малоэтажная страна — регионы» в рамках форума «Стратегии ускорения темпов строительства» Сибирской строительной недели.

По оценке модератора сессии, вице-президента Российского Союза строителей Владимира Дедюхина, к настоящему времени в стране создана база для дальнейшего системного роста ИЖС. В частности, приняты изменения в 214-ФЗ о долевом строительстве, позволяющие осуществлять ИЖС в составе малоэтажных жилых комплексов, с 1 марта 2025 года вступает в действие федеральный закон от 22 июля 2024 № 186, дающий людям возможность строить индивидуальные дома с использованием счетов-эскроу по договорам с профессиональными подряд-

чиками. Есть данные соцопросов: более 70 процентов граждан, помышляющих о новом жилье, мечтают о своем, индивидуальном доме. Наконец, есть более 50 трлн рублей, запасенных россиянами на депозитах, и логично было бы надеяться на частичное вовлечение этих накоплений в индивидуальную застройку — но прежде нужно преодолеть некоторые ее системные проблемы. В их числе вице-президент назвал нехватку инженерной и социальной инфраструктуры в сочетании с избыточными нормативными требованиями по обеспечению такой инфраструктурой, отсутствие региональных операторов, управляющих ИЖС (по аналогии с управлением проектами КРТ). «Региональные операторы должны управлять земельным банком индивидуальной застройки, готовить документы территориального планирования, обеспечивать площадки инфраструктурой», — пояснил Владимир Дедюхин.

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова, дополняя тему земельного банка, напомнила, что с 1 марта 2025 г. публичная кадастровая карта «переехала» на единую российскую платформу «Национальная система пространственных данных» — именно здесь теперь нужно искать подходящие участки для ИЖС (раздел «Земля для стройки»).

Вице-губернатор Новосибирской области Роман Теленчинов отметил трудности учета индивидуальных домов: «Их строительство носит уведомительный характер, и пока люди не регистрируют готовое жилье — мы его не видим». Существенной проблемой остается дороговизна инфраструктуры для поселков ИЖС, по этому показателю сильно проигрывающих застройке многоквартирными домами. Для сравнения: если для инфраструктурного обеспечения микрорайона МКД тре-

буются затраты на уровне 15 тыс. руб. в расчете на квадратный метр возводимого жилья, то в поселке ИЖС этот показатель возрастает как минимум вдвое.

И еще один большой недостаток нынешней индивидуальной застройки — отсутствие рабочих мест, следствием которого становится постоянная суточная миграция населения из пригородных районов в города и обратно. Поэтому будущее — за теми поселками, которые станут строиться по мастер-планам, обязательно предусматривающим, помимо обустройства всей инфраструктуры — создание рабочих мест, полагает Роман Теленчинов.

Руководитель направления «Индивидуальное жилищное строительство» ДОМ.РФ Александр Лобач видит путь развития ИЖС, среди прочего, в «инфраструктурном» стимулировании комплексного ИЖС — посредством инвестиционных налоговых вычетов для застройщика (возмещение до 80% расходов на создание инфраструктуры) и соглашений о защите и поощрении капиталовложений в инфраструктуру.

С точки зрения Владимира Дедюхина, пока в стране не хватает действенных финансовых инструментов для поддержки ИЖС; полезно было бы рассмотреть варианты внедрения в ИЖС механизма «строительных сберкасс» и жилищно-строительных кооперативов.

И наконец, существенным драйвером качественного развития индивидуального жилищного строительства станет его перевод на комплексную, высокотехнологичную основу, с применением механизма КРТ и использованием промышленных технологий строительства.

А. Русинов

Источник фото <https://avatars.dzeninfra.ru>



ФОРУМ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ВЕСЬ ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ

По результатам оценки и последующей корректировки проектов бюджетного строительства на предпроектной стадии Главгосэкспертиза России за два года сэкономила более 127 млрд рублей бюджетных денег.

Государственную экспертизу обязательно должны проходить все проекты бюджетного строительства. Она необходима для выявления ошибочных решений в проектах, а также для оптимизации сметной стоимости строительства. Право оценивать проекты на стадии предварительной проработки — в форме экспертного сопровождения, до «официального» направления проектной документации на экспертизу, как и оказывать комплекс других инженеринговых и консалтинговых услуг по управлению проектами — появилось у Главгосэкспертизы относительно недавно, с введением соответствующих поправок в Градостроительный кодекс. Общая цель этого «расширения полномочий» — оптимизировать и ускорить инвестиционно-строительный цикл, сделать прохождение экспертизы быстрее и сократить число тормозящих стройку отрицательных заключений на проектную документацию и результаты инженерных изысканий.

Специфика такого более глубокого погружения органов экспертизы в проектное дело и возникающие в связи с этим у проектировщиков вопросы стали предметом дискуссии на конференции «Современная модель экс-

Куда ведет эволюция Главгосэкспертизы

пертизы, инженеринг и экспертный консалтинг» в рамках программы форума «Стратегии ускорения темпов строительства» Сибирской строительной недели.

Как подчеркнул **начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов**, повышая темпы строительства, нельзя допускать снижения качества проектов; ускорения нужно добиваться путем сбалансированного управления всеми параметрами проектов.

По информации **заместителя начальника Главгосэкспертизы России Сергея Головина**, в рамках реализации новых полномочий со 2 февраля 2022 по 19 августа 2024 года технологической и ценовой аудит Госэкспертизы прошли бюджетные проекты в 48 регионах РФ. За это время было рассмотрено 1348 проектов с общим объемом капитальных затрат 2 трлн 131 млрд рублей. По итогам аудита в 582 проектах уточнены технические решения и скорректированы показатели предельной стоимости строительства, за счет чего удалось сэкономить 6% средств (более 127 млрд рублей). Сергей Головин уточнил: достигнутая 6-процентная экономия — общий баланс, поскольку не во всех проектах расходы сократили; в некоторых, наоборот, эксперты предложили решения, повышающие стоимость проектов, по-

скольку это было обусловлено технической необходимостью.

Разумеется, новые возможности Госэкспертизы не являются таблеткой от всех болезней. Эксперты могут помочь, но не заменить квалифицированного инженера; кроме того, успешное сокращение сроков строительства за счет оптимизации проекта вовсе не означает синхронного ускорения бюджетного финансирования (у Минфина свои планы) — на этот аспект обратил внимание **председатель правления Ассоциации экспертиз России Леонид Ставицкий**.

Начальник Управления Госэкспертизы по Вологодской области Юлия Мартынова внесла предложения по совершенствованию экспертного сопровождения бюджетных проектов. Она напомнила, что порядок такого сопровождения установлен постановлением Правительства РФ от 6 мая 2023 г. № 717. По ее оценке, успешное применение постановления сдерживают недостаточные сроки, установленные для оказания услуги — их нужно увеличить, чтобы хватало времени на выработку эффективных проектных решений. Кроме того, нужно разрешить передавать экспертам на оценку отдельные конструктивные или инженерные решения (сейчас можно представлять только целый раздел проектной докумен-

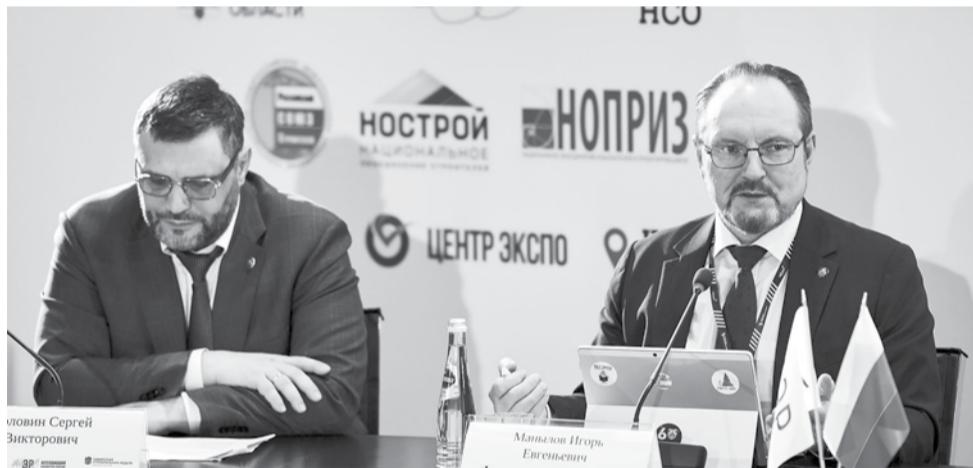
тации), урегулировать вопрос с оплатой услуги в рамках госконтрактов.

Директор ООО «ПРОЕКТ АН» Елена Геронимус предложила еще до объявления конкурса на выполнение проектных работ обязательно разрабатывать архитектурно-областроительную концепцию, включающую укрупненные технико-экономические показатели объекта и техническое задание на строительные конструкции и инженерное обеспечение, и на этот этап получать положительное заключение экспертизы. В этом случае подрядчики-претенденты смогут реально оценить свою возможность справиться с задачей, и риск возникновения потребности в исправлении проекта на этапе экспертизы будет сведен к нулю.

Но главное, с точки зрения Елены Геронимус — экспертная оценка проекта должна осуществляться с учетом всего жизненного цикла объекта.

Этот посыл поддержал Леонид Ставицкий. «Пора уже обсуждать эффективность всего жизненного цикла, с учетом экономики эксплуатации, — подчеркнул председатель правления АЭР. — А для этого необходимо определить, кто является конечным бенефициаром данного цикла».

А. Русинов



Круглый стол «Эффективная смета объекта, как необходимый результат внедрения ТИМ» состоялся 12 февраля 2025 года в Новосибирске в рамках деловой программы форума «Стратегии ускорения темпов строительства» Сибирской строительной недели. Модератором мероприятия выступила **председатель Комитета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма**.

В рамках круглого стола глава Комитета НОСТРОЙ предложила разобраться, почему, по мнению некоторых экспертов, ТИМ в сметах — это узкоспециализированное направление, какие сейчас стоят цели и задачи и какие проблемы существуют в этой сфере. Она напомнила, что 11 января 2025 года вступила в действие XML-схема ведомости объемов работ (ВОР), разработанная Главгосэкспертизой России.

«Поэтому тема нашего круглого стола является крайне актуальной», — подчеркнула Ирина Кузьма, открывая дискуссию.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик отметил, что информационная модель сегодня в большинстве случаев представляет собой набор электронных документов, в лучшем случае — трехмерную визуализацию объектов. Это важно для цифровизации строительства, но хотелось бы, чтобы ТИМ проникали намного глубже, пояснил он.

По словам замминистра, за счет комплексной информационной модели участникам рынка было намного проще просчитывать объемы работ и объемы используемых материалов.

«В этой связи хочется сказать спасибо Главгосэкспертизе России, которая разработала и запустила XML-схему ВОР и сервис Комплексной проверки сметных расчетов (КПСР)», — сказал Константин Михайлик.

Однако, добавил спикер, эти сервисы только проверяют существующие объемы, но не содержат всех достоинств полноценной информационной модели. В этой связи Минстрой России в 2025 году запустил два пилотных проекта, которые позволяют определять объемы работ, их единицы измерения и прочие параметры, исходя из которых система будет выдавать результат. Первый из них разработал Центр компетенций Москвы — «Ав-

**СВЯЗАТЬ ТИМ С ДЕНЬГАМИ
ПОМОЖЕТ ТОЛЬКО ВОР**

Технологии информационного моделирования должны «прорасти» в сметном деле

томатизированное формирование цифровой ВОР и сметной документации на основании ЦИМ ОКС». Второй пилот — это «Гильотина 2.0 по направлению «Школа». Она должна полностью исключить бумажную документацию при реализации проектов строительства образовательных объектов.

Кроме того, создана рабочая группа для анализа результатов пилотных проектов и внесения изменений в нормативно-техническую документацию. Благодаря этому ведомство сможет сделать полноценный рабочий инструмент, который позволит формировать сметы на базе элементов информационной модели.

Отвечая на вопрос Ирины Кузьмы о том, когда ждать результатов работы пилотных проектов и рабочей группы, Константин Михайлик отметил, что уже в 2026 году будут готовы документы, которые изменят отрасль.

Тему круглого стола подхватил президент Ассоциации развития смет и ТИМ (АРСИТИМ) Максим Горинский, который заявил, что именно сметы могут быть драйвером развития ТИМ. Эксперт напомнил, что и в ЕПРЗ, и в реестре типовой проектной документации, и в ЕЦПЭ нет сметных расчетов. Для повсеместного применения типовой проектной документации необходимо «привязать» к ней сметные расчеты. Без этого никакого эффекта от ее применения не будет, считает Максим Горинский. Говоря о XML-схемах ВОР, спикер отметил, что заложенный в них функционал позволяет связать сметы с информационной моделью, а это, в свою очередь, — создать базу для принятия необходимых документов, и в перспективе связать между собой типовую проектную документацию, цифровую модель и сметную документацию.

«Многие думают, что работа сметчика очень легкая, но это не так. Уверен, что благодаря ТИМ она станет легче, понятнее и практичнее», — подчеркнул он, обратив

внимание на роль кадров в цифровизации и сметном деле.

Заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» Сергей Головин согласился, что каждое типовое проектное решение должно быть связано со сметой, чтобы сразу была видна цена. Спикер подробно рассказал о процессе и целях разработки XML-схемы ВОР и КПСР, а также представил результаты работы Главгосэкспертизы России в сфере определения сметной стоимости.

Советник министра строительства и ЖКХ РФ, заместитель руководителя Центра компетенций РФ по цифровой трансформации строительной отрасли РФ Елена Звонарева поделилась успехами информационного обмена между ключевыми участниками цифровой вертикали, а также рассказала о первом опыте использования интеграционного механизма между ИСУП и Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ). Спикер также предложила попробовать объединить этот новый механизм с ТИМ и сметами. Нужна максимальная интеграция между всеми разрабатываемыми сервисами и механизмами, считает она.

Директор ГКУ Новосибирской области «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» Ксения Шрайбер рассказала о личном опыте работы с ВОР и нюансах, с которыми столкнулись специалисты. По ее словам, на данный момент нагрузка на сметчиков увеличилась.

«Сейчас этот документ для экспертизы. Хотелось бы, чтобы он приносил пользу и сметчикам», — пояснила она, высказав ряд предложений по совершенствованию ВОР.

Также на круглом столе выступили разработчики программного обеспечения и представители бизнеса. Заместитель директора по развитию НПП «АВС-Н» Иван Воронин

рассказал о том, зачем нужна классификация и почему IFC не помогает сметчикам. Генеральный директор компании «СтройТехЭксперт» Алёна Белова поделилась с участниками мероприятия болью проектировщиков при работе с ТИМ и сметами. Автор и ведущая 5D Подкаста Ариадна Сабитова выступила с докладом на тему: «Как новая XML-схема ВОР повлияет на вашу работу?». Она поделилась опытом работы специалистов с XML-схемой ВОР и высказала предложения по улучшению механизма.

Заместитель директора по развитию АО «ВИЗАРДСОФТ.РУ» Николай Самопал остановился на требованиях к данным и форматам, которые существуют при экспертизе ТИМ-смет, а генеральный директор «Эрикос ЦСП» (1С: Смета) Владимир Судариков рассказал об использовании ТИМ сметных данных в управлении проектами и ресурсами.

В заключение к участникам круглого стола по ВКС обратился вице-президент НОПРИЗ Александр Вронец. Он поблагодарил докладчиков за выступления и подвел итоги мероприятия. По его мнению, механизмы Главгосэкспертизы России в перспективе будут очень полезны для сметчиков.

«На круглом столе было поднято много важных и противоречивых вопросов. Я считаю, что требуется дальнейшая плотная работа по всем высказанным предложениям», — отметил он.

Модератор круглого стола Ирина Кузьма поблагодарила всех участников за активную позицию. Она отметила, что было затронуто много важных тем, каждая из которых достойна отдельного обсуждения, и предложила провести еще ряд публичных мероприятий по этим темам, чтобы все заинтересованные стороны друг друга услышали.

По материалам Национального объединения строителей

ФОРУМ

УСПЕВАЙТЕ ЗА ПРОГРЕССОМ

В России крепнет цифровая вертикаль строительной отрасли

В России разработан и введены в действие основные платформы, формирующие цифровую вертикаль строительной отрасли; об этом сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик на форуме «Стратегии ускорения темпов строительства» Сибирской строительной недели.

Полноценная цифровизация строительной отрасли обеспечивает унификацию, прозрачность, высокую производительность и эффективность управления всех процессов в строительстве, позволяя повысить эффективность строительного производства как минимум вдвое. В рамках программы форума «Стратегии ускорения темпов строительства» цифровизация стала предметом обсуждения сразу нескольких деловых встреч, в том числе пленарного заседания «Формирование единой цифровой среды для всех этапов жизненного цикла объекта» и дискуссии «От идеи к практике строительной отрасли. Открытый микрофон».

Выступая на пленарном заседании, Константин Михайлик рассказал об итогах формирования в регионах страны «цифровой» вертикали строительной отрасли, позволяющей более эффективно управлять процессами строительства, о наращивании потенциала применения отечественных ИТ-продуктов и решений, а также поделился планами работы Минстроя России и субъектов РФ на ближайшее время по выравниванию «цифрового» ландшафта. «В рамках формирования «цифровой» вертикали строительной отрасли регионами не просто выполняются базис поставленных задач, но и задаются темпы роста, являющиеся ориентирами по всем направлениям, в том числе возвращаются собственные инициативы и обкатываются идеи и решения федерального масштаба. Взаимодействие информационных систем в комплексе с используемыми технологиями искусственного интеллекта и информационного моделирования направлено на создание полноценных «цифровых» двойников объектов капитального строительства. Это позволяет автоматизировать большинство рутинных функций и обеспечить электронное управление процессами эксплуатации инфраструктуры в рамках реализации нового на-



ционального проекта «Инфраструктура для жизни», — рассказал Константин Михайлик. В планах на текущий год замминистра обозначил дальнейшее развитие систем ИСУП, ГИСОГД, ГИС ТОР КНД и их интеграцию в части наполнения качественными данными для создания «цифровых» двойников объектов и территорий.

По информации Константина Михайлика, к настоящему времени ГИСОГД созданы в 85 субъектах РФ, они интегрированы с ЕИС «Стройкомплекс. РФ», в настоящее время в промышленности эксплуатации введены 83 из них. При создании ГИСОГД использовались решения 16 вендоров, 4 из которых являются типовыми. Также сегодня совместно с Минцифры России при участии Нижегородской области ведется разработка типовой ГИСОГД, которая будет предусматривать базовую функциональность, необходимую для обеспечения градостроительной деятельности.

Для развития ГИС «Типовые облачные решения контрольно-надзорной деятельности» (ТОР КНД) запланирована её интеграция с ИСУП (об этом давно просили специалисты региональных и муниципальных заказчиков). На данный момент в ИСУП зарегистрированы 10803 пользователя, внесены данные по 20767 объектам капитального строитель-

ства (ОКС). Систему применяют 423 государственных и 1936 муниципальных заказчиков.

ОСВАИВАТЬ ЦИФРОВЫЕ НОВШЕСТВА ПОМОГАЮТ СРО

По сведениям советника министра строительства и ЖКХ РФ, заместителя руководителя Центра компетенций Российской Федерации по цифровой трансформации строительной отрасли РФ Елены Звонаревой, в некоторых странах, известных своими передовыми цифровыми достижениями (Китай, Сингапур), избегание строительными подрядчиками цифровизации уже давно карается исключением из реестров, дающих право работать.

В России внедрение цифры в стройку идет не столь жесткими методами, но по необходимости тоже есть. В регионах обязательным становится электронный документооборот в сфере строительства, кроме того, все российские подрядчики бюджетных объектов и частные застройщики теперь должны использовать в работе информационные модели объектов, а бюджетные проекты должны быть интегрированы в ИСУП.

Осваивать новые технологии «работающим на земле» строителям помогают СРО. Как рассказал в ходе дискуссии «От идеи к практике строительной отрасли. Открытый микрофон» форума «Стратегии ускорения темпов строительства» заместитель руководителя Аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Алексей Щербаков, важная часть работы заключается в поддержке входящих в состав Ассоциации подрядчиков при интеграции их объектов в ИСУП. Для этого им необходимо освоить работу с цифровыми инструментами, обеспечивающими внешнее взаимодействие с федеральной системой (в данном случае работа ведется посредством программы EXON). «Уже 10 крупных объектов бюджетного строительства у нас прошли полно-

ценную интеграцию с ИСУП», — рассказал Алексей Щербаков.

Исполняющий обязанности начальника Инспекции Государственного строительного надзора Новосибирской области Олег Михальченко сообщил, что, несмотря на трудности с цифровизацией отдельных направлений деятельности, в целом переход инспекции на новые, «цифровые» рельсы состоялся. В частности, уже 70 процентов извещений о начале строительства от подрядчиков инспекция получает через «Госуслуги», по этому же каналу переправляются акты и другие документы. Также инспекции при поддержке регионального Минцифры удалось реализовать универсальный цифровой функционал приема любых документов (исполнительной документации, журналов работ и пр.) от любого участника строительства через специальную шину обмена данными. Чтобы добиться этих перемены, Госстройнадзору Новосибирской области пришлось перестроить всю систему работы, преодолеть стереотипы, свойственные старшему поколению сотрудников.

По опыту Олега Михальченко, цифровизация пойдет намного успешнее, если прежде навести порядок в работе, наладить процессы и постараться предельно четко сформулировать набор требований, определив, что необходимо «перевести на цифру» и в каких целях. Схожего мнения придерживаются и другие эксперты.

Елена Звонарева, отмечая непрекращающиеся перемены и нововведения в сфере цифровизации, выразила убежденность, что в любом случае неизменным останется прогрессивный и новаторский вектор всех этих процессов — поскольку не только в столице, но и в большинстве регионов сформированы команды профессионалов, которые успешно справятся со всеми возможными проблемами.

Использованы материалы Минстроя РФ. Подготовил А. Русинов

Постоянный рост цен на строительные ресурсы трудно уложить в цену госконтрактов на возведение бюджетных объектов — она ограничена жесткими рамками федерального законодательства, и скорректировать ее труднее, чем поднять цены на цемент или на услуги по перевозке материалов.

Провоцирует ли эта коллизия заполнение рынка дешевыми контрафактными материалами, как строителям соблюсти золотой баланс между приемлемой рентабельностью и нужным качеством вводимых бюджетных объектов — на эти и сопутствующие вопросы искали ответы участники дискуссии «Обеспечение прогнозируемого ценообразования и надлежащего качества строительных материалов в государственном заказе». Дискуссия прошла в рамках форума «Стратегии ускорения темпов строительства», ее провел заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Павел Малахов.

Заместитель руководителя Росстандарта Александр Кузьмин раскрыл предысторичекие эксперименты по обязательной маркировке отдельных видов строительных материалов, который стартовал в России 15 марта 2024 года по инициативе Минпромторга РФ. Среди прочего, маркировка свидетельствует о соответствии продукции необходимым требованиям технических регламентов Таможенного Союза.

В понимании Александра Кузьмина обязательная маркировка является незаменимой, в особенности в розничной торговле, однако этот инструмент должен быть обязательно дополнен инструментами государственного контроля. В противном случае добросовестные производители перестанут быть конкурентоспособными на рынке, ведь введение маркировки увеличивает себестоимость продукции.

Также Александр Кузьмин напомнил, что до июля 2021 года Росстандарт контролировал качество большого перечня строительных материалов, но позднее, вследствие федеральной реформы контрольно-надзорной деятельности существенная часть этого перечня вышла из-под государственного контроля. К настоящему времени совместно с Минэкономразвития проработан вариант вернуть всё назад — в частности, восстановить госконтроль кабельной продукции, радиаторов отопления, конвекторов и цемента. «С 1 сентября минувшего года началась реализация эксперимента, который продлится до 1 сентября 2026 года, его цель — показать эффективность государственного контроля в данном сегменте», — сообщил Александр Кузьмин.

ДОБРОСОВЕСТНЫЕ — ЗА ГОСКОНТРОЛЬ

ЧЕРЕЗ СПРАВЕДЛИВЫЕ ЦЕНЫ — К ЧЕСТНОМУ «БЕЛОМУ» РЫНКУ

Эксперты обсудили проблемы контрафакта и стоимости госконтрактов

Необходимость государственного контроля качества строительных материалов поддерживает исполнительный директор НО «Союзцемент» Дарья Мартынкина — за это, по ее оценке, выступают все добросовестные производители цемента. «Такой контроль нужен не в качестве эксперимента, а на постоянной основе, — подчеркивает Дарья Мартынкина. — Напомню об историческом опыте: в 2015 году доля фальсификата на нашем рынке не превышала 18 процентов. В 2016 году была введена обязательная сертификация, которая действовала вместе с обязательным государственным контролем. Благодаря этим шагам к 2020 году процент фальсификата на рынке снизился до 5,6%. Позднее, в результате регуляторной гильотины этот контроль убрали, и доля фальсификата опять выросла до 20%. Нужно вернуть госконтроль».

С обязательной маркировкой исполнительный директор НО «Союзцемент» не связывает больших надежд: в секторе цементно-производства маркировка затронет лишь 13% выпускаемой продукции, преимущественно в мелкой (до 50 кг) таре, что, скорее, лишь создаст дополнительные технические проблемы для производителя.

У директора кирпичного завода «Ликолор» Александра Портнова иное мнение; он считает, что для «серьезных» производителей введение обязательной маркировки станет только преимуществом на рынке. По его информации, «в соответствии с действующими ГОСТами на производствах «ЛИКОЛОР» маркируется каждый кирпич».

Учредитель ООО «Дитрикс-Сибирь» Андрей Абрамов поделился опытом своей компании в части подтверждения надлежащего качества продукции для конечного потребителя. Он рассказал, что в 2024 году ООО «Дитрикс-Сибирь» вошло в Национальный реестр добросовестных производителей, а продукция линейки общестроительного назначения получила Знак качества НОСТРОЙ. Андрей Абрамов выразил мнение, что такая мера несет свою пользу в долгосрочной перспективе и направлена на то, чтобы конечный потребитель сумел определить качественную продукцию.

ПРО ВОЗМОЖНОСТИ БИРЖИ И «КОМПРОМИССЫ В КАЧЕСТВЕ»

Приобретать материалы и комплектующие для строительства по справедливой цене на бирже посоветовал заместитель начальника управления по рынкам строительных материалов АО «Санкт-Петербургская Международная Товарно-сырьевая Биржа» Александр Плетешков. По его заверению, биржа помогает покупать товар напрямую у производителя без существенной «накрутки», и при этом дает определенные гарантии добросовестности поставщика и качества товара. Цена в этом случае формируется в ходе двухстороннего анонимного встречного аукциона. Для производителей строительных материалов биржа сможет стать альтернативным каналом реализации продукции, считает Александр Плетешков.

Участниками биржевой торговли являются как трейдеры так и конечные потребители строительной продукции, однако, как показывает мировой опыт, по мере формирования рынка посредники уходят, отметил Александр Плетешков.

Павел Малахов, признавая достоинства «биржевых услуг», вместе с тем, напоминает о несоответствии биржевых цен на ресурсы и стоимости ресурсов из Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве — а это означает, что для формирования стоимости госконтракта биржевые цены не годятся. Представители товарной биржи взяли на себя обязательства проработать вопрос заключения биржевых контрактов с учетом этого фактора, а также казначейского сопровождения.

Дарья Мартынкина уверена, что для обеспечения адекватной рынку стоимости госконтрактов необходимо с должной периодичностью корректировать официальные индексы-дефляторы до нужного уровня. С этим согласен и генеральный директор ООО «Корпорация «СИБИНЖИНИРИНГ» Александр Ходнев, который поделился опытом постоянного поиска выхода из ситуаций, когда рост рыночной стоимости материалов опережает возможности изменения цены

контракта. При этом, как подчеркнул Александр Ходнев, «компромиссы в качестве» он не приемлет: лучше «подвинуться в прибыли», перераспределить расходы по проектам, чем выполнить работы некачественно и расстаться с нормальной деловой репутацией.

Подвел итог дискуссии президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Касаясь внедрения маркировки строительных материалов, он отметил: одних административных регламентов здесь недостаточно. Такая мера будет по-настоящему реализована только в том случае, когда она окажется выгодна либо производителю, либо потребителю товаров. Для этого необходима оптимизация процессов маркировки.

Антон Глушков согласился с Павлом Малаховым, что развитие объективного ценообразования в государственных контрактах способно мотивировать подрядчика использовать качественные строительные материалы, без всякого административного понуждения снижая уровень фальсификата на рынке.

Президент НОСТРОЙ также отметил высокую значимость лабораторного контроля для строительной продукции. Зачастую фальсификат нельзя определить сразу, а только по прошествии времени. Антон Глушков привел в пример кабельную продукцию, которой необходимо выдерживать двухлетние гарантийные обязательства подрядчика. В этом случае повышение контроля качества позволит добросовестному производителю обеспечить дополнительный объем сбыта и в перспективе вытеснить с рынка некачественный фальсификат, а подрядчику уменьшить расходы в ходе приема и эксплуатации строительных объектов.

В целом, по мнению президента НОСТРОЙ, формированию справедливых цен госконтрактов и одновременно — эффективной борьбе с контрафактом может помочь полноценная автоматизация и цифровизация всех процессов, связанных с ценообразованием и закупками, а также взаимной оценкой действий деловых партнеров. При таком подходе рынок станет прозрачнее, «белее» — а значит, честнее и чище.

Подготовил А. Русинов

ФОРУМ

Каникулы, освобождающие жителей новостроек от уплаты взносов на капитальный ремонт, могут быть сокращены с 5 лет до 1 года.

Такое предложение было высказано на круглом столе «Повышение финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта. Перегрузка программ на основании результатов обследования МКД» в рамках форума «Стратегии ускорения темпов строительства Сибирской строительной недели. Оно обусловлено необходимостью для собственников квартир в новых домах заблаговременно начинать копить деньги на грядущие ремонты. Иначе собранных «в общем котле» Фондов капитального ремонта или на спецсчетах средств банально не хватит, чтобы оплатить ремонты на современных домах с их более сложными и капризными (в сравнении с советскими серийными домами) архитектурно-проектными решениями, в числе которых — многослойные навесные фасады и пр.

Программы капитального ремонта на основе взносов в фонды региональных операторов реализуются в России уже 10 лет. По информации замдиректора Департамента стратегических проектов Минстроя России Анны Огурцовой, программы охватывают 728 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,9 млрд кв. м, где проживает 91 млн человек (61% населения страны). Размеры взносов варьируются от 1,6 до 26 рублей с квадратного метра, собираемость взносов 98,3%; за 2024 год собрано 355 млрд рублей. С начала реализации программ накоплена задолженность по взносам — 134 млрд руб., взыскание ведется по 32% этого объема.

Среди проблем системы капремонта Анна Огурцова назвала отсутствие единой методологии формирования программ и некачественное планирование, основанное не на фактическом техническом состоянии конструктивных элементов, а на нормативном сроке проведения работ.

КАК СОБРАТЬ БОЛЬШЕ ДЕНЕГ

Серьезные трудности создает нехватка финансирования, которую представительница федерального министерства предложила компенсировать, среди прочего, за счет сокращения «каникул по взносам» на капитальный ремонт для жителей новостроек. «Многие регионы уже пошли на это добровольно, сейчас, потому что новое жильё — оно другого качества, по своим техническим характеристикам, по материалам, оборудованию тоже другое, и сколько денег потребуется на его ремонт — сложно спрогнозировать. И чем раньше люди начнут платить, копить, тем больше шансов, что такой дом придет к первому сроку ремонта с достаточными накоплениями, — сказала Анна Огурцова. — Мы хотим инициировать поправки в Жилищный кодекс по сокращению каникул для новостроек с 5 лет до одного года, а дальше — как пойдет».

На повышение эффективности использования средств фондов капремонта, формируемых на спецсчетах (а проще говоря, на стимулирование собираемости взносов) работает федеральный закон от 3 февраля 2025 года № 6-ФЗ «О внесении изменений в ст. 173 Жилищного кодекса РФ». Этот законодательный акт предусматривает увеличение до 60% порога уровня собираемости взносов, ниже которого органами ГЖИ инициируется процедура уведомления владельца спецсчета о необходимости погашения задолженности и о последствиях ее непогашения в виде прекращения формирования фонда капитального ремонта на спецсчете.

КАК РАСХОДОВАТЬ МЕДЛЕННЕЕ И ЭКОНОМНЕЕ

Помимо увеличения объема собираемых взносов, для преодоления дефицита средств на капремонт федеральная власть подготовила регулятивные инструменты, призванные сделать так, чтобы собранные деньги расходовались медленнее.

По сведениям Анны Огурцовой, свежим инструментом такого рода стал федеральный закон от 27 ноября 2023 года № 561-ФЗ, вступивший в силу с 1 сентября 2024 г. Она направлена на повышение обоснованности сроков проведения ремонта МКД на основе данных о фактическом состоянии их конструктивных элементов, полученных в результате технического обследования. Благодаря закону, в случае обнадеживающих результатов технического обследования, плановые сроки капремонта МКД можно без согласия собственников «сдвигать вправо» на несколько лет. Также в целях смягчения финансовой нагрузки от капремонта МКД был принят закон от 4 августа 2023 г. № 433-ФЗ, поддержанный постановлениями Правительства РФ от 28 декабря 2023 № 2362 и от 17 сентября 2024 г. № 1271 (оба документа вносят изме-

нения в постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...»). В соответствии с указанными документами, субъекты РФ наделены правом включать в функции регионального оператора капремонта закупку материалов, оборудования, в том числе — правом заключения офсетных контрактов. Напомним, офсетный контракт обязывает поставщика-инвестора за свой счёт создать, модерни-

доставление господдержки из регионального бюджета (в 2023 году — 500 млн рублей, в 2024—300 млн рублей), поэтапное повышение взносов на капремонт (с 2023 года — ежегодный рост на 24%, сегодня данный взнос составляет 19 р. 29 коп. с квадратного метра). Кроме того, был продлен срок действия региональной программы капремонта — с установлением 30-летнего срока возвратности средств.

Тем не менее, несмотря на указанные меры, средств для реализации программы капитального ремонта в плановом объеме

по капремонту дополнен работами по техническому обследованию. Перечень направлений бюджетного субсидирования дополнен направлением «на возмещение расходов на проведение технических обследований в домах, формирующих Фонд капитального ремонта в «общем котле».

«Далее мы определили предельную стоимость работ по техническому обследованию, и расчет данной стоимости получил положительное заключение Госэкспертизы, — рассказал Евгений Колотов. — В областном бюджете на текущий год предусмотрели 30 млн

ВЗНОСОВ НЕ ХВАТАЕТ**Программы капитального ремонта многоквартирных домов ожидает «перезагрузка»**

зировать или освоить на территории субъекта РФ производство определённого товара и поставлять его заказчику, а заказчик — включить поставщика-инвестора в спецреестр единственных поставщиков и в течение установленного срока закупать производимый товар.

Еще один регулятивный инструмент из той же «антизатратной» серии, упомянутой Анной Огурцовой — Федеральный закон от 24 июля 2023 г. № 365, вступивший в силу 1 сентября 2023 г. Его цель — снизить стоимость и сократить сроки капремонтов на домах, имеющих статус объектов культурного наследия. Согласно этому закону, работы по капитальному ремонту, не затрагивающие предмет государственной охраны или не изменяющие облик домов-памятников, можно выполнять в том же порядке, как и капитальный ремонт обычных МКД. То есть — без проведения историко-культурной экспертизы, согласования с органами охраны, без привлечения специальных лицензированных подрядчиков и без применения реставрационных технологий.

«В ЦЕЛЯХ СВОЕВРЕМЕННОЙ ЗАМЕНЫ ЛИФТОВ»

Отдельно Анна Огурцова коснулась проблемы массовой замены лифтового оборудования. До конца 2030 года в РФ должно быть отремонтировано (заменено) 108,9 тысяч лифтов. В то же время программами капремонта, на основании приказа Минстроя РФ от 1 декабря 2016 года № 871-пр «Об утверждении форм мониторинга субъектами РФ региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД...» (в редакции от 25 июля 2024 года), предусмотрена замена 573 тыс. лифтов. Потребность в финансировании — 435 млрд рублей.

В качестве финансовых решений этой проблемы Минстрой РФ предлагает использовать, среди прочего, использование инструментов рассрочки и факторинга, в том числе рассрочки для спецсчетов. Также рекомендуется в целях своевременной замены лифтов, срок эксплуатации которых истек или истекает, поддержать регионы путем списания 2/3 средств бюджетных кредитов — при условии направления высвободившихся денег на замену лифтов. Эти и другие меры вошли в правительственную «дорожную карту» по совершенствованию эксплуатации и модернизации лифтов, утвержденную 7 ноября 2024 г.

ТАРИФЫ ПОВЫШАЛИ — НЕ ПОМОГАЕТ...

По оценке исполняющего обязанности министра ЖКХ и энергетики Новосибирской области Евгения Назарова, проблема обеспечения финансовой устойчивости региональных программ капремонта родилась практически одновременно с самими программами, но особенно она обострилась в последние 4 года. Обострению финансового дисбаланса способствовал сильный и продолжительный рост цен на строительные материалы.

Как сообщил Евгений Назаров, для выхода из ситуации в Новосибирской области был принят ряд мер. В их числе — пре-

2025 года все равно недостаточно. В связи с этим и.о. министра приветствовал вступившие в силу 1 сентября 2024 г. изменения в Жилищном кодексе РФ, позволяющие регионам без участия собственников пересматривать плановые сроки капитального ремонта на основании технических обследований МКД.

ОПЫТ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ В ДЕТАЛЯХ

Тему в подробностях развил начальник управления жилищной политики Министерства ЖКХ и энергетики Новосибирской области Евгений Колотов. «Понимая проблему, мы заблаговременно приступили к балансировке программы, — сообщил он. — Еще в 2021 году ввели требования к региональной программе в части предельной совокупной стоимости работ по капремонту. Осенью 2024 года утвердили порядок использования на возвратной основе средств Фонда капитального ремонта. Данным порядком мы предусмотрели возможность использования средств ФКР при условии, если средства будут возвращены собственниками в течение 30 лет с даты начала начисления взносов. Формулой мы предусмотрели учет именно текущей размера взноса и текущей предельной стоимости работ».

Согласно новосибирскому порядку, если расчетный объем начисления взносов в течение 30-летнего периода не обеспечит возврат заимствований, то региональный оператор предложит собственникам увеличить размер взносов до необходимого уровня, сократить планируемые виды работ, или перевести сроки проведения капитального ремонта на более поздний срок. Если собственниками не принято ни одно из указанных предложений, регоператор обращается в комиссию для рассмотрения вопроса о целесообразности капремонта. Комиссия, с учетом возможности предоставления средств финансовой поддержки из областного или местного бюджета, принимает решение о целесообразности или нецелесообразности ремонта. «Однако, во избежание социальной напряженности, решения об исключении домов из региональной программы у нас в регионе пока не принимались», — сообщил Евгений Колотов.

Определить заказчиком техобследования МКД в Новосибирской области решили назначить регионального оператора — по тем домам, которые формирует Фонд капитального ремонта на «общем котле».

«Данный механизм оптимален, — убежден Евгений Колотов. — Он позволяет более оперативно и вариативно проводить закупки на проведение обследований. И, кроме того, региональный оператор, обладая квалифицированным персоналом, является профильной организацией, и это, в свою очередь, позволяет контролировать качество обследований».

В целях реализации указанного механизма были внесены изменения в областной закон о капремонте, дополнен перечень критериев очередности проведения капремонта с учетом износа, определяемого по результатам обследований. Перечень работ и услуг

рублей на возмещение затрат на проведение обследований домов, включенных в план текущего года и домов из предыдущего краткосрочного плана, которые мы не завершили — это 1565 домов.

Также мы дополнили реестр квалифицированных подрядчиков экспертными организациями, которые имеют соответствующий опыт. В начале февраля приняли Порядок технического обследования и порядок его учета. К настоящему времени региональный оператор уже провел электронный аукцион на определение подрядчиков для обследований».

СКОРЕЕ НАЧИНАЙТЕ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Исполнительный директор Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области, член Экспертного совета Ассоциации региональных операторов капитального ремонта Дмитрий Кулешов сообщил, что из-за невыполнения объемов капремонта в прошлые годы, план на 2025 год в Новосибирской области вырос до 1800 МКД — при том, что ежегодно в области реально ремонтируется не более 600 МКД. Выход руководства регоператора вслед за областным профильным министерством видит также в техническом обследовании зданий с распределением полученных результатов по 4-м категориям, предлагающим, в том числе, установление сроков капремонта от трех до пяти лет с момента обследования.

Исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов Анна Мамонова назвала проведение технических обследований первоочередной задачей. По ее сведениям, российский свод правил по проведению технического обследования для определения необходимости капремонта уже готов, все согласования на проект документа получены, в ближайшее время можно ожидать его утверждения. Впереди — разработка и утверждение ряда нормативных документов регионального уровня, в числе которых — Порядок организации проведения технического обследования граждан о результатах технического обследования, Порядок проведения эксплуатационного контроля технического состояния МКД, и некоторых других. Для облегчения задачи регионам ППК «Фонд развития территорий» подготовил модельные образцы документов, но пока необходимый блок нормативно-правовых актов приняли только 22 региона России. Эту работу необходимо довести до конца, кроме того, на уровне регионов требуется синхронизация между документами, ранее регулировавшими местные комиссии по проведению техобследований, и новым пакетом НПА.

Подводя итог, участники круглого стола в целом согласились с общими мерами повышения финансовой устойчивости региональных программ капремонта, предложенными Минстроем РФ. Доходную часть, повторимся, предлагается усилить за счет пересмотра минимального размера взноса, его ежегодным умножением на индекс прогнозного цен, сокращения «каникул по взносам» для новостроек, повышения собираемости взносов и господдержки.

Расходную часть рекомендовано сократить за счет уже упомянутого переноса сроков ремонта, обоснованного результатами технических обследований, сокращения дополнительных видов работ, применения унифицированного состава работ, расценки и альбомов типовых решений, а также отказа от проведения капремонта в домах, которые скоро будут признаны аварийными.

И еще один эффективный ход — смелое продление сроков программ: например, до 2073 года, как в Кузбассе.

Записал А. Русин

УЧЁТ И ПРАВО

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ: ОРЕШЕК ЗНАНИЙ ТВЁРД

Главных бухгалтеров и финансовых специалистов строительных компаний ознакомили с новинками НК РФ и предупредили о должной осмотрительности

Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) на площадке Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин) провела для главных бухгалтеров и финансовых специалистов членских организаций АСОНО бесплатный семинар на тему: «Изменения в бухгалтерском и налоговом учете 2025 года для строительных организаций. Готовая отчетность 2024: актуальные вопросы, типичные ошибки».

Главным спикером состоявшегося семинара, проведение которого уже стало полезной ежегодной традицией для АСОНО, вновь выступила директор ООО «Аудит-Сервис», аттестованный налоговый консультант, преподаватель кафедры «Бухгалтерский учёт и аудит на железнодорожном транспорте» (СГУПС) Ирина Крайнова.

Открылось мероприятие выступлением специалиста отдела экономической безопасности сервисной платформы «Контур Фокус» Светланы Даувальтер, в котором она ознакомила собравшихся с основными принципами, нормативными основами и техническими инструментами проверок контрагентов в строительной отрасли, без которых трудно обойтись, если компания намерена приживаться в своей работе должной (коммерческой) осмотрительности.

ЧТО ОЖИДАЮТ ОТ РАЗУМНЫХ УЧАСТНИКОВ

Как выяснилось, понятие «должной осмотрительности» имеет долгую историю; в российском юридическом поле оно впервые было введено постановлением Высшего Арбитражного суда РФ от 12 октября 2006 года № 53. Согласно постановлению, «должная осмотрительность — это комплекс мер и действий, направленных на получение необходимой и достоверной информации о потенциальном контрагенте, исходя из стандарта осмотрительного поведения в гражданском (хозяйственном) обороте, ожидаемого от разумного участника в сравнимых обстоятельствах».

Спустя годы, письмом Федеральной Налоговой Службы от 10 марта 2021 г. № БВ-4-7/3060@ «должную» осмотрительность укрепили понятием «коммерческой осмотрительности». Исходя из письма, «коммерческая осмотрительность» — это применяемый в гражданском обороте стандарт обоснованного выбора контрагента.

Во многом на принципах должной (коммерческой) осмотрительности основана статья 54.1 Налогового кодекса РФ «Пределы осуществления прав по исчислению налоговой базы и (или) суммы налога, сбора, страховых взносов», введенная Федеральным законом от 18 июля 2017 года № 163-ФЗ. Среди прочего, статья прямо указывает, что «не допускается уменьшение налогоплательщиком налоговой базы и (или) суммы подлежащего уплате налога в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни... об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности налогоплательщика».

Сегодня «должная» осмотрительность приравнена к «коммерческой», никакой существенной разницы между ними нет. Проявление такой осмотрительности в повседневном деловом обиходе означает, что любое юридическое лицо при подготовке сделки, планировании какого-либо делового сотрудничества с потенциальным контрагентом обязано осуществить минимально необходимые действия для объективного подтверждения его добросовестности и реальной способности справиться с выполнением предполагаемых задач. Необходимо выяснить, способен ли ваш возможный партнер с нужным качеством и в срок оказать определенные услуги, выполнить работы, поставить определенную продукцию, или оплатить эти работы, сервисную платформу, призванную помогать предпринимателям в получении нужной информации, Светлана Даувальтер рекомендовала «Контур Фокус»: здесь можно быстро получить выгрузку из всех основных открытых источников, сделав запрос по любому нужному контрагенту. На основании выгрузки можно быть сформирован экспресс-отчет для налоговиков, а главное — основываясь на полученных сведениях, можно принимать обоснованные бизнес-решения об объемах и специфике сотрудничества с потенциальным партнером, или же не рисковать и еще «на берегу» отказаться от заключения договора вовсе.

Как проинформировала позднее Ирина Крайнова, схожую информацию можно получить также на платформе ЦБ РФ «Знай своего клиента». Поискать в открытых источниках информацию о возможном партнере можно и самостоятельно, только это займет больше времени, и что-то можно упустить. В любом случае, игнорирование коммерческой осмотрительности не останется без внимания при расследовании спорных случаев со стороны надзорных органов.



ОТ НАЛОГОВ НЕ УЕДЕШЬ

Ирина Крайнова начала свое выступление с изменений в сфере исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость для предприятий, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН). Эти новшества введены федеральным законом от 12 июля 2024 года № 176-ФЗ. В соответствии с данным законом, предельная величина годового дохода для субъекта предпринимательства, имеющего право применять УСН, увеличилась для 450 млн рублей. А предельная величина дохода по итогам 9 месяцев 2024 года, оставляющая возможность перейти на «упрощенку», составляет 337 млн 500 тыс. рублей. «В дальнейшем эти суммы будут индексироваться, как обычно, на коэффициент-дефлятор», — уточнила Ирина Крайнова.

Второе важное изменение касается исчисления остаточной стоимости основных средств. В 2025 году этот показатель не должен превышать 250 млн рублей (тут сумма тоже увеличилась, раньше было 150 миллионов). «Этот показатель определяется по данным бухгалтерского учета, в соответствии с ФСБУ, — подчеркнула спикер. — Но, обратите внимание, остаточная стоимость амортизируемых основных средств для налогообложения определяется по главе 25 НК».

Без изменений осталось требование к максимальной численности сотрудников у юрлица на УСН (по-прежнему 130 человек), вернулись «старые» ставки по «упрощенке»: 6 и 15 процентов. «Никаких повышенных ставок (8 и 20 процентов) с 1 января 2025 не будет, — подчеркнула Ирина Крайнова. — Кстати, по закону, власти каждого отдельного взятого региона вправе снизить упомянутые ставки: с 6 до 1 процента и с 15 до 5 процентов. Но в Новосибирской области никто ничего не снизил, у нас действуют максимальные ставки». До 31 декабря в этом плане у компаний оставалась лазейка: они могли зарегистрироваться в субъекте федерации, где местное правительство утвердило пониженную ставку, и осуществлять свою деятельность оттуда; но с 1 января 2025 эта возможность, по сути, сведена новым законом к нулю: теперь в случае подобной налоговой миграции в течение ближайших трех лет юрлицо, несмотря на «налоговый переезд», все равно будет обязано платить налог по высокой ставке «родного» региона.

НДС: ПОНИЖЕННЫЕ СТАВКИ ВЫБЕРЕШЬ — ПРАВО НА ВЫЧЕТ ПОТЕРЯЕШЬ...

«Одним из главных нововведений 176-ФЗ является то, что теперь за все компании, работающие по УСН, распространено действие главы 21 Налогового кодекса — то есть все они стали плательщиками налога на добавленную стоимость, — продолжила Ирина Крайнова. — Но предусмотрены и исключения. Так, если доход организации за 2025 год не превысит 60 млн рублей, она автоматически освобождается от обязанности уплачивать НДС». Важно, что «освобождение от НДС» в данном случае включается автоматически, не нужно писать никаких заявлений в налоговый орган — этот орган сам увидит по результатам финансовой деятельности фирмы, должна она исчислять и уплачивать НДС, или нет. Документ, на котором основано это «видение» — налоговая декларация юрлица за предыдущий год. «Освобожденные от НДС» вправе не выписывать счет-фактуры, не вести книги покупок-продаж, не сдавать декларации по НДС.

Если же годовой доход превысит 60 миллионов — всю реализацию по юрлицу придется обложить налогом на добавленную стоимость. При этом, согласно закону, можно применять как основные ставки (10 и 20 процентов), так и «пониженные» («специальные») ставки: 5 и 7 процентов. Делая выбор между этими вариантами, финансовый специалист должен подсчитать, какой из них выгоднее для деятельности его компании — учитывая, что при оплате по основным ставкам у компании есть право по итогам года получить налоговый вычет по входному НДС, а при оплате по спецставкам такое право теряется. «Здесь все зависит от структуры ваших расходов», — указала спикер.

Примечательно, что перейти с основных на пониженные ставки можно с первого числа первого месяца любого квартала. Обратный переход (с пониженных ставок на основные) не получится осуществить столь же шустро: это можно сделать только через 12 последовательных налоговых периодов, а один налоговый период по НДС равен одному кварталу (то есть общий срок — три года). Исчисление указанных трех лет может приостанавливаться на срок потери организацией права применять УСН (из-за увеличения ее доходов), либо на срок получения организацией освобождения от уплаты НДС. Разумеется, любой переход «между ставками» обязательно следует отразить в налоговой декларации.

ПОДДЕЛАЛ СЧЕТ-ФАКТУРУ — В ТЮРЬМУ!

У застройщиков учет «входящего» НДС усложняется, поскольку, как правило, им приходится реализовывать два вида недвижимости: жилье (квартиры) и коммерческие площади. Поскольку квартиры НДС не облагаются, а при реализации коммерческих площадей НДС надо предусматривать, следует вести раздельный учет по этим доходам (обязательность этого момента касается только случаев применения основной ставки; поскольку при пониженной ставке получить вычет в принципе невозможно, то и раздельный учет теряет смысл).

В новой схеме уплаты НДС компаниями «на упрощенке» присутствует немало и других нюансов; чтобы знать основные и ничего не упустить, Ирина Крайнова рекомендовала взять на вооружение совместное письмо Минфина РФ и ФНС от 17 октября 2024 года № СД-4-3/11815@. Оно называется «Методические рекомендации для налогоплательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения, которые с 1 января 2025 года признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость».

А всем остальным плательщикам НДС Ирина Крайнова, среди прочего, напомнила, что, в соответствии с еще одним новым федеральным законом, от 23 ноября 2024 г. № 406-ФЗ, Уголовный кодекс РФ пополнился статьей 173.3 «Организация деятельности по представлению в налоговые органы Российской Федерации и (или) сбыту заведомо подложных счетов-фактур и (или) налоговых деклараций (расчетов)».

Согласно статье, указанные деяния, сопряженные с извлечением дохода в крупном размере, наказываются штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо принудительными работами до четырех лет, либо лишением свободы на тот же срок со штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного.

КОВАРСТВО БЛЕДНЕЮЩИХ ЧЕКОВ

Во второй части семинара спикер оставила на других актуальных вопросах, внесла ясность, в частности, в тему истребования органами ФНС документов при налоговых проверках; (подробности — в письме ФНС от 10 января 2025 года № БВ-4-7/58@ «О заполнении требования о представлении документов (информации)»), а также указав те опасные черты, приобретающие, фирма рискует испачкать свою репутацию и попасть в реестр недобросовестных работодателей. Отметим, среди подобных индикаторных критериев — регулярная выплата более чем 10 штатным сотрудникам компании зарплаты ниже МРОТ.

Коснулась Ирина Крайнова специфики учета командировочных расходов (в частности, усложнилась схема документального обоснования затрат на услуги такси), выплаты заработной платы иностранным работникам (выдавать наличными — категорически нельзя, только на карту), ведения учета расходов по чекам (чеки на термобумаге быстро выцветают — в этом случае документ считается утерянным, поэтому нужно, пока видны цифры, обязательно сделать копию каждого чека на обычном копирувальном аппарате).

ПРО НДФЛ И «ДИВИДЕНДЫ ВМЕСТО ЗАРПЛАТЫ»

Отдельно на семинаре были рассмотрены изменения в исчислении налога на доходы физических лиц. В частности, упомянутым 176-ФЗ введена 5-ступенчатая шкала НДФЛ, применяется она к основной налоговой базе; предусмотрена также 2-ступенчатая шкала НДФЛ — но уже для другой налоговой базы — «пассивные доходы». Новое в НДФЛ появилось и в части «детских» налоговых вычетов: теперь для получения таких вычетов физическому лицу не требуется писать заявлений. Кроме того, новое налоговое законодательство предоставило работникам возможность получить годовой налоговый вычет по НДФЛ в сумме 18 тыс. р. за сдачу или пересдачу норм ГТО («Готов к труду и обороне»). Правда, для получения такого вычета у человека обязательно должна быть свежая справка об успешном прохождении диспансеризации. Еще одна новинка — налоговый вычет для семей с более чем двумя детьми, предоставляющийся в случаях, если годовой доход на каждого члена семьи в среднем не превышал 1,5 МРОТ в месяц (вычет носит заявительный характер).

Ирина Крайнова предостерегла участников семинара от соблазна дробить бизнес. Распределение доходов между несколькими компаниями с одинаковыми бенефициарами должно быть, как минимум, обусловлено объективными технологическими и организационными особенностями процесса производства или оказания услуг, в противном случае налоговики обязательно заподозрят, что вы замыслили искусственно занижить налогооблагаемую базу, уложившись в льготные режимы налогообложения.

Кроме того, не стоит пытаться подменять зарплату выплатой дивидендов; особенно заметным это становится при слишком частой (ежемесячной) выплате. «Дивиденды в последнее время всё чаще рассматриваются судами как инструмент ухода от налогообложения», — подчеркнула спикер.

Также в ходе семинара были освещены некоторые новеллы в части уплаты страховых взносов, исчисления налогов на прибыль, имущество организаций, земельных налогов.

Ирина Крайнова рассказала о формировании показателей бухгалтерской отчетности с учетом новых федеральных стандартов бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», о том, как компаниям правильно готовиться к аудиту и проходить его.

В заключение она ответила на вопросы по изложенным темам. Участницы высоко оценили уровень и актуальность предоставленной на семинаре информации. Ассоциация строительных организаций продолжит практику проведения подобных мероприятий для входящих в ее состав компаний.

Записал А. Русин

ИНФРАСТРУКТУРА**ПОСТРОИТЬ АЭС,
ПРЕКРАТИТЬ МАЙНИНГ****Об укреплении энергосистемы Сибири
и перспективах ее развития**

На «зеленую» энергетику пока надежды мало — для подключения новых крупных потребителей в Сибири «выращивать» надо традиционные виды выработки электричества: гидрогенерацию, угольные и атомные электростанции; при этом важно понимать, под какие производства будут создаваться новые энергетические мощности. А для ощутимой экономии энергоресурсов, среди прочего, полезно будет ограничить потребление на майнинг криптовалюты.

Эти тезисы озвучил генеральный директор филиала Системного оператора «Объединенное диспетчерское управление энергосистемы Сибири» Алексей Хлебов, рассказывая журналистам о перспективах развития энергетических мощностей регионов Сибирского федерального округа, Республики Бурятия и Забайкальского края в 2025 году.

Как напомнил Алексей Хлебов, самые крупные гидроэлектростанции России находятся в Сибири. Крупнейшая в стране Саяно-Шушенская ГЭС расположена на реке Енисей, в Хакасии. Ее установленная мощность — 6,4 Гв, длина плотины — 1074 метра.

«Развитие гидропотенциала возможно, прежде всего, в дельтах Ангары и Енисея, — указал эксперт. — Это то, что требует дальнейшего развития, но это не быстрый процесс. Надо нужно понимать, как вокруг будут развиваться те или иные производственные силы и города, для чего мы это делаем», — сказал он.

Он добавил, что для развития потенциала гидроэнергетики необходимо провести детальные изыскания. Также Хлебов подчеркнул, что в то же время сейчас в Сибири важно развивать современную угольную генерацию, используя существующие мощности, и одновременно с этим наращивать возможности атомной энергетики. Это очень «длинное» планирование, но его горизонты в общих чертах обозначены. Так, до 2042 года предусмотрено строительство атомных станций в Томской и Иркутской областях. Энергоблоки Северной АЭС в Томской области планируется ввести в 2037 и 2039 годах. Первый блок Сибирской АЭС в Иркутской области предполагается запустить в 2041 году, второй — в 2042 году.

А пока для высвобождения энергоресурсов в Сибири продолжится борьба с серым майнингом, который резко возрос в связи с запретом на майнинг в Китае: динамичным криптовалютчикам из Поднебесной сразу после этого запрета сильно понравились сибирские территории с дешевой электрической энергией.

По оценке Алексея Хлебова, сезонный запрет майнинга на юге Иркутской области, введенный с 1 января 2025 года, послужит энергетикам хорошей службой, позволив высвободить около 300 МВт мощности.

«По югу Иркутской области отключенная нагрузка майнинга будет порядка 300 МВт, — сообщил эксперт. Для сравнения: потребление зимнее столицы Хакасии — Абакана — составляет 230 МВт», — сказал Хлебов.

Он отметил, что общее потребление мощности на майнинг в объединенной энергосистеме Сибири (регионы СФО, Бурятия и Забайкальский край) достигает 980 МВт, что сопоставимо с общим потреблением такого крупного города, как Красноярск (правда, без учета Красноярского алюминиевого завода, с ним цифра будет намного выше).

По словам Хлебова, ограничения в Приангарье носят сезонный характер.

Напомним, недавно Правительство России утвердило перечень регионов и территорий, где майнинг запрещен с 1 января 2025 года. Ограничения будут действовать до 15 марта 2031 года.

Запрет будет применяться в Дагестане, Ингушетии, Кабардино-Балкарии, Карачаево-Черкесии, Северной Осетии, Чечне, ряде других регионов. Кроме того, майнинг будет запрещен на некоторых территориях Иркутской области, Бурятии и Забайкальского края, но, как уже указывал Алексей Хлебов, временно — в пики энергопотребления.

**«СЕРЫЙ» МАЙНИНГ
В ЦИФРАХ**

Специалисты «Иркутскэнерго» за 2024 год выявили более 1,1 тыс. «серых» майнеров в Иркутской области.

**Об этом сообщила пресс-служба компании.**

«За прошлый год энергетики нанесли более 1,1 тыс. новых отметок на карту «серого» майнинга региона, которую создали в пик взрывного роста числа майнеров (2019 год — ИФ), чтобы отслеживать географию распространения криптодобытчиков. Сейчас на карте 7 тыс. 628 отметок», — говорится в сообщении.

Наибольшее количество «серых» майнеров выявлено на юге Иркутской области. Так, около 1,7 тыс. отметок на карте — на территории Иркутского района. Почти 1,5 тыс. — в Иркутске. Среди лидеров также город Ангарск и Шелеховский район.

«Реальное число «серых» майнеров существенно больше. Ведь отследить и определить работу 2–3 асиков проблематично, но владельцы таких микроферм — те же «серые» майнеры, поскольку они скрывают свой вид деятельности и доход от него», — отмечается в сообщении.

Пресс-служба также сообщила, что за пять лет «Иркутскэнерго» направил в суды суммарно 2 тыс. 113 исковых заявлений в отношении «серых» майнеров. По 1 тыс. 348 искам решения приняты в пользу энергетиков.

«Недобросовестные криптопредприниматели должны возместить в энергосистему Иркутской области почти 650 млн рублей», — уточняется в сообщении.

На карте энергетики обозначают домовладения, где признаки майнинга были подтверждены по результатам рейдов и анализа данных по расходу электроэнергии. Проверки энергетики осуществляют ежедневно, используя специальную технику: тепловизор,

выявлено 489 фактов незаконного (безучетного и бездоговорного) потребления электроэнергии на общую сумму более 530 млн рублей. Это почти в 2 раза выше уровня предыдущего года.

Как выяснилось, основной объем энергетического воровства приходится на долю добытчиков цифровых валют. Общий объем хищения энергоресурса криптофермами составил 66 млн кВт*ч на сумму 400,7 млн рублей, что превышает уровень предыдущего года в 4 раза.

За 2024 год специалисты системообразующей территориальной сетевой организации Новосибирской области выявили и пресекли незаконную деятельность 8 майнинговых ферм, осуществлявших неучтенное потребление электроэнергии.

В целом по Группе «Россети» ущерб от «черных» майнеров в 2024 году превысил 1,3 млрд рублей. Помимо Новосибирской области, высокий уровень хищения энергоресурса криптофермами зафиксирован на Северном Кавказе (60 млн рублей) и в центральной части страны (120 млн рублей).

В Новосибирской области незаконный майнинг закрепился уже давно; его активное «развитие» отмечается уже 4 года. Энергетики, в свою очередь, усиливают контрольные мероприятия и расширяют практику межведомственного взаимодействия в части совместных рейдов с участием правоохранительных органов. Как результат, в период 2021–2024 гг. пресечена деятельность 34 ферм по добыче криптовалюты, их общий объем неучтенного потребления составил 95 млн кВт*ч электроэнергии на сумму более 559,3 млн рублей. В рамках следственных мероприятий изъято более 4000 единиц оборудования для майнинга, 9 трансформаторов 10кВ/0,4кВ и прочее сетевое оборудование в количестве 47 шт. По оценке энергетиков, наряду с регулярными рейдами высокую эффективность демонстрируют современные технологии, активно внедряемые компанией в последние годы. В прошлом году энергетики установили около 25 тысяч «умных» счетчиков. Они монтируются вне домовладений абонентов и имеют преимущества для потребителей — снимать показания можно автоматически и дистанционно, а значит, нет необходимости в личном визите контролеров, и домохозяев никто не побеспокоит. В то же время эти автоматизированные решения позволяют специалистам определить зоны повышенных коммерческих потерь электроэнергии и, соответственно, выработать адресные меры реагирования.

При этом в борьбе с хищениями электроэнергии значительную роль играет не только выявление и фиксация фактов незаконного потребления, но и последующее привлечение нарушителей к ответственности. За прошлый год энергетики совместно с правоохранительными органами провели различные мероприятия по привлечению нарушителей к административной и даже уголовной ответственности по 196 случаям энергоровства. По понятным причинам особое внимание было уделено майнерам.

По итогам года эффект от реализованного компанией «Россети Новосибирск» комплекса мероприятий за отчетный период превысил 190 млн кВт*ч. Этот результат важен не только для энергетиков, ведь пресечение фактов незаконного потребления позволяет уменьшить нагрузку на электрические сети до нормального уровня, тем самым обеспечить надежное электроснабжение всех добросовестных потребителей Новосибирской области.

пирометр, приборы для замера мощности, чтобы подтвердить аномально высокий расход электроэнергии.

«Для работы специальной техники требуется круглосуточное подключение к электросетям. Но бытовые электрические сети не предназначены для того, чтобы постоянно выдерживать высокую нагрузку. В результате специалисты фиксируют перегрузки, скачки напряжения и аварийные отключения. Происходят также короткие замыкания и пожары», — отмечается в сообщении.

По данным энергетиков, «серые» майнеры размещают оборудование в непригодных для этого местах: домах, подвалах, чердаках, гаражах, на балконах.

Ранее сообщалось, что Иркутск стал неофициальной столицей майнинга за счет самого низкого тарифа на электроэнергию в РФ для населения. По данным энергетиков и МВД, в Иркутской области добывают криптовалюту с помощью б/у ASIC-майнеров из Китая, которые стали массово поступать в регион после запрета майнинга в этой стране.

**В НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ НАВОРОВАЛИ
ЭЛЕКТРИЧЕСТВА НА 530
МИЛЛИОНОВ**

В крупнейшей электросетевой компании Новосибирской области подвели итоги работы по борьбе с хищениями электроэнергии на территории региона. За 2024 год специалисты «Россети Новосибирск» (АО «РЭС») провели почти 262 тысячи проверок среди физических и юридических лиц. По итогам

По материалам ТАСС, Интерфакс, АО «РЭС»
Фото — пресс-служба АО «РЭС»

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты
«Строительные ведомости».
Газета издается
при финансовом участии
ООО «Новая Сибирь»

Заказ от 26.02.2025.
Сдано в печать 26.02.2025
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
**630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.**
Телефон: +7-999-463-47-88
E-mail: sv97@mail.ru
stroyvedomosti.ru

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

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

Дата выхода
из печати 28.02.2025.

ПОДГОТОВКА КАДРОВ

АРХИТЕКТОРОВ И ИНЖЕНЕРОВ НУЖНО ВОСПИТЫВАТЬ

На стройфоруме в Новосибирске определили направления подготовки главных строителей

Чтобы архитекторы и инженеры грамотно, добротнo проектировали здания и города, они должны обладать соответствующими компетенциями и полномочиями.

О подготовке специалистов в сфере градостроительства и архитектурно-строительного проектирования, о возможном повышении уровня их квалификации и сопутствующих проблемах шла речь на круглом столе «Развитие компетенций и расширение полномочий специалистов отрасли через актуализацию и применение профессиональных стандартов» в рамках форума «Стратегии ускорения темпов строительства» в Новосибирске.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Анвар Шамузафаров назвал одной из главнейших задач системы подготовки кадров возрождение и восстановление в былом статусе специальности «архитектор-градостроитель», а также повышение роли и ответственности главных архитекторов и главных инженеров (ГАПов и ГИПов).

Только настоящие профессионалы-градостроители сумеют определить гармоничные и стратегически выверенные направления развития городов и их систем жизнеобеспечения, а также начать возрождение сети малых населенных пунктов по всей стране, уверен Анвар Шамузафаров. А повышение ответственности главных инженеров поможет сформировать пул «супер-ГИПов» — специалистов экстра-класса, которые смогут брать за основу уникальные инженерно-технические решения при строительстве — тех, которые выходят за рамки действующих нормативов.

«При проектировании гражданских объектов роль ГАПа трудно переоценить, — отмечает вице-президент НОПРИЗ Алексей Воронцов. — Он первопроходец, за его решениями уже следуют главные инженеры. Конечно, чтобы у нас появились грамотные главные архитекторы, их нужно воспитывать». По словам Алексея Воронцова, сегодня, окончив профильный вуз и отработав три года, молодой специалист уже может претендовать на то, чтобы быть ГАПом — но чтобы подтвердить свою



квалификацию, ему необходимо пройти независимую оценку квалификации (НОК: 150 теоретических вопросов и защита портфолио). С точки зрения Алексея Воронцова, это серьезный экзамен, который действительно позволяет выбрать достойных.

Важно, что НОК проводится на основании профессиональных стандартов, в разработке которых сегодня принимает участие профессиональное сообщество архитекторов и проектировщиков.

«С 1 сентября 2026 года в вузах страны отменяется бакалавриат, и мы возвращаемся к специалитету, — напоминает вице-президент НОПРИЗ Азарий Липидус. — Работникам высшей школы предстоит большая работа по адаптации учебных программ, и в этом деле колоссальную роль сыграют профстандарты: именно на их базе и будут готовиться обновленные учебные программы для обучения молодых специалистов на уровне, отвечающем всем современным вызовам».

В 2024 году была утверждена концепция подготовки кадров для строительной отрасли до 2035 года. 10 февраля вице-премьер Правительства РФ Марат Хуснуллин утвердил план реализации этой концепции — дорожную карту из ряда мероприятий, в число которых входит подготовка предложений об актуализации действующих и разработке новых профессиональных стандартов. «Эти предложения связаны с внедрением в сферу профессионального образования наиболее востребованных современных компетенций, связанных с «зеленым» строительством, повышением производительности труда, цифровизацией», — уточняет руководитель Центра компетенций образовательной деятельности Минстроя России Ирина Минина.

Согласно прогнозу Минтруда РФ, до 2030 года для строительного комплекса необходимо будет подготовить порядка 400 тысяч специалистов. Даная задача ложится на действующую систему подготовки кадров в строительстве по 12 укрупненным группам специальностей в среднем образовании и по 17 группам — в высшем. В состав системы входят около 1500 колледжей, ежегодно выпускающих примерно 117 тысяч молодых мастеров, и 270 вузов (40 тысяч молодых специалистов каждый год).

Эти цифры выглядели бы вполне обнадеживающе, если бы не еще одна: больше половины выпускников профильных учебных заведений идут трудиться не в проектирование и строительство, а совсем в другие направления, что делает необходимой постоянную работу по повышению престижа строительных профессий среди молодежи.

А. Русиню

ПАМЯТЬ

ЕГО ДУХ И ВОЛЯ УВЕКОВЕЧЕНЫ В КАМНЕ И БЕТОНЕ

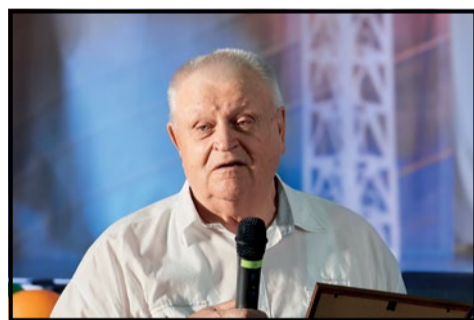
Ушел из жизни бывший директор новосибирского Завода ЖБИ-12 Егор Молчанов. Одиннадцатого февраля родные, близкие, друзья и бывшие сотрудники публично простились с Егором Григорьевичем. Ему было 85 лет.

В официальном статусе Молчанов — Заслуженный строитель России, Почетный строитель России, многократный победитель и лауреат множества конкурсов и дипломов, отметивших его профессиональную деятельность. В памяти людской — честный и порядочный человек, умелый хозяйственник, ответственный и мудрый руководитель.

Незаурядная личность Егора Григорьевича отчетливо воплотила обобщенный портрет успешного руководителя, очень востребованного на излете эпохи «развитого социализма». В условиях хронического дефицита материальных ресурсов и невозможности какого бы то ни было хозяйственного маневра, от руководителя предприятия требовалось не только обеспечить договорные поставки своей продукции, но и достичь высоких показателей по производительности труда, эффективному использованию мощностей и выполнению плана модернизации производства. Ему многое удавалось: полносборные большепролетные здания рамного типа из железобетона до складов, автостоянок, содержания животных; полносборные силосные траншеи, здания рамного типа «с высокой стойкой» с возможностью их оборудования подвесным транспортом, и др. Это были конструктивные системы с самой низкой материалоемкостью и малой трудоемкостью при их сборке.

Большой опыт работы в жестких, ограничивающих условиях сформировал главные черты и его отношения к делу, и подхода к жизни в целом: требовательность, обязательность, умение решать проблемы взвешенно и системно.

Егор Григорьевич до последних дней интересовался вопросами нашей жизни, отрасли, техникой и технологией строительства, новинками производства, но чаще всего — судьбой отдельных людей, руководи-



телей и специалистов, близких ему по духу и внутреннему содержанию.

Он хорошо знал, что в основе всех производственных достижений всегда находятся люди, их личностные качества и мотивация. Понимание того, что именно человек с его потенциалом является главным источником как всех успехов, так и всех неудач, давало ему универсальный ключ к решению заводских проблем. И об этом качестве Егора Григорьевича — понимать людей — говорили в своих траурных выступлениях его бывшие сотрудники.

Его производственная деятельность не сопровождалась острыми конфликтами и громкими событиями; Егор Григорьевич не афишировал личную жизнь; семья всегда служила опорой и поддержкой в его многотрудной работе, а он, в свою очередь, окружал родных заботой и был образцом высоких нравственных качеств. Обладая высоким чувством долга и неизменной готовностью служить делу, он был добр и доступен.

Егор Молчанов оставил большой след на Земле. Его дух и воля увековечены в камне и бетоне — в сотнях зданий и сооружений на всей территории Новосибирской области.

Уход из жизни такого человека — большая, невосполнимая потеря. Горестно, что его нет больше с нами. Скорбим вместе с близкими...

Совет ветеранов Союза строителей Новосибирской области

НА ЗАМЕТКУ

НЕОФИЦИАЛЬНАЯ ЗАРПЛАТА: РАЗОРИТЕЛЬНАЯ ЭКОНОМИЯ

В условиях экономической нестабильности перед руководителями коммерческих организаций острее встают вопросы об официальном трудоустройстве своих сотрудников и выплате «белой», легальной заработной платы. Вполне естественно, что работодатели в случае снижения своей доходности стремятся уменьшить расходы. В первую очередь, эта экономия затрагивает работников, поскольку работодатели ищут пути снижения налоговой нагрузки по фонду оплаты труда.

Одним из популярных способов экономии на налогах является выдача серой заработной платы, зарплаты «в конвертах». Для работников серая зарплата содержит практически одни минусы: нарушение социальных и трудовых прав граждан, низкие отчисления в пенсионный фонд, неоплачиваемые (малооплачиваемые) отпуска, минимальная оплата листов нетрудоспособности. При задержке неофициальной части заработной платы у работника нет шансов доказать этот факт в суде. Как показывает практика судебных разбирательств, суды редко встают на сторону истцов-работников. Кроме того, могут возникнуть проблемы при получении визы для выезда за границу или кредита.

Для работодателя выплата неофициальной заработной платы также несет негативные последствия: в соответствии со статьей 419 ТК РФ, его могут привлечь не только к дисциплинарной, материальной ответственности, но и к административной, гражданско-правовой и даже уголовной. Уклонение работодателем от оформления или неправильного оформления трудового договора влечет за собой наложение административного штрафа (ч. 4 ст. 5.27 КоАП РФ): на должностных лиц — от 10000 руб. до 20000 руб.; на индивидуальных предпринимателей — от 5000 руб. до 10000 руб.; на юридических лиц — от 50000 руб. до 100000 руб.

Кроме того, в случае выплаты неофициальной заработной платы работодатель может быть привлечен к уголовной ответственности за неуплату налогов и страховых взносов на основании п. 1 ст. 199 УК РФ. За нарушения порядка выплаты зарпла-



ты в виде задержек или полной её невыплаты законодательством в отдельных случаях предполагается штраф, лишение права занимать определенные должности, либо лишение свободы.

Выплачивая официальную заработную плату, работодатель получает стабильность, незапятнанную репутацию, отсутствие рисков, связанных с нарушением законодательства, эффективные взаимоотношения с работниками.

Минстрой Новосибирской области рекомендует наймным сотрудникам в случае нарушения их «зарплатных прав» жаловаться куда следует — это нормальная практика, помогающая сохранять социальную справедливость. Технически заняться восстановлением своих прав несложно, надо просто этим заняться.

Сегодня каждый работник имеет возможность: с помощью электронного сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» проконтролировать своего работодателя; сообщить информацию о фактах неофициальной выплаты заработной платы через личный кабинет на сайте Пенсионного фонда Российской Федерации и УФНС России; направить письменное обращение с просьбой проверить правомерность действий работодателя в адрес Государственной инспекции труда в Новосибирской области.

Минстрой НСО

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**СОВЕРШЕНСТВУЯ ЗАКОН,
ПОВЫСИТЬ КАЧЕСТВО РАБОТЫ****Участники окружной конференции изыскательских и проектных СРО Сибири обсудили перспективные изменения в Градостроительный кодекс**

12 февраля 2025 года в Новосибирске под председательством координатора НОПРИЗ и НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максима Федорченко состоялась окружная конференция саморегулируемых организаций — членов Национального объединения изыскателей и проектировщиков, зарегистрированных на территории СФО.

Кворум для принятия решений был обеспечен.

О задачах Национального объединения изыскателей и проектировщиков на 2025 год и перспективных направлениях развития отрасли рассказал президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров.

Президент НОПРИЗ подчеркнул, что в наступившем году будет продолжена совместная работа с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства России, Комитетом Государственной Думы по строительству и ЖКХ, Главгосэкспертизой России. Также он отметил тесное продуктивное сотрудничество с Национальным объединением строителей, сложившееся по многим важным отраслевым направлениям, среди которых — внесение изменений в Градостроительный, Гражданский и Земельный кодексы, решение кадровых вопросов, цифровизация проектно-строительной сферы и другие.

По сведениям Анвара Шамузафарова, сегодня продолжается активная работа по реформированию Градостроительного кодекса. Он перечислил основные изменения и дополнения в Градостроительный кодекс РФ. В их числе:

- введение порядка подготовки, согласования и утверждения градостроительной документации для двух и более муниципальных образований, двух и более смежных или соседних субъектов Российской Федерации;
- введение положения о предмете деятельности, полномочиях и ответственности государственного (в том числе технического) заказчика;
- в статьях 47, 48 и 52 — исключение для компаний возможности выполнения работ без членства в саморегулируемой организации;
- введение обязательности предпроектных разработок для объектов повышенной ответственности;
- введение обязательного членства в СРО для разработки документации по инженерным изысканиям, проектной и рабочей документации;
- введение положений о необязательности подготовки технической документации для малоэтажных объектов;
- введение положений о передаче исполнительной документации, подписанной ответственными специалистами, собственнику;
- введение общих положений о специалистах градостроительной сферы;
- введение положения об ответственности специалистов градостроительной сферы за надлежащее качество выполняемых работ;
- определение содержания деятельности отдельных ответственных работников градостроительной сферы (специалистов по организации деятельности заказчиков, инженерных изысканий, проектирования, строительства, строительной экспертизы, надзора и контроля, эксплуатации зданий, строений, сооружений);
- введение положения о независимой оценке квалификации специалистов, и некоторые другие.

Также Анвар Шамузафаров рассказал о новациях, вносимых в блок регулирования эксплуатации зданий и сооружений Градостроительного кодекса. Они, среди прочего, касаются:

- обеспечения преемственности в градостроительном регулировании — формирования обязательного саморегулирования деятельности по эксплуатации объектов в рамках существующего института обязательного саморегулирования в строительстве, и завершения формирования единой системы правового регулирования основных этапов жизненного цикла объектов капитального строительства: изысканий, проектирования, строительства, эксплуатации и сноса;
- введения дополнительных мер по защите интересов собственников на этапе эксплуатации (управления); под такими мерами подразумеваются, в частности, материальная защита (компенсационные фонды), расширение работы с обращениями граждан, обеспечение непрерывности управления муниципальными объектами, определение гарантирующей управляющей организации;
- повышения полномочий и роли органов государственного управления субъектов федерации и органов местного самоуправ-



ления в регулировании эксплуатации объектов (речь идет о регионализации СРО, об участии представителей таких органов в коллективном органе управления, учете региональных особенностей и требований);

- сохранения и развития информационной системы ГИС ЖКХ с дополнением региональных реестров лицензий управляющих дополнительных региональным реестром управляющих организаций, привлечением саморегулируемых организаций к представлению и верификации информации в указанном реестре, формированием единой центральной информационной системы проектной и эксплуатационной документации объектов силами НОПРИЗ.

В числе актуальных нововведений, вносимых в блок регулирования проектно-строительной деятельности Градостроительного кодекса, президент Национального объединения назвал: обязательность членства в СРО для субподрядных компаний, повышение роли и ответственности специалистов градостроительной сферы, определение функций технического заказчика и исчерпывающее раскрытие понятия «техническая документация», используемого в Гражданском кодексе, расширение перечня способов использования средств компенсационных фондов, и др.

Далее Анвар Шамузафаров подробно остановился на составе технической документации объекта капитального строительства и роли застройщика или технического заказчика.

Президент НОПРИЗ убежден: сегодня насущной необходимостью является проведение масштабной работы по совершенствованию нормативного регулирования деятельности застройщиков и технических заказчиков. Нужно четко обозначить функции государственного заказчика и технического заказчика, на законодательном уровне прописать квалификационные требования к техническим заказчикам.

В части развития независимой оценки квалификации для национального реестра специалистов Анвар Шамузафаров предложил обеспечить включение субподрядных организаций (с указанием их специализации) в члены СРО, а и их сотрудников — в национальный реестр специалистов с обязательным прохождением независимой оценки квалификации (НОК). Также предложено увеличить количество сотрудников членов СРО за счет специалистов, прошедших независимую оценку квалификации на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах.

В своем выступлении президент НОПРИЗ также представил комплексное видение реформы Градостроительного кодекса в части развития системы технического регулирования, включая использование отечественных цифровых платформ.

По его словам, в настоящее время НОПРИЗ ведет переговоры с ведущими отечественными вендорами с целью мониторинга рынка программного обеспечения и внедрения параметрического метода нормирования.

Важнейшей задачей Национального объединения изыскателей и проектировщиков также является активное участие в разра-



ботке генеральной схемы расселения России с учетом всех населенных пунктов, включая малые города и поселения. Эта работа ведется в привязке к необходимости решения вопросов демографии, развития механизма комплексного развития территорий и направления индивидуального жилищного строительства.

Президент НОПРИЗ обратил особое внимание участников окружной конференции на нововведения, предполагающиеся проектом федерального закона № 79131-8. В их числе:

- установление для Ростехнадзора обязанности исключать во внесудебной порядке сведения о саморегулируемой организации из государственного реестра СРО на основании заключения Национального объединения СРО, без проведения внеплановой проверки;
- установление новой формы документа — общего стандарта организации СРО;
- наделение национальных объединений саморегулируемых организаций полномочиями по разработке и утверждению общих стандартов организации СРО (по согласованию с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства России и Министерством экономического развития России);
- наделение Минстроя России полномочиями по определению перечня общих стандартов СРО, порядка их разработки, согласования и утверждения;
- введение для организаций экспертизы обязанности информировать Национальное объединение изыскателей и проектировщиков об основаниях подготовки отрицательного заключения экспертизы;
- введение обязанности для членов СРО уведомлять свою саморегулируемую организацию о заключенных контрактах не раз в год, а в течение 3 дней с момента заключения контракта;
- введение отдельной статьей нового порядка мониторинга за СРО: «Оценка национальными объединениями СРО соблюдения саморегулируемыми организациями общепринятых требований»;
- наделение Минстроя России полномочиями направлять в Совет национального объ-

единения саморегулируемых организаций обязательные к исполнению уведомления о недопустимости нарушения Градостроительного кодекса Российской Федерации со стороны национального объединения, СРО, ее членов, а также специалистов НРС.

Максим Федорченко выступил с отчетом координатора по итогам работы в 2024 году и информацией о плане мероприятий на 2025 год. Участники конференции утвердили отчет и приняли предложенный план мероприятий.

С отчетом Ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности НОПРИЗ в 2024 году и о назначении аудиторской организации выступила председатель Ревизионной комиссии Ирина Мигачева. Отчет был принят участниками окружной конференции и рекомендован к утверждению Всероссийским съездом НОПРИЗ. Аудиторская организация также будет вынесена на утверждение делегатов Съезда.

О некоторых изменениях, предлагаемых в регламентирующие документы, доложил заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Дмитрий Кудров. Изменения были приняты.

С докладами по исполнению сметы расходов на содержание Национального объединения изыскателей и проектировщиков, о бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год и о Смете расходов на содержание Национального объединения изыскателей и проектировщиков на 2025 год выступил руководитель аппарата НОПРИЗ Алексей Кожуховский.

По итогам краткого обсуждения отчет об исполнении Сметы был принят конференцией, а Смета расходов на содержание НОПРИЗ на 2025 год рекомендована к принятию Съездом.

В заключение изыскательские и проектные СРО Сибири избрали членов окружной контрольной комиссии и выдвинули для утверждения на Всероссийском съезде в состав Ревизионной комиссии кандидатуру Веры Загер.

По материалам НОПРИЗ