СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЕДОМОСТИ

Июль 2019 года
№ 7 (519)
e-mail: sv97@mail.ru
www.strved.ru

Газета для строителей, проектировщиков и работников стройиндустрии
Издается с 1997 года

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

НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА — НА НАШЕМ САЙТЕ: WWW.STRVED.RU

В НОМЕРЕ:

ГЛАВНЫЙ ПОБЕДИТЕЛЬ — СОЗИДАНИЕ
В Иркутске завершился этап конкурса «Строймастер»
Стр. 2

СЛОВО ПРЕЗИДЕНТА
На что способен НОСТРОЙ сегодня
Стр. 2—3

МЕЖДУ ЭСКРОУ И КОМПФОНДОМ
Минстрой России разъясняет
Стр. 4

ВВОД ЖИЛЬЯ
Россия и Сибирь: итоги I полугодия
Стр. 5

НАЙТИ И ОБЕЗВРЕДИТЬ
О снижении рисков при выполнении подрядных договоров
Стр. 6—7

BIM: РЕАЛИИ ОСВОЕНИЯ
Ситуацию анализирует Кузбасс
Стр. 8

ТОЧКА ЗРЕНИЯ
Оперный: пока жареный купол не клюнул
Стр. 9

СТАТИСТИКА

ПЛАН И ФАКТ

Новосибирская область: строительные итоги первого полугодия

По информации регионального Минстроя, за январь — июнь 2019 года в Новосибирской области введено 654,976 тысяч кв. метров жилья, или 8896 квартир. Это выше уровня аналогичного периода прошлого года на 4,8%.

По итогам шести месяцев 2019 года регион выполнил плановые показатели 1 полугодия по объёму вводимого жилья на 109,2%.

На долю введённого многоэтажного жилья в регионе приходится 357,338 тыс. кв.м (135,2% к аналогичному периоду прошлого года), или 54,6% от общего объёма введенного жилья.

Объем ввода малоэтажного жилья за январь — июнь 2019 года в Новосибирской области составил 297,638 тыс. кв.м (82,5% к аналогичному периоду прошлого года), или 45,4% от общего объёма введенного жилья.

Среди субъектов Российской Федерации по объемам жилищного строительства за январь — май 2019 года Новосибирская область занимает 11 место, введя на территории региона 1,8% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья, по России в целом.

В областном центре за первое полугодие 2019 сдано 340,806 тысяч кв. метров жилья (119,6% к аналогичному периоду прошлого года), или 5563 квартиры. По информации управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска, в общем объеме введенного жилья 26 домов (281,768 тыс. кв. метров, 5202 квартиры) — доля многоэтажного жилищного строительства. Еще два дома (2075 кв. метров, 39 квартир) относится к категории малоэтажных жилых домов. В Новосибирске лидируют по объемам ввода Октябрьский (7 домов — 79,727 тыс. кв. метров, 1335 квартир) и Ленинский (5 домов — 64,263 тыс. кв. метров, 1439 квартир) районы.

Значительная часть новостроек (67%) — каркасные дома. Удельный вес панельного домостроения — 21%, кирпичного — 12%.

За первое полугодие 2019 года на территории площадок комплексной застройки в столице Сибирского федерального округа введено в эксплуатацию 10 домов (101,629 тыс. кв. м).

Из 5241 новой квартиры 2849 (54,3%) — однокомнатных и студий, 1507 (28,8%) — двухкомнатных, 806 (15,4%) — трехкомнатных и 79 (1,5%) — четырехкомнатных и более.

Что касается индивидуального строительства, за период январь-май 2019 года введено 293 дома (54,368 тыс. кв. метров). Для справки: к концу 2019 года в Новосибирске планируется ввести в эксплуатацию не менее 1030000 кв. метров жилой площади.

Минстрой Новосибирской области, пресс-центр мэрии Новосибирска

С ПРАЗДНИКОМ!

«Строительство — отрасль-трудяга»

Уважаемые коллеги, друзья, ветераны отрасли!

День строителя-2019 мы отмечаем в непростых условиях значительного реформирования в строительном комплексе, существенных изменений государственного законодательства, регламентирующего финансирование жилищного строительства.

Как вы знаете, до наступления переломного 1 июля 2019 года Национальному объединению строителей, саморегулируемым организациями в регионах совместно с местными и федеральными органами власти удалось немало сделать для смягчения последствий упомянутых реформ для строительных компаний. Так, важным компромиссом стало введение специальным правительственным постановлением критериев для отбора недостроенных объектов, завершение которых можно осуществлять по старым правилам, в результате чего свыше 70 процентов строящегося сегодня жилья можно продолжать финансировать напрямую, без использования счетов эскроу. Удалось настоять, чтобы из закона убрали двойные требования к застройщикам, которые одновременно работают и по старой схеме, и с использованием счетов эскроу. Проведена серьезная подготовительная работа с банковским сообществом, чтобы начавшийся большой переход отрасли к 100-процентному проектному финансированию осуществился эффективно, плавно и безболезненно для участников рынка.

Конечно, многое еще предстоит: в глубоких преобразованиях нуждается сфера сметного нормирования, готовящаяся к переходу на ресурсный метод, ждут комплексного решения сложные проблемы строительной индустрии, без которого невозможна нормальная работа отрасли.

Но главное: мы ощутили вкус и результат совместной работы, увидели реальный эффект от усилий строительного сообщества по защите своих интересов. От всей души желаю всем нам, чтобы со временем это эффект только нарастал, чтобы нас хорошо слышали и понимали и во власти, и в обществе. Строительство — отрасль-трудяга, тянущая на себе экономику, плоды ее работы всегда были и будут нужны людям, и негоже, когда ее интересами пренебрегают. Я желаю вам успешного преодоления временной полосы трудностей, новых красивых, интересных проектов, заинтересованных покупателей, гармоничного и эффективного взаимодействия со всеми, кто принимает участие в строительном процессе: от дольщиков до ресурсоснабжающих организаций, от поставщиков материалов до органов власти и надзора.

Пусть в вашей жизни главенствуют мир и справедливость, а в семьях царят покой, благополучие и любовь.

С праздником! С Днем строителя!

Координатор Национального объединения строителей в Сибирском федеральном округе, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области
Максим ФЕДОРЧЕНКО

«Для развития есть все необходимое»

Уважаемые работники и ветераны строительной отрасли!

Поздравляю вас с профессиональным праздником!

Ваша профессия во все времена почиталась как одна из самых благородных и важных. Создание современного облика городов, комфортного жилья и социальной инфраструктуры — всё это воплощенные в жизнь идеи и замыслы, неустанная работа архитекторов и строителей.

Впервые свой профессиональный праздник строители отметили в 1956 году. В истории Новосибирска этот и последующий годы стали прорывными, в том числе и в строительстве.

Сегодня мы тоже строим много, причем возводим не только жилье, но и объекты социальной инфраструктуры, торговые и деловые центры. За первые шесть месяцев этого года в Новосибирске построено 345 домов. До конца 2019 года планируется ввести в эксплуатацию около 1,03 миллиона кв. метров жилья, 7 детских садов, 4 школы.

С изменением законодательной базы строителям приходится перестраиваться, вырабатывать новые механизмы ведения бизнеса. Уверен, они адаптируются к нововведениям, город будет развиваться. Для этого у нас есть всё необходимое: база отраслевой науки, крепкий кадровый состав предприятий строительной сферы, проектных институтов и архитектурных мастерских.

Дорогие строители! Ваш праздник приходится на активную пору. Чтобы сдать объект вовремя, вам приходится мириться с непогодой, работать в ночное время и сверх графика. Пусть ваша работа — одна из самых мирных и созидательных — приносит радость и удовлетворение, все планы и проекты воплощаются в жизнь, всем вам сопутствуют удача, а строительной отрасли — стабильность и процветание. Счастья вам, здоровья и благополучия!

Мэр Новосибирска
Анатолий ЛОКОТЬ

В НАЦИОНАЛЬНОМ ОБЪЕДИНЕНИИ СТРОИТЕЛЕЙ

ГЛАВНЫЙ ПОБЕДИТЕЛЬ — СОЗИДАНИЕ

В Иркутске прошел второй этап конкурса «Строймастер-2019» по Сибирскому федеральному округу

8—9 июля 2019 года в Иркутске прошел второй этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» по Сибирскому федеральному округу в номинациях «Лучший штукатур», «Лучший каменщик», «Лучший сварщик», «Лучший плиточник», «Лучший маляр».

В профессиональном мастерстве соревновались 34 лучших строителя из Абакана, Анжеро-Судженска, Барнаула, Кемерово, Красноярска, Новосибирска, Новокузнецка, Норильска, Новосибирска, Омска, Томска. В состав жюри вошли руководители саморегулируемых организаций из Томска, Абакана, Красноярска, Омска и других городов Сибири.

Площадкой проведения соревнований стал Иркутский государственный техникум архитектуры и строительства, а церемонии открытия и закрытия конкурса проходили в Иркутском государственном университете путей сообщения.

С приветственным словом к участникам конкурса обратился организатор второго этапа конкурса, председатель правления Ассоциации строителей «СРО «ДОРСТРОЙ» Александр Друзенко.

От имени президента Национального объединения строителей Антона Глушкова участников поздравил с открытием координатор НОСТРОЙ по СФО Максим Федорченко. Он отметил, что конкурс помогает поднять значимость и имидж профессии строителя, повысить привлекательность рабочих специальностей, ведь именно таких специалистов на строительном рынке сейчас особенно не хватает. По итогам оценки профессионального жюри лучшими мастерами-строителями в Сибирском федеральном округе стали:

в номинации «Лучший каменщик»:

1 место — Юрков Владимир Юрьевич (ООО СК «Домстрой», город Барнаул, Алтайский край, СРО «Алтайские строители»);

2 место — Полицанов Александр Игоревич (ООО СК «Строй-Плюс», город Омск, Омская область);

3 место — Марткачаков Владислав Сергеевич (Некоммерческая организация МЖФ города Абакана, город Абакан, республика Хакасия, СРО «Строители Хакасии»);

в номинации «Лучший сварщик»:

1 место — Зарубин Игорь Анатольевич (ООО «Норильскникельремонт», город Норильск, Красноярский край, СРО «Красноярские строители»);

2 место — Ефремов Иван Петрович (ООО «Норильскникельремонт», город Норильск, Красноярский край);

3 место — Тогочаков Александр Игоревич (ЗАО АСМУ «Стальконструкция» город Абакан, республика Хакасия, СРО «Строители Хакасии»).

в номинации «Лучший штукатур»:

1 место — Иванов Александр Валерьевич (ООО «Академ-Развитие», город Новосибирск, Новосибирская область, СРО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» — *интервью Александра Иванова нашей газете — на стр. 11 этого номера — Ред*).

2 место — Немцев Антон Семенович (ООО «СК «Сибирь — 2008», город Томск, Томская область, СРО «Томские строители»);

3 место — Ибатов Руслан Султанханович (ООО «СибстройбытМастер», город Барнаул, Алтайский край, СРО «Алтайские строители»);

в номинации «Лучший плиточник»:

1 место — Кокорев Алексей Сергеевич (ООО «Норильскникельремонт», город Норильск, Красноярский край);

2 место — Клименко Сергей Анатольевич (ООО «УПТК», город Иркутск, Иркутская область, СРО «Строители Байкальского региона»);

3 место — Гузий Ефрем Николаевич (ООО «Норильскникельремонт», город Норильск, Красноярский край);

в номинации «Лучший маляр»:

1 место — Шишкова Елена Сергеевна (ООО «Норильскникельремонт», город Норильск, Красноярский край);

2 место — Шамова Наталья Николаевна (ООО «УПТК» г. Иркутск, Иркутская область);

3 место — Богданова Оксана Ростиславовна (ООО «УПТК», город Иркутск, Иркутская область).

Все конкурсанты получили дипломы и памятные подарки, а победителей отметили денежными призами.

Участников конкурса поздравила руководитель фракции «Справедливая Россия», депутат законодательного собрания Иркутской области Лариса Егорова. «Ваш труд напрямую связан с качеством строительно-монтажных работ. Вы уже победители, помните об этом всегда!» — сказала она.

Министр строительства, дорожного хозяйства Иркутской области Светлана Свиркина в своем обращении обратила внимание на важность труда рабочих специалистов, который лежит в основе большинства государственных программ и национальных проектов. По ее словам, на нем базируются планы развития нашей страны, повышения комфорта и обеспечения доступным жильем граждан России. «Конкурс определил лучших профессионалов. Но, убеждена, он не разделил вас на победителей и побеждённых, потому что, на самом деле, главный победитель конкурса «Строймастер» — это созидание, которому вы честно и самоотверженно служите. Желаю всем участникам конкурса новых трудовых свершений, а Национальному объединению строителей — дальнейших успехов в популяризации строительных специальностей!»

По окончании конкурсных мероприятий организаторы сделали всем участникам еще один подарок — экскурсию на озеро Байкал.

СРО «АСОНО»

Избрание в апреле этого года на пост президента Национального объединения строителей авторитетного специалиста-строителя, красноярца Антона Глушкова стало многообещающим событием для строительного делового сообщества в регионах. Минувшие три с лишним месяца показали: надежды, которые связывали люди с новым президентом, вполне обоснованы. Антон Глушков активно, последовательно и продуктивно представляет позицию НОСТРОЙ на самых разных уровнях — от Правительства России до региональных совещаний.

«Законодательство поменялось в двадцать шестой раз, и это не предел»

— Антон Николаевич, хотелось бы узнать о первых впечатлениях от работы на посту президента НОСТРОЙ и, конечно, о планах на ближайшие четыре года.

— В ходе предвыборной кампании с учетом наказов, высказанных коллегами из СРО разных регионов, я взял на себя определенные обязательства. Сейчас вместе с исполнительной дирекцией НОСТРОЙ, координаторами, членами Совета мы начали выстраивание системы по выполнению этих обязательств. Я ставлю задачу к осеннему съезду НОСТРОя запустить все процессы, о которых мы договорились на окружных конференциях, и отчитаться о первых результатах работы по этим направлениям.

Первая задача — усилить взаимодействие с органами исполнительной власти. Последние три года были тяжелыми для отрасли. Нужно усилить помощь коллегам-строителям, и нынешний этап должен быть направлен уже не на развитие системы саморегулирования как таковой, а на общественную функцию представления интересов компаний — членов СРО перед органами исполнительной власти и оказание любой помощи, в первую очередь методологической, которая помогла бы строителям адаптироваться к нынешним непростым экономическим условиям. Мы все заинтересованы, чтобы строительная отрасль максимально сохранилась в том объеме компаний, который сейчас есть.

В последние недели июня прошло много совещаний, связанных с реформой долевого строительства жилья. 1 июля — день перехода на проектное финансирование строительства жилья — уже наступило. Законодательство поменялось в двадцать шестой раз, и это не предел. Последний пакет поправок содержит много новых положений, но я рад той работе, которую удалось провести за последние два месяца. И прежде всего тому, что Правительство и Минстрой России увидели в НОСТРОе готового коммуникатора, на площадке которого можно организовать взаимодействие для помощи строителям и застройщикам во всей России. Доказательством этому стало первое за время существования НОСТРОЙ совещание по вопросам реформы жилищного строительства с участием вице-премьера Виталия Мутко, министра строительства Владимира Якушева, представителей Банка России и всех заинтересованных ведомств. Такого количества VIP-лиц в стенах НОСТРОя не было ни разу, и это хороший показатель того, что нацобъединение своими действиями и содержательным подходом заявило себя как активного участника в представлении интересов строительных компаний при корректировке законодательства.

«Из девяти предложений НОСТРОя семь учтены»

— Учтены ли предложения НОСТРОя в последнем пакете поправок к закону о долевом строительстве?

— Да, из девяти предложений семь учтены. Первое, что удалось,— доказать право застройщика на выбор, в каком объеме и по какой схеме работать. Начатые проекты, попадающие под переходные положения, он может завершать на старых условиях, а новые начинать уже на основе эскроу-счетов. В законопроекте ранее был прямой запрет на такое совмещение, но к позиции НОСТРОЙ прислушались и этот запрет убрали. Во-вторых, мы настояли, чтобы из закона ушли двойные требования к застройщику, который одновременно работает по разным схемам. Это самые важные наши поправки. В целом мы довольны тем, сколько предложений НОСТРОЙ удалось провести.

— А что не учли?

— Самый принципиальный момент, о котором не договорились,— в законе остались избыточные требования к организациям, которые переходят на эскроу-счета — они все-таки должны получать заключение о соответствии проекта. В законе указано, что ЗОС будет отменен, но через два года. По моему мнению, логика в принятии такого решения отсутствует. И еще один негативный момент, который не удалось убрать из закона,— это отсекающий срок по достижению 30% готовности проекта. Сейчас в законе появилась норма, которая отсылает к отдельному постановлению правительства России, устанавливающему этот четкий срок, после которого 30% готовности объекта уже достигать будет нельзя. Постановления пока нет, есть три позиции по этому сроку. Первая: срок должен быть 1 июля. Но поскольку форма заявления появилась только 4 июня и вступила в действие 14 июня, то даже самый добропорядочный застройщик не успел бы оформить документы и получить документы до 1 июля. Сейчас эту дату уже преодолели, и можно говорить о следующей, которая сегодня озвучивается Минстроем России,— это 1 октября. По мнению министерства, 3 месяца достаточно для застройщиков, у которых есть объекты в высокой степени готовности, чтобы подать заявление о достройке по старым схемам.

Третий вариант, который предлагает, в том числе, и профессиональное сообщество,— это 1 января 2020 года. Сейчас 80% строительного рынка в денежном выражении — это жилищное строительство, и застройщики — это не просто управляющие компании, это заказчики, которые нанимают большое количество строительных компаний — подрядчиков. Не будет застройщиков — не будет работы у строителей. И поэтому мы настаиваем на более плавном переходном периоде для застройщиков. Многие коллеги склоняются к дате 1 января, и основная наша задача — убедить правительство России, чтобы в постановлении была закреплена именно эта дата.

«Проблема в том, чтобы заместить выпадающий спрос»

— Правительство России слышит то, что до него стараются донести профессионалы?

— Правительство слышит нас хорошо — все послабления для застройщиков появились в результате конструктивного диалога профессионалов с чиновниками. Кроме того, есть поставленная президентом России задача к 2024 году достичь строительства 120 млн кв. метров жилья в год. Все участники диалога искреннее стремятся сохранить строительную отрасль, потому что никому не нужны массовые банкротства застройщиков и строите-

В НАЦИОНАЛЬНОМ ОБЪЕДИНЕНИИ СТРОИТЕЛЕЙ

Антон Глушков: «НОСТРОЙ стал надежным партнером и власти, и строителей»

лей. А сейчас наблюдаются очень тревожные тенденции. Согласно официальной статистике, за год количество компаний-застройщиков, по которым началась процедура банкротства, увеличилось в полтора раза. В мае 2018 года количество таких застройщиков было 294, а в мае 2019 года — 448. В полтора раза за год! И причина совсем не в новом законе, а в фатальном отсутствии спроса.

Застройщики к закону постепенно приспособятся как еще к одному административному барьеру. Но в России действует классическая структура рынка, и когда застройщик поднимает цену, он тем самым еще снижает спрос на жилье. Кроме того, пока не удалось выйти на ставку по ипотеке, которая заложена в нацпроекте — она не 8%, а ближе к 10%, и продолжает расти. И это очень сильно влияет на принятие гражданином решения, взять ли ипотеку. В целом качество заемщика и уровень доступности жилья не растут. Проблема ведь не в том, чтобы преодолеть закон, а в том, чтобы заместить спрос, который выпал в результате снижения доходов населения.

При этом предполагать, что рынок оживет, или рассчитывать на деньги, которые лежат у граждан России на депозитах — неразумно. Те, кто аккумулируют свободные денежные средства на счетах, как правило, не нуждаются в жилье. Жилье нужно тем, у кого средств на него не хватает. Чтобы рынок ожил, он должен стать привлекательным для инвесторов — только тогда он начнет работать. А сейчас инвесторы не торопятся вкладывать в жилье, потому что его доходность менее 10% годовых, а риски огромные. Инвестору проще и надежнее положить свои средства на депозит в банк. И банки не особенно интересуются стройкой — им нужны проекты с рентабельностью не менее 20%, а под нее почти никто не попадает. И раз строительная отрасль не интересна для инвестиций ни банкам, ни частным инвесторам, а у большинства населения денег нет, то с рынка строитель средства взять не может, и застройщики банкротятся один за одним. В этом корень всех проблем.

Так что закон мы преодолеем, и после того, как все заложенные в законе инструменты начнут работать, для нас откроется два направления деятельности. Первое — непосредственная помощь строительным компаниям. НОСТРОЙ приступает к формированию карты доходности застройщиков по регионам России. Нужно понять, в каких регионах строители смогут продолжать работать самостоятельно, а в каких необходимо участие государства, субсидирование процентной ставки для заемщика, стимулирование ипотечной активности — то есть, где регионы в рыночную модель не укладываются.

«НОСТРОЙ выступает связующим звеном между строителями и производителями стройматериалов»

— Наверное, по факту это будет 95% всех регионов.

— По нашим оценкам — около 70%. Это первая задача. А вторая — стимулирование спроса. Для этого существует много механизмов. Заместить в чистом виде деньги населения государственными заказами или субсидиями невозможно. Нужно что-то еще делать — запускать механизм ипотечных ценных бумаг, например. Дополнительные средства в жилищное строительство однозначно нужно привлекать. Поиск таких механизмов — самая сложная задача, которая мгновенно не решится, но ей нужно заниматься.

Кроме того, мы очень много говорили с Минстроем России про реформу ценообразования в строительстве, и здесь НОСТРОЙ оказался в нужное время в нужном месте. На мой взгляд, сейчас уже все создано, чтобы пересчитать региональные индексы в существующей базисно-индексной модели. Переход к так называемому ресурсному методу теперь будет мягким благодаря единичным расценкам, когда стоимость материалов выделяется отдельно и учитывается по рынку.

Для того, чтобы этот метод хорошо заработал, необходимо реализовать две задачи. Первая — организовать мониторинг стоимости строительных ресурсов по 400 единиц в каждом регионе. Раньше это не удалось сделать, потому что такая обязанность была у товаропроизводителей. Теперь она переложена на Главгосэкспертизу России, но в каждом регионе ей самой с этой задачей очень сложно справиться. И здесь НОСТРОЙ выступает связующим звеном между строителями и производителями стройматериалов в каждом субъекте, чтобы помочь очень оперативно эту базу сформировать.

— Но стройматериалы не находятся в зоне ответственности НОСТРОЙ...

— Да, не находятся и не попадают под наше регулирование. Но потребителями стройматериалов являются члены СРО. И они, как никто другой, заинтересованы, чтобы та стоимость, по какой фактически приобретаются материалы, соответствовала действующей расценке. Что такое расценка? Это заработная плата рабочего плюс стоимость ресурса. Ресурс формируется путем обновления и мониторинга строительных материалов, а заработная плата теперь считается по новой методике, которая выделяет непосредственно строительную отрасль.

Напомню, что сейчас каждый регион самостоятельно делает расчет средней заработной платы и выбирает ту среднюю стоимость ресурсов, которая есть в регионе на самом деле. Задача региональных СРО здесь состоит в том, чтобы убедить губернаторов сделать и утвердить эти расчеты очень быстро и правильно.

«...Третье направление — это работа в регионах»

— А у СРО в регионах есть такое влияние?

— По-разному. И поэтому третье направление — это работа в регионах. В Москве НОСТРОЙ видят, позицией нашей интересуются. В регионах зачастую ситуация иная. Нужно добиваться, чтобы выстраивалась коммуникация между саморегулируемыми организациями и региональными властями, чтобы нас слышали. Например, чтобы представитель СРО участвовал в каждом совещании по долевому строительству у вице-губернатора или у министра и выражал позицию НОСТРОЙ.

Кроме того, сейчас НОСТРОЙ возобновляет практику подписания соглашений с дружественными общественными объединениями. Уже подписано соглашение с Российским Союзом Строителей — это хороший, давний партнер НОСТРОЙ, из которого вышла львиная доля СРО в регионах. Если мы обсуждаем одни и те же вопросы, защищаем интересы одних и тех же строителей — разве мы должны конкурировать? О такой же совместной работе достигнута договорённость с НОПРИЗ — история отношений у нас сложная, но цели одни. НОСТРОЙ взаимодействует с Торгово-промышленной палатой и РСПП, чтобы вместе работать на нужный для отрасли результат. Также НОСТРОЙ активно заключает соглашения о сотрудничестве с руководителями субъектов федерации. Теперь главное, чтобы эти контакты и договоренности не остыли, и появился результат работы.

От технического регулирования до образовательных проектов

— А какие изменения в работе самого НОСТРОЙ произошли в последнее время?

— Идут структурные преобразования. Экспертный совет, который я возглавлял с момента его создания, теперь возглавляет Алексей Белоусов. Создана Научно-консультативная комиссия, которая должна готовить разъяснения законодательства в области саморегулирования, ее руководитель — Александр Мешалов. Как я и обещал в ходе предвыборной кампании, мы создали Технический совет, который будет заниматься вопросами технического регулирования, причем не только на уровне СТО НОСТРОЙ, а вообще всей системой техрегулирования в строительстве. Здесь в ближайшее время предстоит систематизировать документы технического регулирования в строительстве и максимально избавиться от ведомственных сводов правил, стандартов и т.п. Такая непростая задача поставлена Правительством России. Я пока до конца не понимаю, как мы к ней приступим. Но дорогу осилит идущий.

И последнее направление — образовательные проекты. В первую очередь, это активизация работы Совета по профессиональным квалификациям в строительстве (СПК) и создание Центров независимой оценки квалификации (ЦОК). Это тем более актуально, что с 1 июля независимая оценка квалификации стала единственным методом оценки профессионального уровня сотрудников. Да, пока она не стала обязательной процедурой, но, тем не менее, НОСТРОЙ и СПК должны сделать все, чтобы эта система заработала правильно. Для исключения ошибок, усиления СПК и выстраивания максимально эффективной его работы, НОСТРОЙ плотно взаимодействует с Национальным агентством по развитию квалификаций. Что касается организаций, которые аккредитованы как ЦОКи, то они должны работать как наши операторы по единым требованиям и в рамках единого программного комплекса. Все должно быть абсолютно прозрачным и единообразным. Это большая техническая работа, здесь у НОСТРОЙ в сравнении с коллегами есть запоздание, но руководители СПК и нацобъединения уже съездили и посмотрели, как работают СПК сварщиков, лифтовиков и ЖКХ, как у них разрабатываются стандарты, оценочные средства, требования к ЦОКам. Нам есть, чему поучиться у коллег и, кроме того, мы хотим, чтобы наши ЦОКи стали центрами компетенций в регионах, чтобы строитель мог в одном месте получить и образовательные программы, и независимую оценку квалификации.

Вот, кратко, таковы задачи НОСТРОЙ на ближайшее время.

«Наследство мне досталось хлопотное, но хорошее»

— И последний вопрос: тяжела ты, шапка президента НОСТРОя?

— Тяжела — нет, а интересна — точно! Конечно, я не хочу терять связь с родным Красноярским краем и со своей работой, со своим бизнесом, поэтому часто бываю там. Но должен признать, что за первые месяцы я большую часть времени посвятил делам нацобъединения. Мы за это время проехали много регионов России, и эту практику будем всячески продолжать, чтобы в дальнейшем каждое третье заседание Совета становилось выездным. Нужно, чтобы НОСТРОЙ видели в регионах, и чтобы мы понимали, что происходит в каждом регионе, тем более, что там есть опыт, которым можно гордиться и тиражировать.

Я в НОСТРОе проработал 10 лет, с момента его основания, с первого дня состоял в Совете. Поэтому чем занимается президент, какие задачи стоят перед НОСТРОем, я прекрасно знаю. Наследство мне досталось хлопотное, но хорошее — нет каких-то тяжелых обязательств, скандалов, идет спокойная плановая работа. А в стратегическом плане будем работать над тем, чтобы наши коллеги-строители, уплачивая нам членские взносы, не смирились с нами, а оценили — в самом хорошем смысле.

По материалам АН «Строительный бизнес»

ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИЯ

«ПАНИКИ СРЕДИ НАШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ НЕТ»

Власть и банкиры показали готовность к новой схеме финансирования долевого строительства

27 июня в ИА «ТАСС-Новосибирск» состоялась пресс конференция на тему готовности строительной отрасли к переходу с 1 июля 2019 года на новую схему финансирования долевого строительства с использованием счетов эскроу и проектного банковского кредитования.

На вопросы журналистов ответили министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт, заместитель председателя Сибирского банка ПАО «Сбербанк» Сергей Кузнецов.

Иван Шмидт напомнил, что на сегодняшний день у возглавляемого им министерства находится на контроле 447 многоквартирных домов, финансирование строительства которых осуществляется с использованием средств дольщиков. С помощью специалистов Сбербанка («за что им отдельное спасибо», отметил министр) была проведен оперативный опрос среди застройщиков Новосибирской области, который показал: после 1 июля до 75—80 процентов строительных компаний так или иначе смогут обеспечить соответствие своих недостроенных объектов критериям постановления Правительства РФ от 22 апреля 2019 года № 480 — а значит, будут продолжать привлекать деньги дольщиков на эти объекты по старой схеме, без счетов эскроу. «Из оставшихся 20 процентов, которые не проходят по критериям 480-го постановления, у нас есть четкое понимание, как будем работать дальше — практически по каждому объекту,— заверил министр.— В любом случае, если у объекта есть степень строительной готовности 10 процентов, у застройщика есть шансы до 1 октября текущего года получить от нашего министерства необходимое заключение» (*которое позволит продолжать привлекать деньги на строительство — Ред.*).

По сведениям Ивана Шмидта, по состоянию на 27 июня в Сибирском федеральном округе действует 10 банков, аккредитованных на право работать со счетами-эскроу участников долевого строительства и на проектное финансирование строительства. Но по факту пользуется этой аккредитацией и ведет практическую работу один Сбербанк. «Они создали у себя соответствующую службу, и ведут правильную деятельность в данном направлении»,— уточнил министр.

«С начала этого года мы (Сибирский банк Сбербанка) уже профинансировали 17 проектов,— рассказал Сергей Кузнецов.— В лидерах у нас Новосибирск (7 проектов), на втором месте Красноярск (4 проекта), на третьем Омск (2 проекта), и по одному проекту — в Томске и Абакане. Строительных проектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, у нас на сегодня 6 штук. В регионах присутствия Сибирского банка Сбербанка открыто 148 эскроу-счетов. На сегодня у нас достаточно ресурсов, чтобы оперативно обрабатывать все заявки (по проектному финансированию и использованию счетов эскроу): по СФО в целом на этом направлении в Сбербанке работает 26 сотрудников, из них 7 — в Новосибирске. В Новосибирской области всего, с начала 2019 года, подано 32 заявки от застройщиков, 20 рассмотрено, 9 — в стадии рассмотрения, по 3 заявкам принято решение об отказе (причем в двух из этих трех случаев отказ инициировали сами застройщики — в связи с отсутствием потребности в получении проектного финансирования)».

«Паники среди наших застройщиков нет,— обнадежил Иван Шмидт.— Заключения о соответствии объектов требованиям 480-го постановления мы уже выдаем, с застройщиками общаемся, они ведут себя спокойно. Возможно, многие в течение какого-то времени после наступления первого июля, до получения заключения от нашего министерства или получения положительного решения о проектном банковском финансировании, готовы продолжать работы за счет собственных накопленных средств».

По прогнозам экспертов, в связи с повышением себестоимости строительства в связи с постепенным переходом на проектное банковское финансирование вырастет и цена первичного жилья на рынке (до 20%). Но это будет происходить плавно и постепенно, потому что ближайшие 2—3 года основную часть вводимых квартир будут составлять квартиры, построенные по старой схеме, прошедшие через критерии 480-го постановления.

Сибстройинформ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Заключение ДДУ при использовании счетов эскроу и при внесении взносов в компенсационный фонд: Минстрой России разъясняет

10 июля Минстрой России подготовил к распространению среди органов исполнительной власти субъектов РФ письмо от 8 июля 2019 года № 24663-ВЯ/07, разъясняющее особенности применения ряда норм вступившего в силу Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве...» — в целях обеспечения перехода на финансирование проектов строительства с использованием счетов эскроу. Приводим основную часть письма.

«...Частями 20—22 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ (в редакции ФЗ-151 от 27 июня 2019 года) уточнены положения ранее принятых законодательных актов в отношении застройщиков, которые по одним объектам заключают договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, а по другим объектам — договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

1. Застройщик, заключающий в отношении проектов строительства договоры участия в долевом строительстве только с использованием счетов эскроу, должен соответствовать требованиям, предъявляемым действующим законодательством с учетом норм части 4 и части 6 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, в соответствии с которыми требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.1—1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3, частями 2, 5 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12.1, 13, 14, 15, 18—18.2 Федерального закона № 214-ФЗ, не применяются, и соответствие застройщика требованиям части 1.1 и пунктов 1.1—1.8, 7 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в соответствии со статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ не требуется.

2. В соответствии с частью 20 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ застройщик, получивший разрешение на строительство до 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, и одновременно договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, должен соответствовать:

- по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, требованиям, предъявляемым действующим законодательством к застройщикам, заключающим договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу с учетом требований, предусмотренных частями 8—83 статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ;
- по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, требованиям Федерального закона № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных действующей редакцией статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ.

3. В соответствии с частью 20 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ застройщик, получивший разрешение на строительство после 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, и одновременно договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, должен соответствовать:

- по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, требованиям, предъявляемым действующим законодательством к застройщикам, заключающим договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу с учетом требований, предусмотренных абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.3—1.7, 7 части 2 статьи 3, статьями 18—18.2 Федерального закона № 214-ФЗ;
- по проектам строительства, в отношении которых привлечение денежных средств осуществляется по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, требованиям действующей редакции Федерального закона № 214-ФЗ.

4. Застройщик, получивший разрешения на строительство до 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве только по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, должен соответствовать требованиям Федерального закона № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных действующей редакцией статьи 8 Федерального закона № 175-ФЗ.

5. Застройщик, получивший разрешение на строительство после 1 июля 2018 года и заключающий договоры участия в долевом строительстве только по правилам, установленным частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона № 478-ФЗ, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, должен соответствовать требованиям действующей редакции Федерального закона № 214-ФЗ.

Таким образом, застройщики, получившие разрешения на строительство после 1 июля 2018 года и продолжающие реализацию проектов при наличии заключения контролирующего органа о соответствии критериям, в силу ранее установленного правового регулирования должны соответствовать требованиям, предъявляемым к застройщикам: один застройщик — одно разрешение на строительство, отсутствие обязательств по кредитам, займам, не связанным со строительством, не осуществлен выпуск или выдача ценных бумаг, обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством, не превышают один процент от проектной стоимости строительства, имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц.

При этом для таких застройщиков исключены требования по соблюдению нормативов финансовой устойчивости и к размеру собственных средств, в силу невозможности соответствия таких застройщиков данным требованиям.

Обращаем внимание, что на застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, распространяются только требования в части банковского сопровождения операций по специальному счету.

Подпунктом «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ отменяется необходимость получения заключения о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ для застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу.

Подпункт «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ вступает в силу по истечении двух лет после дня официального опубликования Федерального закона № 151-ФЗ, то есть с 28 июня 2021 года.

В выдаче заключения о соответствии застройщика и его проектной декларации отказывается в случае выявления контролирующим органом фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ. Отказ в выдаче такого заключения по иным основаниям не допускается.

При этом следует учитывать, что согласно части 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 151-ФЗ к застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, установлены изъятия, согласно которым не применяются требования, предусмотренные частью 1.1, пунктами 1.1—1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в действующей редакции.

Таким образом, до момента вступления в силу подпунктов «г» и «д» пункта 8 статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, оценивается соответствие застройщиков, планирующих привлечение денежных средств участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, в целях получения заключения о соответствии по следующим требованиям:

1) наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;

2) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица — застройщика;

3) в отношении юридического лица — застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

4) в отношении юридического лица — застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице — застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

6) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, отсутствуют сведения о юридическом лице — застройщике (в том числе о лице, выполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

7) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее — руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем 5 процентов) корпоративным юридическим лицом —застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона 214-ФЗ;

8) требованиям к содержанию информации о застройщике в проектной декларации;

9) требованиям к содержанию информации о проекте строительства в проектной декларации.

Также обращаем внимание на нижеследующее.

В случае, если застройщик, до 1 июля 2019 года получивший заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ и заключающий договоры долевого участия в строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд в отношении одного проекта строительства, после 1 июля 2019 года отказывается от заключения ДДУ при условии уплаты взноса в компенсационный фонд и начинает заключать ДДУ с использованием счетов эскроу в отношении этого же проекта строительства, требований о повторном получении заключения контролирующего органа о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ в отношении указанного проекта строительства законом не установлено.

Министр В. Якушев

«1 ОКТЯБРЯ — ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК»

«Застройщикам, не получившим проектного финансирования, рекомендую иметь на руках официальный отказ банка»,— заявил заместитель министра строительства РФ Никита Стасишин на совместном заседании Комиссии РСПП по строительству и жилищной политике и Совета Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА). Чиновник настоятельно посоветовал строителям не надеяться, что предельный срок подачи заявления о соответствии критериям для достройки многоквартирных домов по старым правилам (без счетов эскроу) перенесут еще раз, с 1 октября текущего года на 1 января года 2020.

На заседании, состоявшемся 2 июля, основным вопросом была объявлена тема установления предельного срока подачи заявления о соответствии застройщика критериям для достройки многоквартирных домов без счетов эскроу. Озвученная позиция по данной теме Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) содержала предложение об установлении предельного («пресекательного») срока — 1 января 2020 года. Однако замглавы Минстроя решительно отверг возможность переноса срока позднее 1 октября.

«1 октября — это и так большая уступка для застройщиков,— пояснил позицию своего ведомства чиновник.— Поверьте, что были предложения о сроке исключительно 1 июля. Их удалось отбить. Минстрой сделал все, что мог»,— подчеркнул Стасишин.

В процессе дискуссии прозвучало мнение, что в регионах не справляются с выдачей заключений о соответствии критериям, что тормозит финансирование жилищного строительства. Никита Стасишин обратился к представителям НОЗА с просьбой собрать информацию с мест, сообщить ему список регионов, где имеется волокита в данном вопросе.

Отдельное внимание было уделено вопросу финансирования достройки объектов, которые не проходят по критериям достройки по старым правилам (согласно Постановлению № 480) и не получили проектного финансирования от банков в соответствии с новыми требованиями.

«Рекомендую иметь на руках официальный отказ банка»,— заинтриговал участников мероприятия заместитель министра, не пояснив, почему дал застройщикам такую рекомендацию.

Застройщик из Самары поднял вопрос о появлении предостережений, которые выносит прокуратура, где говорится о запрете строительства объектов, в отношении которых нет заключения о соответствии критериям постановления 480, либо проектного финансирования.

Никита Стасишин подтвердил, что если все так, как озвучено застройщиком, то такое предостережение правоохранителей ошибочно. Замглавы Минстроя пообещал при необходимости оказать содействие застройщику.

По материалам erzrf.ru

СТАТИСТИКА

ВВОД ЖИЛЬЯ: РОССИЯ И СИБИРЬ

Строительство жилых домов по субъектам Российской Федерации в январе-июне 2019 года

	Введено, тыс. кв. метров общей площади			Из общего объема — введено населением, тыс. кв. метров общей площади	
	за период с начала года	в том числе за июнь	в % к соответствующему периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Российская Федерация	**30084,4**	**5931,1**	**103,7**	**15633,6**	**102,5**
Центральный федеральный округ	*10160,9*	*1917,7*	*118,1*	*5013,4*	*106,1*
Белгородская область	502,7	98,0	111,1	459,2	108,2
Брянская область	104,5	35,0	306,1	52,8	220,8
Владимирская область	334,4	57,1	140,5	267,9	154,3
Воронежская область	467,3	108,4	129,7	289,8	144,3
Ивановская область	148,5	24,9	96,5	85,5	102,6
Калужская область	259,9	46,1	78,4	199,2	152,8
Костромская область	112,3	15,5	124,6	67,8	102,3
Курская область	247,0	35,4	111,7	169,6	126,6
Липецкая область	409,5	107,0	106,6	303,1	100,9
Московская область	3589,7	674,1	91,6	1879,8	91,7
Орловская область	91,8	21,6	81,2	73,2	172,0
Рязанская область	375,5	61,9	102,2	141,4	95,8
Смоленская область	243,7	31,3	127,8	145,9	112,8
Тамбовская область	168,5	22,5	66,0	141,8	65,4
Тверская область	254,4	36,7	195,7	192,0	360,2
Тульская область	226,6	33,7	76,7	184,6	103,9
Ярославская область	378,9	37,0	110,2	242,4	111,2
г. Москва	2245,8	471,6	311,0	117,5	76,4
Северо-Западный федеральный округ	*3163,0*	*520,3*	*80,2*	*1176,7*	*87,7*
Республика Карелия	123,5	8,9	148,5	65,7	138,7
Республика Коми	82,8	8,3	60,5	56,9	86,8
Архангельская область	132,4	8,5	85,6	62,9	82,3
Ненецкий автономный округ	5,6	–	61,6	2,6	64,2
Вологодская область	284,0	70,5	110,6	144,2	94,0
Калининградская область	353,3	55,1	85,1	117,7	78,6
Ленинградская область	1315,0	233,9	77,2	382,0	70,3
Мурманская область	24,4	0,5	146,1	22,7	136,3
Новгородская область	116,1	17,8	98,6	81,3	95,3
Псковская область	136,3	9,6	138,5	78,5	105,8
г. Санкт-Петербург	595,1	107,1	61,9	164,8	127,4
Южный федеральный округ	*3873,7*	*737,3*	*108,8*	*1938,4*	*100,7*
Республика Адыгея (Адыгея)	103,2	14,2	110,4	55,7	130,6
Республика Калмыкия	37,0	4,3	91,9	22,5	76,8
Республика Крым	182,2	36,6	86,7	94,8	152,4
Краснодарский край	1807,3	314,1	122,0	828,0	120,6
Астраханская область	158,2	27,2	77,0	87,4	54,9
Волгоградская область	274,8	43,1	102,9	143,2	88,7
Ростовская область	1191,7	268,8	110,7	661,4	100,9
г. Севастополь	119,2	29,1	64,5	45,4	35,3
Северо-Кавказский федеральный округ	*1304,0*	*326,9*	*103,4*	*870,9*	*111,2*
Республика Дагестан	302,7	95,3	98,5	164,7	93,9
Республика Ингушетия	72,2	11,7	123,7	49,1	88,1
Кабардино-Балкарская Республика	127,8	41,6	107,0	118,7	134,7
Карачаево-Черкесская Республика	54,9	7,3	119,8	54,9	119,8
Республика Северная Осетия-Алания	122,1	31,9	122,3	24,9	121,9
Чеченская республика	212,1	27,0	100,9	204,5	103,6
Ставропольский край	412,2	112,0	98,1	254,2	126,6
Приволжский федеральный округ	*6351,1*	*1354,6*	*106,5*	*3805,2*	*111,2*
Республика Башкортостан	986,8	172,6	113,4	653,3	103,1
Республика Марий Эл	107,1	25,4	76,0	75,6	140,7
Республика Мордовия	163,9	25,5	115,5	77,5	115,3
Республика Татарстан (Татарстан)	1427,1	279,3	116,7	632,7	115,9
Удмуртская Республика	417,5	85,9	137,1	226,2	162,1
Чувашская Республика-Чувашия	274,0	100,1	127,2	54,8	125,2
Пермский край	395,0	80,7	104,7	284,4	131,9
Кировская область	187,2	39,5	74,4	120,9	84,3
Нижегородская область	649,9	138,6	120,0	380,7	125,8
Оренбургская область	335,0	83,0	83,4	200,5	77,6
Пензенская область	334,5	80,3	138,3	267,7	177,9
Самарская область	400,7	78,5	71,1	296,3	74,0
Саратовская область	332,8	72,8	84,3	255,0	110,9
Ульяновская область	339,7	92,4	114,5	279,6	117,7
Уральский федеральный округ	*1975,0*	*406,6*	*92,8*	*1081,4*	*86,1*
Курганская область	107,6	15,2	102,7	84,9	105,8
Свердловская область	704,0	135,6	92,0	427,1	90,7
Тюменская область	678,7	175,8	96,5	288,3	76,3
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	157,1	46,2	92,3	53,2	101,8
Ямало-Ненецкий автономный округ	36,2	3,3	85,3	16,1	83,6
Челябинская область	484,6	80,1	87,5	281,0	85,9
Сибирский федеральный округ	***2423,1***	***535,9***	***94,0***	***1258,6***	***92,7***
Республика Алтай	**35,6**	**3,8**	**45,9**	**35,5**	**51,1**
Республика Тыва	**30,5**	**2,4**	**117,8**	**19,9**	**79,5**
Республика Хакасия	**84,5**	**13,7**	**95,5**	**56,6**	**85,6**
Алтайский край	**308,9**	**63,9**	**78,2**	**136,8**	**90,7**
Красноярский край	**419,1**	**85,0**	**93,6**	**167,8**	**85,5**
Иркутская область	**337,0**	**36,9**	**109,5**	**229,5**	**104,9**
Кемеровская область	**244,4**	**46,7**	**127,2**	**144,3**	**108,8**
Новосибирская область	**655,0**	**231,6**	**104,9**	**270,7**	**79,2**
Омская область	**212,1**	**38,1**	**123,1**	**134,7**	**198,1**
Томская область	**96,1**	**13,7**	**39,1**	**62,8**	**70,1**
Дальневосточный федеральный округ	*808,7*	*131,8*	*86,4*	*489,1*	*110,2*
Республика Бурятия	81,0	13,0	53,8	68,3	106,7
Республика САХА (Якутия)	149,9	17,2	66,6	68,0	103,7
Забайкальский край	68,2	14,4	137,2	67,0	167,1
Камчатский край	10,3	1,2	49,9	9,7	48,9
Приморский край	203,7	40,5	86,8	113,6	109,5
Хабаровский край	129,5	23,6	109,1	56,6	93,3
Амурская область	34,0	9,1	140,8	13,0	107,1
Магаданская область	1,8	1,4	70,2	1,8	70,2
Сахалинская область	115,4	10,0	118,6	76,2	120,7
Еврейская автономная область	15,0	1,3	122,4	15,0	122,4

Росстат

КОНСУЛЬТАНТ

РИСКИ В ПОДРЯДНЫХ ДОГОВОРАХ:

28 июня в НГАСУ (Сибстрин) состоялся обучающий семинар по теме «Выявление рисков для подрядчиков в условиях заключаемых договоров и способы их минимизации при исполнении договора». Семинар стал очередным в серии актуальных информационно-разъяснительных мероприятий, которые СРО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» (АСОНО) проводит для своих членов регулярно и на бесплатной основе, опираясь на практические запросы компаний.

В семинаре приняла участие генеральный директор СРО «АСОНО» Мария Бирюкова; выступили с докладами и ответили на многочисленные вопросы участников начальник юридического отдела СРО «АСОНО» Марина Шацкая, юрист Ольга Стаценко, эксперт Александра Третьякова. В ходе семинара к дискуссии присоединился начальник отдела строительного контроля АСОНО Валерий Гноевой.

Марина Шацкая во вступительном слове отметила, что значительно укрепленный в последнее время юридический отдел Ассоциации строительных организаций Новосибирской области ведет работу по разрешению спорных правовых ситуаций членов СРО в режиме постоянного взаимодействия, а сегодняшний семинар стал результатом обобщения поступающих от компаний вопросов по упомянутой острой теме.

Ольга Стаценко подчеркнула общую заинтересованность и руководства Ассоциации, и всех ее членов в сведении к минимуму рисков для подрядчиков в ходе исполнения заключаемых договоров, так как саморегулируемая организация несет субсидиарную ответственность за неисполнение (или ненадлежащее исполнение) своими членами договорных обязательств по договорам, заключаемым конкурентными способами. Это значит, что в случае обоснованных претензий заказчика компенсировать убытки придется за счет средств общего компенсационного фонда.

Ольга Стаценко также напомнила о базовых документах, регулирующих деятельность подрядчиков по упомянутым видам договоров (помимо Градостроительного и Гражданского кодексов, это 44-ФЗ от 05.04.2013 «О контрактной системе...», 223-ФЗ от 18.07.2011 «О закупках... отдельными видами юридических лиц» и постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для... выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...»).

В ходе семинара были подробно рассмотрены вопросы передачи подрядчику проектно-сметной, технической и исходно-разрешительной документации (последовательность, порядок, сроки и т.п.), передачи заказчиком подрядчику подготовленного фронта работ, особенности формирования и исполнения графиков производства и финансирования работ (и последствия несоблюдения указанных графиков). Обсудили специфику появления твердой цены договора и условия, когда эту «твердыню» можно отчасти «смягчить», скорректировав в нужную сторону окончательную сумму.

Не остались в стороне юридически тонкие моменты, связанные с привлечением к работе третьих лиц, со сдачей-приемкой работ, переходом права собственности на объекты недвижимости, исчислением гарантийного срока, действиями при наступлении форс-мажорных обстоятельств (и с трактовкой форс-мажорных обстоятельств: что является, а что не является таким обстоятельством), и т.д.

«Старайтесь, чтобы после каждого вашего юридически значимого действия оставался «задокументированный», лучше всего бумажный след,— дополнила коллегу Марина Шацкая.— К примеру, на практике рабочая проектная документация часто не соответствует утвержденной положительным заключением экспертизы документации стадии «П». Да, всем специалистам понятно, почему так происходит, понятно, что это соответствие будет обеспечено позже, уже в ходе реализации проекта, но всё равно: не поленитесь, уведомите заказчика об этом отдельным письмом, чтобы оно было зафиксировано в документообороте». И таких нюансов, «мелочей» — десятки, если не сотни.

«Строители-практики, к сожалению, часто уделяют мало внимания выверенному с нормативно-правовой точки зрения документообороту, а зря: правильный и полный документооборот — та «подушка безопасности», которая при возникновении проблем поможет вам надежно защититься от «ударов» судебных претензий»,— подчеркнула Ольга Стаценко.

Специалисты АСОНО постарались в ходе живого диалога с участниками отыскать конструктивные ответы на многие проблемные вопросы, с которыми строителям приходится сталкиваться при заключении, исполнении договоров и при возникновении претензий со стороны заказчиков, надзорных органов.

О передаче заказчиком подрядчику документации

Согласно части 1 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы **в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования**, и со сметой, определяющей цену работ. **Именно договором определяются состав и содержание документации, а также какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию** (п. 2 ст. 743 ГК РФ).

Если какие-либо пояснения на данный счет в договоре отсутствуют, то следует исходить из того, что вся документация, указанная в договоре, должна быть предоставлена заказчиком. Данный вывод следует из определения договора строительного подряда, согласно которому работы выполняются по «заданию заказчика» (ст. 740 ГК РФ). В свою очередь, **задание может считаться в полной мере сформулированным после определения в договоре предмета работы и фактической передачи подрядчику технической документации, на основе которой такая работа должна выполняться**.

При отсутствии в договоре срока передачи документации следует применять ст. 314 ГК РФ, согласно которой документация **должна быть предоставлена в течение семи дней со дня обращения подрядчика к заказчику с требованием о ее предоставлении.**

Что следует признавать заданием заказчика и что относится к технической документации?

Суды при рассмотрении споров исходят из того, что **техническая документация — это общее определение документации, которая включает в себя текстовые и графические документы, которые используются при проектировании, строительстве (реконструкции, капремонте) и эксплуатации объектов капитального строительства**.

...В договоре (или в приложениях к нему) имеются ссылки на перечень проектной, рабочей или технической документации, в соответствии с которым должны выполняться работы, а, главное, определена ответственность за выполнение работ с отклонениями от такой документации. Но даже если в договоре нет отдельных ссылок на проектную документацию, необходимо помнить, что обязанность соблюдения проектных решений в ходе строительства определена законодательно.

Предоставление заказчиком подрядчику документации, как правило, оформляется актом или накладной, которые являются документом, подтверждающим факт передачи необходимой для выполнения работ на объекте документации в полном объеме.

В случае, если договор заключен, началось исчисление срока исполнения работ, а **заказчик не предоставляет документацию**, подрядчик в соответствии с ч. 1 ст. 719 ГК РФ **вправе** не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

Если же заказчик предоставил подрядчику только часть документации, необходимой для выполнения работ, и этой документации достаточно для начала работ, **подрядчик начинает работы, на которые получил документацию, если, конечно, это технологически возможно** (например, ситуация, когда выдана документация на «общестрой», но пока нет документов на наружные сети). Если же полученной части документации недостаточно для начала работ, либо заказчиком не предоставлена документация на предшествующие по технологии работы, согласно п. 1 ст. 716 ГК РФ, подрядчик **обязан** немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу.

В любом случае, не приступая к работам или приостанавливая начатые работы, вы должны предупредить об этом заказчика, поскольку в силу п. 2 ст. 716 ГК РФ **подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, которые создают невозможность завершения работы в срок, не вправе при предъявлении к нему требований ссылаться на указанные обстоятельства**. В этом случае есть большой риск применения к подрядчику штрафных санкций за нарушение сроков выполнения работ. Постановлением Президиума ВАС от 15.07.2014 г. № 5467/14 предусмотрено, что если подрядчик, несмотря на наличие оснований для приостановления, продолжил работы, он, в случае предъявления к нему требований об уплате неустойки, вправе, ссылаясь на ст. 404 ГК РФ, требовать снижения размера неустойки.

Но, чтобы избежать вообще каких-либо финансовых потерь, следует уведомлять заказчика о невозможности исполнить договор в связи с отсутствием необходимой документации.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 719 ГК РФ, **если иное не предусмотрено договором подряда**, в случае, когда неисполнение заказчиком обязательств по договору препятствует исполнению договора подрядчиком, **подрядчик вправе** отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Обсуждая вопрос о действиях подрядчика при обнаружении обстоятельств, которые препятствуют исполнению договора, уже не раз мы упоминали **о необходимости известить заказчика.**

Чтобы защитить интересы подрядчика, настоятельно рекомендуем (несмотря на наличие в договоре вариантов уведомления) выбрать письменную форму извещения и способ отправки/вручения, который позволит вам доказать, что сообщение заказчиком получено:

- заказное письмо с уведомлением о вручении;
- письмо с объявленной ценностью с уведомлением о его вручении и описью вложения;
- вручение непосредственно заказчику нарочным с обязательным проставлением на экземпляре подрядчика отметки о вручении (должны быть указаны: входящий номер, дата, ФИО принявшего и его должность).

Что касается адреса, по которому направляется корреспонденция, то по общему правилу она направляется заказчику по адресу, указанному в договоре.

Правовые последствия юридически значимых сообщений (в том числе извещения, уведомления подрядчика) наступают для лица, которому они адресованы, с момента их доставки самому лицу или его представителю (абз.1 п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Согласно абз. 2 п. 1 ст. 165.1 ГК РФ сообщение считается доставленным адресату и в том случае, если оно фактически не было получено по причинам, зависящим от адресата. Таким образом, извещение будет считаться доставленным заказчику, если он не получил его по своей вине. Например, извещение считается доставленным, если оно было возвращено по истечении срока хранения в отделении связи, поскольку адресат уклонился от получения корреспонденции.

Отдельно хотелось бы сказать **о входном контроле документации до начала работ**, о котором многие забывают или не придают этой стадии особого внимания. **Входной контроль документации — это стадия приемки документации, которая включает в себя проверку техническим и сметным отделом подрядчика (либо привлеченной специализированной организацией) полученной от заказчика проектно-сметной, рабочей, иной документации на предмет выявления возможных недоработок.**

При входном контроле документации следует проанализировать всю представленную документацию, включая Проект организации строительства и рабочую документацию, проверив при этом, согласно указаниям п. 7.1.1 СП 48.13330.2011 «Организация строительства»: ее комплектность; наличие согласований и утверждений; соответствие проектных осевых размеров и геодезической основы; наличие ссылок на нормативные документы на материалы и изделия; соответствие границ стройплощадки на стройгенплане установленным сервитутам; наличие требований к фактической точности контролируемых параметров; наличие указаний о методах контроля и измерений.

Перечень не является исчерпывающим, при его определении необходимо исходить из условий заключенного договора с учетом видов работ, которые предстоит выполнить.

Многие подрядчики считают, что после проведения экспертизы все технические решения, принятые в проекте, можно считать исключительно верными и оптимальными. На деле это не совсем так. **Экспертиза обязана проверить документацию только на соответствие обязательным нормам (техрегламентам)**, но задачей экспертизы не является определение реальной возможности «воплощения в жизнь» проектных разработок, экспертиза не проверяет проект на соответствие техническому заданию заказчика.

О получении разрешения на строительство

Как правило, в условиях договора не всегда прописывается обязанность заказчика по предоставлению подрядчику разрешительной документации, к которой, по умолчанию, следует относить и разрешение на строительство объекта.

Согласно п. 4 ст. 52 ГрК РФ при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта ...лицом, осуществляющим строительство, ...застройщик или технический заказчик должен ...передать лицу, осуществляющему строительство, в том числе, проектную документацию, разрешение на строительство.

Всегда ли отсутствие разрешения на строительство освобождает подрядчика от ответственности за просрочку выполнения работ?

Суды в своих решениях говорят о том, что отсутствие разрешения на строительство является для подрядчика основанием не приступать к работам, поскольку нормы градостроительного законодательства (статья 52 ГрК РФ) **содержат императивный запрет на осуществление каких-либо строительных работ, в том числе земляных работ, до получения разрешения на строительство**. Получение разрешения — обстоятельство, которое не зависит от подрядчика (если, конечно, эта обязанность не возложена на него договором), но при этом мнение судов по алгоритму действий подрядчика однозначна: применяя ст. 719 ГК РФ, подрядчик должен немедленно сообщить заказчику об отсутствии раз-

КОНСУЛЬТАНТ

НАЙТИ И ОБЕЗВРЕДИТЬ

решительных документов, поскольку это препятствует исполнению им договора.

При этом суды принимают сторону подрядчика, только если он сообщил заказчику о невозможности проведения работ без разрешения на строительство.

Однако, есть случаи, когда суды принимают сторону заказчика в таких спорах. Например, в ситуации, когда **подрядчик знал, что разрешение на строительство не будет получено вовремя, но при этом принял на себя обязательства выполнить работы** (например, в переписке сторон, когда заказчик уведомил подрядчика об отсутствии разрешения на строительство). В таком случае подрядчик добровольно принимает на себя все возможные риски, в т.ч. риск привлечения его к административной ответственности.

Частью первой статьи 9.5 КоАП РФ установлена административная ответственность за осуществление строительных работ без разрешения на строительство.

Указанная норма предусматривает **штраф от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток**.

Поэтому подрядчик в качестве обоснования невозможности осуществления строительных работ при отсутствии разрешения на строительство вправе ссылаться не только на ст. 51 ГрК РФ и ч. 3 ст. 405 ГК РФ, но и на риск привлечения к административной ответственности (ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ).

О передаче подрядчику фронта работ

Любое выполнение работ неразрывно связаны с предоставлением места, пространства, части объекта для проведения работ (фронта работ) и доступа к объекту производства работ. Каков порядок передачи фронта работ?

В договоре, как правило, закреплена обязанность заказчика в установленный договором срок передать подрядчику по акту земельный участок или здание (сооружение, помещение), где будут вестись работы.

Если такая обязанность заказчика договором предусмотрена, но нет срока передачи, допустимым является применение статьи 314 ГК РФ: в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, **обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении**.

В случае не передачи заказчиком фронта работ в установленный срок, а также в случае наличия препятствия со стороны третьих лиц, создающего невозможность завершения работы в срок, **подрядчик обязан письменно заявить заказчику о приостановке работ в соответствии с требованиями п. 1 ст. 716 ГК РФ**.

Следует помнить, что согласно п. 2 ст. 719 ГК РФ, если иное не установлено договором, неисполнение встречных обязательств со стороны заказчика дает подрядчику право отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

При передаче фронта работ сторонами подписываются акты приема-передачи объекта для выполнения СМР (фронта работ) по каждому передаваемому подрядчику зданию (помещению).

О графике производства работ и последствиях его несоблюдения

Если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, **подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы**.

Согласно ст. 741 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик.

Приемка полностью завершенного объекта оформляется либо актом КС-11 (акт приемки законченного строительством объекта), либо актом в иной, согласованной сторонами форме (как правило, образец такого акта является приложением к договору).

Пункт 1 ст. 753 ГК РФ устанавливает, что заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, **если это предусмотрено договором**, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке. При этом в соответствии с п. 3 ст. 753 ГК РФ **заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.**

Об этапах работ речь идет и в ФЗ № 44-ФЗ (ст. 94 предусматривает приемку и экспертизу как результата работ, так и отдельных её этапов) и в Постановлении Правительства № 615 (в п. 135 о графике выполнения работ с указанием стоимости этапов работ в соответствии с проектной и сметной документацией; в п. 232 о применении штрафных санкций за нарушение срока исполнения обязательства, включая срок исполнения этапа).

...Этап строительства — это автономный результат строительных работ, который может существовать независимо от других этапов и при этом не утратит своих потребительских свойств (сохранит потребительскую ценность для заказчика).

Поскольку понятие этапности работ раскрывается в нормативных правовых актах на проектирование, разбивка работ на этапы осуществляется еще на стадии разработки проектной документации, которая, в свою очередь, осуществляется по заданию заказчика на проектирование. Такая правовая позиция поддерживается и арбитражными судами.

В п. 18 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 разъяснено, что **сам по себе факт принятия заказчиком части предусмотренных договором строительного подряда работ путем оформления сторонами промежуточных актов приемки не свидетельствует о переходе к нему риска гибели (повреждения) объекта строительства в части принятых работ. Если в договоре строительного подряда не выделены этапы работ, то промежуточные акты не могут рассматриваться как акты предварительной приемки результата отдельных этапов работ, с которыми закон связывает переход риска на заказчика.**

Более того, в ряде случаев суды указывают, что этапы выполнения строительных работ и их стоимость, указанные в договоре строительного подряда, должны совпадать с аналогичными этапами и их стоимостью, указанными в смете и в актах приемки (постановление 15 ААС от 31.08.2016 № 15АП-10959/16).

Таким образом, если в договоре (в графике производства работ) не закреплено выполнение работ отдельными этапами, то сами по себе периодически оформляемые акты приемки выполненных работ (КС-2), по сути, являются промежуточными актами. Они не свидетельствуют о принятии заказчиком именно этапов работ, перехода к нему риска случайной гибели (повреждения) результата таких работ и могут быть только основанием для расчетов по выполненным промежуточным работам (постановление ФАС Московского округа от 27.01.2010 № Ка-А4041/15360—09).

О цене договора

Потребность в изменении (увеличении) цены контракта возникает, как правило, в связи с необходимостью выполнить дополнительные работы, не предусмотренные контрактом. При этом Федеральный закон № 44-ФЗ допускает изменение **по соглашению сторон** существенных условий договора, к которым относится и цена, в случаях, предусмотренных ст. 95 Закона (п. «б» ч. 1 ст. 95 предусматривает такое изменение в пределах 10%). Постановление Правительства РФ № 615 в п. 222 устанавливает ограничение: цена договора о проведении капитального ремонта может быть увеличена **по соглашению сторон** в ходе его исполнения, но не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ, а также по договорам, заключенным до 01.01.2019, в срок до 01.10.2019 в связи с изменением НДС.

Федеральный закон № 223-ФЗ не содержит каких-либо ограничений и условий.

Согласно п. 2. ст. 34 Федерального закона № 44-ФЗ при заключении контракта указывается, что цена контракта является твердой и определяется на весь срок его исполнения. Есть, правда, исключение: для контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, допускается указание ориентировочного значения цены контракта либо формула цены и максимальное значение цены контракта, установленные заказчиком в документации о закупке.

С 01.07.2019 вводится еще одно исключение: в случае, если объем подлежащих выполнению работ невозможно определить, заказчик будет определять начальную цену единицы работы с обоснованием этой цены, начальную сумму этих работ и максимальное значение цены контракта. При этом при определении размера обеспечения заявки или обеспечения исполнения контракта в расчет будет приниматься максимальное значение цены контракта.

По общему правилу, подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов (п. 6 ст. 709 ГК РФ). Аналогичная норма содержится и в законе № 44-ФЗ (ст. 95 содержит исчерпывающий перечень случаев изменения существенных условий контракта при его исполнении).

Учитывая специфику строительного подряда, предусмотреть еще до начала строительства, реконструкции, капремонта все работы, необходимые для достижения указанного в договоре результата, бывает довольно сложно. Уже в процессе строительства возникает необходимость выполнения дополнительных работ, ранее не предусмотренных договором.

В соответствии с ч. 3 ст. 743 ГК РФ **подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ** и увеличения сметной стоимости строительства, **обязан сообщить об этом заказчику**. При этом, **если в течение 10 дней (если иной срок не установлен договором) от заказчика не поступает ответа на такое сообщение, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы, а свои убытки, вызванные простоем, вправе отнести на заказчика**. Подрядчик, не известивший заказчика или не приостановивший работы, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

Бремя доказывания дополнительных работ возложено на подрядчика.

По смыслу данной нормы можно признать дополнительными работы (все условия должны присутствовать в совокупности), во-первых, если необходимость проведения дополнительных работ обнаруживается подрядчиком в процессе исполнения договора; во-вторых, если такие дополнительные работы не были предусмотрены ни проектной документацией, ни сметой, полученными от заказчика; в-третьих, если без проведения таких работ продолжение (завершение) строительства, реконструкции, капремонта невозможно.

Нужно иметь в виду, что даже если дополнительные работы были включены в акт приемки, этот акт был подписан заказчиком, это не означает, что подрядчик сможет получить оплату таких дополнительных работ. **Сам по себе факт подписания заказчиком акта формы КС-2 и справки формы КС-3 не говорит о согласовании сторонами выполнения дополнительных работ, а лишь подтверждает выполнение подрядчиком работ в определенном объеме и на определенную сумму** и не влечет обязанность у заказчика оплатить такие работы, если не соблюдены предусмотренные статьёй 743 ГК РФ условия (пункт 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

Рассчитывать на получение оплаты дополнительных работ подрядчик сможет лишь в случае, когда подрядчик доказал необходимость немедленных действий в интересах заказчика, если приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства. Например, подрядчик выполнял работы по капремонту кровли, при разборе крыши обнаружил угрозу разрушения несущей конструкции, провел работы по её укреплению. Невыполнение этих работ могло привести к разрушению общего имущества многоквартирного дома и причинить вред жизни, здоровью и имуществу собственников.

По смыслу статьи 743 ГК РФ, подрядчик **должен доказать не просто потребность в дополнительных работах, а необходимость немедленных действий в интересах заказчика, то есть срочный и неотложный характер таких действий, не позволяющий своевременно получить от заказчика ответ на свое сообщение**. Если же подрядчик не докажет неотложность выполнения дополнительных работ на объекте, а также то, что невыполнение дополнительных работ может привести к повреждению объекта, **он лишается права требовать от заказчика оплаты дополнительных работ (не согласованных с заказчиком).**

Важно помнить, что если заказчик на уведомление подрядчика о необходимости выполнить доп. работы дал свое согласие, подрядчик уже не вправе отказаться от их выполнения. В случае невыполнения подрядчиком данной обязанности заказчик вправе поручить выполнение соответствующих работ третьим лицам и потребовать от подрядчика возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов и других убытков (ст. 397 ГК РФ).

Что касается 223-ФЗ, то он не содержит норм, исключающих или ограничивающих возможность изменения условий заключаемых по итогам закупки договоров, в том числе условия о количестве товаров (работ, услуг) и цене договора. В соответствии с ч. 1 ст. 2 данного Закона заказчики руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, **а также разрабатываемыми и утверждаемыми ими самими положениями о закупке.**

То есть изменение цены товара, работы или услуги, а также их количества и объемов при исполнении договора, заключенного в соответствии с требованиями 223-ФЗ, возможно, если это не противоречит положению о закупке.

О выполнении работ подрядчиком в полном объеме, либо с привлечением третьих лиц

Чтобы исключить повальное участие в закупках фирм, которые не обладают производственными мощностями, квалифицированными специалистами, которые выигрывают торги только в целях передачи работ на выполнение третьим лицам за определенное вознаграждение, заказчики могут прописывать в проекте контракта обязательное требование: выполнение работ в полном объеме лично подрядчиком, либо запрет подрядчику на привлечение к выполнению работ субподрядчиков (п. 1 ст. 706 ГК РФ).

Данное условие несет в себе необходимость предварительной (до участия в торгах) оценки подрядчиком его возможностей по выполнению собственными силами всего комплекса работ, предусмотренного контрактом.

Требование заказчика об исполнении работ по контракту лично или о возможности привлечь субподрядчиков с указанием объемов такого исполнения **предусмотрено в закупках у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), когда закупка осуществляется:**

1) для государственных нужд у единственного подрядчика, определенного указом и распоряжением Президента РФ;

2) в случаях, установленных поручениями Президента РФ (так называемый индивидуальный порядок определения контрагента, исключающий возможность применения конкурентных процедур) — согласно п. 2 ч. 1 ст. 93 Федерального закона № 44-ФЗ.

В иных случаях требование о выполнении работы подрядчиком лично судом может рассматриваться как нарушение ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Если в условиях договора подряда не установлена обязанность подрядчика выполнить работы лично, и она не вытекает из закона, то **подрядчик вправе привлечь к выполнению своих обязательств третьих лиц (субподрядчиков)**. В таком случае заказчик не вправе будет отказаться от оплаты работ, выполненных с участием субподрядчиков.

Условие о необходимости согласования с заказчиком привлечения субподрядчиков может содержаться в конкурсной (аукционной) документации, и, соответственно, в заключенном контракте. Если подрядчик в нарушение условий договора привлек к выполнению работ субподрядчика без согласования с заказчиком, то это не может являться основанием для уклонения последнего от оплаты принятых им работ, но заказчик может применить к подрядчику предусмотренные договором штрафные санкции за нарушение условий договора.

В случае привлечения субподрядчиков к выполнению работ подрядчик должен помнить, что ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение субподрядчиком обязательств по договору перед заказчиком несет подрядчик (ч. 3 ст. 706 ГК РФ).

По материалам СРО «АСОНО»

Окончание (темы: «О приемке работ», «О гарантийном сроке», «О форс-мажорных обстоятельствах») — в следующем номере.

ТЕХНОЛОГИИ

Данная статья подготовлена на основании материалов, имеющихся в открытом доступе в сети Интернет, и имеет целью пригласить специалистов к обсуждению проблем, с которыми могут столкнуться российские проектировщики при введении требования обязательного применения BIM-технологий при госзаказах. Тем более, что в дальнейшем и частные заказчики, вероятно, также станут требовать применения BIM при проектировании. В статье коротко рассмотрен мировой опыт развития BIM, дается оценка развития нормативной базы по BIM в России и делается несколько предварительных выводов.

BIM: время задуматься над тем, как осваивать новое

**С.К. Яковлев,
директор Ассоциации «СРО «Кузбасский проектно-научный центр», кандидат технических наук**

В 60-е годы прошлого века американский архитектор Чак Истман использовал понятие «информационная модель» в одной из своих статей. К концу 1980-х годов концепция «информационной модели» получила развитие в Европе и США. Впервые термин «Building information modeling» появился в научной работе Роберта Эйша в 1986 году, в которой и были сформулированы основные принципы BIM:

- конструирование объекта в виде трехмерной модели;
- наличие в модели всех проектных данных объекта;
- автоматическая выдача чертежей, спецификаций и смет;
- моделирование процесса строительства — строительная логистика.

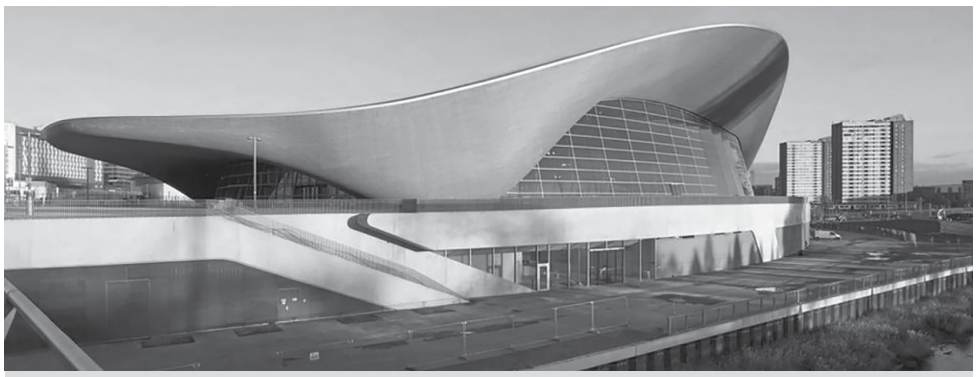
В дальнейшем Эйш успешно использовал свою концепцию BIM при восстановлении аэропорта Хитроу в Лондоне, однако конкретные данные об экономии средств или сокращении срока реконструкции аэропорта отсутствуют. Но известно, что при строительстве музея искусств в Денвере по проекту Д. Либескинда в 2006 году, благодаря применению BIM-технологии, срок строительства сократился на 14 месяцев.

В настоящее время признанным мировым лидером в развитии BIM является компания Autodesk (США), которая стала одним из инициаторов создания альянса по взаимодействию различных программных комплексов «Alliance of Interoperability». В него вошли 12 крупнейших разработчиков программного обеспечения, среди которых Autodesk, Tekla, Graphisoft, Trimble и другие. Для взаимодействия между различными программными комплексами используется формат данных IFC. Но имеются сведения, что при обмене часть данных все-таки теряется. Применяемые техническим сообществом основные программные комплексы и программы, которые в ближайшие годы будут объединены в комплексы: Revit (Autodesk, США), Bentley Systems (США), Digital Project, Tekla Structures (Tekla Corporation, Финляндия), ARCHICAD (GRAPHISOFT, Венгрия), Allplan (Nemetschek, Германия), Renga (АСКОН, Россия).

Перечислим основные достоинства BIM:

- возможность автоматического создания проектно-сметной документации высокого качества;
- отсутствие ошибок в чертежах, размерах, спецификациях, сметах;
- актуальная информация об эксплуатационных и стоимостных показателях материалов;
- визуальная наглядность, способствующая принятию оптимальных технических решений;
- удобство управления строительством и эксплуатацией объекта;
- наличие актуальных данных для возможности реконструкции, технической модернизации и сноса зданий и сооружений по завершении их жизненного цикла.

Толчком в применении BIM в США послужило решение правительства об обязательном применении BIM в финансируемых государством строительных проектах. Уровень вовлеченности проектных бюро США и Канады в технологии BIM в 2012 году составлял 71%, в настоящее время — около 90%. В январе 2017 года Национальный институт строительных наук (NIBS, США) выпустил документ «Национальное руководство по BIM для владельцев объектов недвижимости». В Великобритании еще в 2010 году был утвержден план мероприятий, в соответствии с которым, начиная с 2016 года, все финансируемые государством строительные проекты должны разрабатываться в соответствии со стандартами BIM. Комитет по стандартам BIM на сегодняшний день выпустил AEC BIM Standard (ноябрь 2009 г.), AEC BIM Standard Revit (июнь 2010 г.), и AEC BIM Standard Bentley (сентябрь 2011 г.). Ведется работа над стандартами BIM ArchiCAD и Vectorworks. Во Франции в апреле 2016 года введена директива Европейского Союза по государственным закупкам (EU Directive 2014/24/EU). Директива рекомендует государственному заказчику при закупках требовать применения BIM. То есть в настоящее время во Франции применение BIM в госзаказах еще не стало обязательным как в Великобритании, но его использование стимулируется условиями конкурсов. Подобная ситуация наблюдается и в других европейских странах.



Аква-центр в Лондоне (2012 г., программный комплекс Digital Project). Архитектор Заха Хадид

Спустя месяц после публикации NIBS (США) документа «Национальное руководство по BIM для владельцев объектов недвижимости», между Китаем и США было достигнуто соглашение о его переводе на китайский язык. В Китае ведется активная разработка национальных BIM-стандартов и готовится принятие решения об обязательном использовании BIM для госзаказов.

Что касается стран Таможенного Союза, то в Беларуси в 2015 году на правительственном уровне утвержден перечень объектов, при проектировании которых BIM является обязательным. Точных цифр по стоимости внедрения BIM в Казахстане нет, но, по некоторым данным, компании в 10—12 проектировщиков это может обойтись в 10—15 млн тенге (2—3 млн руб.). Требование об обязательности применения BIM при госзаказах планируется ввести в 2020 году.

В России пионером использования BIM является «КБ Высотных и Подземных сооружений» (Санкт-Петербург). Среди более 70 разработанных проектов — комплексные проекты сцены Мариинского театра, 120-этажного небоскреба в Азербайджане, торгового центра в Минске. Один из крупнейших отечественных застройщиков, ГК «Мортон» (Москва) использует BIM технологии для оптимизации СМР и для планирования всего жизненного цикла возводимых объектов. По имеющимся на сегодняшний день данным, до 20% проектных организаций в Москве и Санкт-Петербурге работают с BIM, но в регионах BIM-технологии применяются крайне редко.

Что касается нормативного обеспечения применения BIM-технологий, то необходимо отметить, что основной документ, ГОСТ Р «Моделирование информационное в строительстве. Отраслевые базовые классы (IFC) для обмена информацией на всех этапах жизненного цикла. Основные положения» (на основе ISO 16739:2013), еще не утвержден. Этот документ является основополагающим, так как он должен обеспечить возможность применения открытого формата обмена данными (IFC) между различными программными комплексами, что является одной из основ BIM. В то же время уже разработанные стандарты (принято 7 ГОСТ Р, 4 СП и 1 стандарт организации) являются второстепенными и юридически не обеспечивают применение BIM-технологий для объектов с госзаказом.

В 2015 году Главгосэкспертиза России стала принимать на рассмотрение проекты с применением BIM-технологий. Основным программным комплексом для проектных организаций и экспертов в настоящее время является Revit (Autodesk, США). Важно, что Revit поддерживает импорт и экспорт данных с популярной расчетной программой SAP 2000, которая, в том числе, позволяет выполнять расчеты (анализ) объектов на максимальное расчетное землетрясение (МРЗ). Интересно, что фирма «КНАУФ» (одна из ведущих мировых производителей строительных отделочных материалов на основе гипса) разработала библиотеку из 50 семейств конструктивных элементов (различные типы перегородок, облицовок, потолков и т.д.) для REVIT и около 1000 узлов для AUTOCAD. Библиотека семейств находится в открытом доступе с возможностью свободного скачивания на сайте компании «КНАУФ». Планируется разработка аналогичных семейств конструктивных элементов для ARCHICAD. Компания Autodesk по всему миру предлагает студентам и преподавателям бесплатно скачивать на своем сайте обучающую версию Revit.

Российскую программу Renga (АСКОН) для проектирования по технологии BIM начали разрабатывать в 2011 году в связи с политикой импортозамещения. Renga — японское слово означает «кирпич» и, одновременно — старинный вид коллективной поэзии. Оба понятия крайне близки к архитектуре и строительству. Компания АСКОН разработала три версии Renga для различных стадий проектирования зданий:

Renga Architecture (2015 г.) — для архитекторов и дизайнеров зданий.

Renga Structure (2017 г.) — для проектировщиков несущих конструкций.

Renga MEP (2018 г.) — для инженеров электроснабжения, вентиляции и водоснабжения.

Специалисты отмечают, что пока эти программы можно использовать только для относительно простых объектов. В ближайшее время эти три программы и программу Компас-3D (АСКОН) планируется объединить в один программный комплекс.

19 июля 2018 года президентом В.В. Путиным дано поручение Правительству РФ в срок до 1 июля 2019 года подготовить программу по модернизации строительной отрасли и повышению качества строительства путем внедрения BIM-технологий. В этой связи по заданию НОПРИЗ подготовлена первая редакция «Концепции внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологии информационного моделирования». Концепция вынесена на обсуждение специалистов (напоминаем, что в регионах России BIM-технологии применяются крайне редко и, соответственно, специалистов немного).

Наиболее важные положения Концепции:

- переход на BIM на рынке проектирования и строительства повышает конкурентоспособность компаний. Поэтому введение обязательности перехода на BIM в сферах, не связанных с бюджетным финансированием, не требуется. Также не требуется финансовая поддержка внедрения BIM частными застройщиками. Введение обязательности перехода на BIM требуется только в сферах, связанных с бюджетным финансированием;
- планируется создать фонд поддержки развития BIM. Любая проектная организация, внедряющая у себя BIM, сможет получить компенсацию в размере до 50% расходов на обучение персонала (в приложении 3 Концепции сообщается, что в Сингапуре при внедрении BIM государственная компенсация проектным организациям составляла 50% затрат на компьютеры, программное обеспечение и обучение специалистов);
- предполагается обмен данными не в международном формате IFC, а на основе собственных форматов файлов российских разработчиков программ. Этот подход потребует увеличения расходов на ведение библиотек компонентов в разных форматах и на приобретение лицензий на программное обеспечение, однако он не будет ограничителем по использованию лучших мировых достижений в этой сфере. Такой подход создаст предпосылки для разработки российскими производителями программ собственных форматов передачи данных. Форматы файлов, используемые для обмена данными в BIM, могут быть указаны в качестве условия договоров.

Прежде чем сделать предварительные выводы, необходимо отметить, что при всех своих преимуществах BIM-технологии имеют ряд недостатков на начальном этапе их освоения:

- высокая стоимость перехода на BIM для проектных организаций. Необходимость использования лицензионных программных средств и дополнительного обучения специалистов;
- негативная реакция части специалистов к необходимости дополнительного обучения. Процесс обучения специалистов BIM может происходить в нерабочее время и без дополнительной оплаты;
- снижение производительности труда в проектных организациях при разработке первых проектов с применением BIM.

Предварительные выводы:

1. Развитие BIM технологий — естественный технический прогресс в строительстве.
2. Передовиками в освоении BIM являются США и Канада.

Остальные страны, как правило, копируют их BIM-стандарты и применяют их программы. В отдельных странах есть свои программы (Tekla, ARCHICAD, Allplan). В России — Renga. Во всех странах взято направление на применение BIM при госзаказах.

3. Возможность применения BIM зависит от сложности конкретного проекта. Для простых объектов более рациональным решением является использование CAD-систем, а применение BIM может осуществляться, например, только в виде трехмерного моделирования.
4. Для проектных организаций на начальном этапе освоения BIM-технологии убыточны. Эффективность BIM-технологий достигается только в среднесрочной и долгосрочной перспективе.
5. С экономической точки зрения (соотношение «цена-качество») для небольших проектных организаций (численностью до 10 человек) реальными программами для использования являются REVIT, Tekla, Allplan или Renga. Стоимость лицензий на 5—6 рабочих мест (архитектор, конструктор, инженеры по сетям) составит 400—500 тыс. рублей в год. При отсутствии помощи со стороны государства выход для небольших проектных организаций видится только в узкой специализации и работе на условиях субподряда с более крупными организациями. Правда, имеются единичные случаи, когда и небольшие по численности проектные организации самостоятельно проектируют сложные объекты с применением BIM-технологий.

Послесловие

Нормативная база по BIM в России только разрабатывается. Планируемые сроки ее создания — 2020 год. После этого появится возможность внедрения BIM. Частичный переход на BIM в России может произойти в ближайшие 2—3 года. В соответствии с первой редакцией Концепции НОПРИЗ, на государственном уровне приоритет получают российские разработчики программного обеспечения. И проектным организациям самое время задуматься, как самостоятельно оптимально осваивать новые технологии.

СЕМИНАРЫ

Госстройнадзор: порядок определен, полномочия расширены

«Особенности проведения проверок инспекцией Государственного строительного надзора» — семинар на эту актуальную тему был проведен Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области специально для компаний, входящих в состав СРО «АСОНО». Семинар прошел 25 июля в одной из аудиторий Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета. Выступили с докладами и ответили на вопросы участников исполняющий обязанности начальника инспекции Госстройнадзора Новосибирской области Сергей Симонов, главный эксперт инспекции Владислав Быстров, начальник отдела строительного контроля СРО «АСОНО» Валерий Гноевой.

«Главный нормативно-правовой акт, регулирующий работу Госстройнадзора — это Градостроительный кодекс РФ (статья 54),— уточнил Сергей Симонов.— Кроме того, она регламентируется Положением о Государственном строительном надзоре РФ и Положением об инспекции Госстройнадзора Новосибирской области. А порядок проведения проверок установлен приказами Ростехнадзора».

По словам Сергея Симонова, с августа 2018 года полномочия инспекций Госстройнадзора были несколько расширены — в связи с изменениями, внесенными в Градостроительный кодекс. Помимо привычного и традиционного «осуществления государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе», теперь инспекции ГСН должны осуществлять строительный надзор в ходе выездных проверок также в отношении объектов, проектная документация которых экспертизе не подлежит. «Сегодня законодатель старается подвести под государственный строительный надзор практически все строящиеся объекты капитального строительства»,— пояснил логику нововведений Сергей Симонов. Но пугаться не стоит: отличие проверок объектов, проекты которых не нуждаются в экспертизе — в «облегченном» их характере, избавляющем застройщика от излишних забот. «На таких объектах мы проверяем только наличие разрешения на строительство (если специфика объекта требует такого разрешения), и правильно ли сооружение «посажено на местности». А качество выполнения работ, используемые строительные материалы и многое другое в таких случаях мы уже не контролируем»,— пояснил эксперт. Касаясь требований к строительным организациям, соответствие которым проверяется в ходе осуществления государственного строительного надзора, Сергей Симонов, среди прочего, указал на необходимость членства в СРО — в том числе для компаний, выполняющих работы на основании подрядных договоров.

В ходе мероприятия слушателям напомнили, каким должен быть порядок проведения проверок —с учетом изменений в действующими нормативных требованиях, появившихся в последнее время. Удалось внести однозначную ясность в вопрос, что — по букве и духу закона — должно являться предметом проверки госстройнадзора. Были рассмотрены часто встречающиеся виды нарушений, допускаемые строительными организациями, и природа их распространенности, обсуждены проблемные, спорные моменты, на которые компаниям имеет смысл обратить особое внимание при сдаче объектов инспекции ГСН.

Значительная часть семинара прошла в режиме диалога, в ходе которого представителям надзорного органа удалось ответить на значительное число острых и насущных вопросов строителей.

Подробный отчет о семинаре будет опубликован в августовском номере газеты «Строительные ведомости».

А. Русинов

Линейные объекты: преодолевая «кашу в голове»

21—22 июня в Новосибирске состоялся организованный Учебным центром «Бизнес-магистр» (Umbrella Group) семинар «Линейные объекты и инженерные сети: сложные вопросы землепользования на этапе размещения и оформления прав, строительного процесса, ввода в эксплуатацию».

Семинар, слушателями которого стали представители компаний-застройщиков, профильные специалисты муниципальных образований Новосибирской области, открыл главный архитектор НСО Александр Авсейков.

Он подчеркнул важность прояснения юридических тонкостей в сфере проектирования и строительства. «По профессии я архитектор, но фактически в процессе своей работы до 75—80 процентов рабочего времени мне приходится тратить именно на юридические, а не архитектурные вопросы»,— сказал Александр Авсейков. При этом имеющиеся разночтения, противоречия и постоянные сумбурные нововведения в сфере законодательства, регламентирующего вопросы территориального развития, градостроительного планирования способны запутать даже специалистов, уверен главный архитектор области. «У простых же граждан, пользующихся нашими административными услугами, по этой теме вообще каша в голове. И представьте, если гражданин в каком-нибудь муниципалитете столкнется с чиновником, который сам толком ничего объяснить не может»,— наглядно обрисовал остроту проблемы Александр Авсейков. «Тема линейных объектов, на первый взгляд, может показаться избитой и во многом уже проработанной с правовой точки зрения, но в ней есть свои немалые сложности, особенно обострившиеся за последние годы в результате определенных законодательных новелл. Сейчас, например, нельзя строить линейные объекты без проекта планировок, и в целом, ход их строительства контролируется достаточно жестко, в результате чего и строители, и органы власти сталкиваются со значительными трудностями», отметил он.

Александр Авсейков выразил уверенность, что подобные семинары должны помочь в снятии непонимания и разночтений в ходе практического применения законодательной базы градостроительства и территориального планирования — в данном случае это касается проектирования, строительства и эксплуатации линейных объектов.

С некоторыми материалами семинара, ответами на вопросы участников мы познакомим вас в следующем номере «Строительных ведомостей».

А. Русинов

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

ПОКА ЖАРЕНЫЙ КУПОЛ НЕ КЛЮНУЛ

Какие опасности скрывает здание Оперного театра в Новосибирске, и можно ли их предотвратить

25 июня на интернет-портале ruspole.org было размещено открытое письмо под ярким заголовком «Сибирский колизей в опасности!».

Письмо, подписанное председателем научного совета по реконструкции здания НГАТОиБ, зам. председателя НО ВООПИиК, членом Художественного совета Новосибирска Геннадием Чибряковым и группой представителей научной общественности адресовано Полномочному Представителю Президента РФ в СФО Сергею Меняйло и губернатору Новосибирской области Андрею Травникову.

Авторы письма выражают обеспокоенность техническим состоянием несущих конструкций новосибирского Оперного театра. По их оценке, сегодня находиться под куполом, в зрительном зале — красиво, но опасно. Возможно, данная оценка небесспорна, но здесь тот самый случай, когда «лучше перебдеть, чем недобдеть». Приведем письмо с сокращениями.

«...в начале июня сего года СМИ сообщили, что на ремонтно-восстановительные работы здания Оперного театра государство в очередной раз выделило 215 млн рублей, и о том, что дирекция НГАТОиБ, игнорируя мнение ... ученых, представителей творческих союзов и Художественного совета Новосибирска, решило эти средства направить не на ликвидацию пожарной опасности здания и предаварийного состояния ряда несущих конструкций (в первую очередь, купольно-чердачной системы), а на ремонт репетиционного зала и различных кабинетов.

...Более полувека ведутся ремонтно-реставрационные работы на здании НГАТОиБ, являющемся... памятником архитектуры Федерального значения.

...Ремонтно-реставрационные работы на здании Оперного театра ... выполнялись с нарушением действующих норм и низкого качества, с нарушением финансовой дисциплины, что, в конечном итоге, привело к предаварийному состоянию несущих конструкций здания (особенно зрительного зала). Отсутствует официальная документация, подтверждающая эксплуатационную надежность здания театра. ...Наши многолетние обращения по данным вопросам на все уровни власти заканчивались безграмотными отписками чиновников, а зрители, приходящие вместе с детьми в большой зал театра за приличные деньги, сами того не ведая, подвергают себя опасности.

...Пожары в Кемерово и Париже убедили нас в необходимости в очередной раз обратиться в адрес властей всех уровней, чтобы научно и ответственно выяснить фактическое состояние несущих конструкций уникального здания... а также разобраться, по чьей вине отсутствует единая программа ремонтно-реставрационных работ (от их начальной даты до завершения) с общей итоговой сметой расходов.

...Отметим, что в 2001 году на стадии предпроектных работ в письме № 46 от 15.06.2001 в адрес И. Драчевской начальник Управления государственной противопожарной службы... В. Кочетков сформулировал необходимые для обязательного исполнения требования:

устранить размещение склада костюмов под зрительным залом...; оборудовать чердачное и подкупольное пространство над зрительным залом автоматической системой пожаротушения; выполнить обработку огнезащитным составом сценической коробки, колосников, ... рабочих галерей, материалов для акустической отделки стен, ... других деревянных конструкций зрительного зала.

2 декабря 2004 года в письме № 5292911 в адрес начальника Инспекции Госархстройнадзора НСО В. Ивлева ... В. Кочетков... сообщил, что «проектом реконструкции чердачно-кровельной системы купола, разработанным в феврале 2001 года (шифр 1.22/02—21-КС) предусматривался демонтаж старой металлической кровли и устройство новой».

Однако на техническом совещании, проведенном 10 сентября 2004 года с участием представителей заказчика, генподрядчика и проектной организации (представители государственного пожарного надзора не приглашались!), было принято решение о внесении изменений в проектную документацию (вопреки утвержденным решениям и требованиям СНиП) по устройству фальцевой кровли по косому деревянному настилу на деревянных подкладках поверх существующей металлической кровли (с гнилой обрешеткой — Г.Ч.) без ее демонтажа (вопреки требованиям пожарной инспекции — Г. Ч.).

Как выяснилось позже, без всякого официального решения, с уникального большепролетного купола над зрительным залом, имеющего ажурное декоративно-художественное оформление, выполненное по проекту знаменитого архитектора академика Щусева, исчезло около 1000 кв. метров дорогостоящего декора.

На наш запрос «как это могло произойти?» начальник Управления по госохране объектов культурного наследия НСО А.С. Кошелев (№ 731—04/44 от 22.04.2016) ответил: «Какие-либо документы по сокращению площади декора (наклонных чешуйчатых элементов) на куполе над зрительным залом в архиве ГАУ НСО НПЦ отсутствуют».

..Реализованное в натуре такое инженерное решение на куполе театра не отвечало... и не отвечает по сей день... противопожарным требованиям... а именно, не обеспечивается возможность периодической замены и восстановления огнезащитной пропитки деревянных конструкций... Деревянные строительные конструкции и их элементы, расположенные между металлическими листами покрытия, способствуют скрытому распространению горения и затрудняют действия пожарных подразделений при тушении возможного пожара.

...Наше мнение: чтобы обеспечить противопожарную защиту здания Оперного.., нужно разобрать всю кровельно-чердачную систему, удалить все деревянные элементы, в том числе и из деревометаллических серповидных балок, устранить два слоя обрешетки, и возвести пожаростойкие конструкции. Но для этого опять нужно иметь не только около 1,5 млрд руб., но и совершенно не ворующих проектировщиков и строителей.

Мы предлагаем:

Приостановить объявленный руководством театра конкурс. Провести «круглый стол» с участием специалистов в области науки, архитектуры, строительства, охраны объектов культуры с целью выявления законности и безопасности эксплуатации зрительного зала театра на 1300 зрителей, а также анализа упущений, допущенных при ранее завершенном ремонте театра, которые могут спровоцировать ЧС... Наметить и обсудить необходимое квалифицированное обследование всех несущих конструкций здания (особенно купольных) и определить сроки (этапы) их усиления и доведения до соответствия действующим нормам. Привлечь через прокуратуры НСО и РФ к ответственности должностных лиц, занимающихся волокитой и отписками на официальные обращения специалистов, требующих обеспечить безопасную эксплуатацию зрительного зала театра. Создать ... контроль за всеми видами работ и расходованием средств.

Просим вас организовать встречу с лицами, от которых зависит эксплуатационная надежность здания нашего театра, с приглашением наших представителей».

Чибряков Г.Г.— профессор, СГУВТ;
Машкин Н.А.— профессор, НГТУ;
Шафрай С.Д.— профессор, НГУАДИ;
Южаков А.Ю.— профессор, НГУАДИ, Заслуженный архитектор РФ;
Булдаков Ю.К.— гл. конструктор, «Новосибирский Промстройпроект»;
Добрунов В.А.— ген. конструктор, ЗАО «Проектстрой»

СОВЕЩАНИЕ

«Работа в регионах Сибири должна идти синхронно»

Полпред Президента в СФО провел совещание по федеральным жилищным проектам

Реализацию федеральных проектов, направленных на обеспечение граждан качественным и доступным жильём, рассмотрели на окружном совещании у Полномочного представителя Президента РФ в СФО.

10 июля полномочный представитель Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе Сергей Меняйло провёл совещание по вопросам реализации федеральных проектов «Жильё» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в регионах Сибири.

В рамках реализации мероприятий федерального проекта «Жильё» в регионах округа к концу 2024 года планируется увеличить объём жилищного строительства до 52,8 миллиона квадратных метров. Ежегодно прирост должен составлять около миллиона квадратных метров нового жилья.

Полпред отметил: все сдаваемые в эксплуатацию в этом году объекты жилищного и социального строительства известны, к настоящему моменту они должны быть в высокой степени готовности. «Региональным органам власти, органам местного самоуправления нужно совместно с застройщиками не допустить срывов установленных сроков»,— обратился полномочный представитель к участникам совещания.

С 1 июля вступили в силу новые законодательные нормы в сфере долевого строительства жилья. Необходимо выработать схемы дальнейших действий, чтобы предотвратить появление новых «проблемных» объектов, считает полпред. Кроме того, следует заблаговременно подготавливать и предоставлять застройщикам земельные участки, проводить согласование технической документации, на каждом из этапов контролировать качество проводимых работ. Из федерального бюджета в текущем году выделены средства на сопутствующее строительство автомобильных дорог, школ и детского сада в Красноярском крае, Иркутской, Кемеровской, Новосибирской и Омской областях. «Для получения максимального экономического эффекта работа по национальным проектам в регионах Сибири должна идти синхронно»,— подчеркнул полномочный представитель.

В рамках реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в субъектах Федерации округа за ближайшие два года в новое благоустроенное жильё предполагается переселить более 9 тысячи человек, расселить 170 тысяч квадратных метров аварийного жилья.

По озвученной на совещании информации, Фондом содействия реформированию ЖКХ в полном объёме одобрены заявки всех регионов Сибири на софинансирование в 2019—2020 годах мероприятий программ переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. На эти цели будет направлено 5,3 миллиарда рублей. Средства в размере 30% от заявок поступили в регионы. Остаток средств будет перечисляться по мере заключения муниципальными образованиями контрактов и соглашений с собственниками помещений. По общему мнению участников совещания, необходимо активизировать процесс подписания контрактов, обеспечить точное соблюдение сроков расселения и высокое качество нового жилья.

Обсуждение состоялось при участии генерального директора — председателя правления государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Константина Цицина, представителей Министерства строительства России, руководителей исполнительных органов власти субъектов Федерации округа, представителей кредитных организаций, профессиональных объединений, крупных застройщиков. (*sfo.gov.ru*)

НОВОСТИ

Всё больше обрадованных дольщиков

117 дольщиков многоэтажного жилого дома на ул. Учительской, 9 (стр.) в Новосибирске получат ключи от своих квартир уже в этом году — реализация трёх масштабных инвестиционных проектов позволила продолжить строительство проблемного объекта, на котором 25 июля побывал мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

«У нас есть возможность привлекать средства инвесторов или крупных компаний, занимающихся реализацией масштабных инвестиционных проектов. Муниципалитет выделяет инвесторам землю под строительство, а компании — средства на завершение строительства проблемных объектов. В случае с долгостроем на ул. Учительской три компании покрыли дефицит в 138 млн рублей. До конца года этот объект будет введен в эксплуатацию»,— отметил Анатолий Локоть.

История дома на ул. Учительской, 9 (стр.) началась в 2008 году. Спустя четыре года застройщик ООО «НовосибирскСтройМонтаж» был признан банкротом. На тот момент было построено 7 этажей из 10. В 2013 году по инициативе дольщиков был создан ЖСК «На Учительской», членами кооператива собрано 40 млн руб., что позволило достроить оставшиеся три этажа и вывести коробку дома под крышу. На этом работы остановились. В 2016 году проблемным объектом занялся муниципалитет: был рассчитан дефицит средств и определён подрядчик.

Мэрия Новосибирска предоставила субсидии в размере 20 млн рублей на подключение (технологическое присоединение) к инженерным коммуникациям, а также на установку лифтового оборудования и благоустройство придомовой территории многоквартирного дома.

Напомним, ранее сообщалось о том, что в Новосибирске сданы в эксплуатацию два жилых долгостроя. 17-этажный жилой дом на ул. Беловежской, 16 в Кировском районе (346 квартир) был сдан в эксплуатацию 31 мая 2019 года. «Это первый из шести объектов, ввод которых намечен на 2019 год,— сказал тогда мэр Анатолий Локоть.— Всего в Новосибирске насчитывается 46 проблемных объектов. Ситуация у каждого дома своя, в каждом случае используем разные подходы. Так, для завершения строительства дома по адресу Беловежская, 16 был привлечён инвестор». Судьба еще 300 дольщиков затянувшегося на 16 лет долгостроя — дома на ул. Залесского, 6 в Заельцовском районе — решилась 2 июля 2019 года. 16-этажный жилой дом введен в эксплуатацию. «Всего в этом году мы планируем ввести шесть проблемных объектов. На первый взгляд, это небольшая цифра, но по количеству дольщиков — весомая. Два дома, которые мы ввели в этом году — это 500 дольщиков, плюс на Учительской — 117 семей»,— отметил мэр. Для справки: с 2014 по 2018 годы в Новосибирске сдан 61 долгострой. (*Пресс-центр мэрии Новосибирска*)

Производство цемента: итоги первого полугодия

Завод «Искитимцемент» подвел производственные итоги за первое полугодие текущего года. За шесть месяцев предприятие произвело 421 тыс. тонн цемента — на 3,6% меньше, чем за январь—июнь 2018-го. Потребителям отгружено 418 тыс. тонн готовой продукции (—0,5% к уровню прошлого года).

Наиболее востребованным в первом полугодии 2019-го оставался цемент ЦЕМ I 42,5Б: в отчетном периоде завод произвел 212 тыс. тонн данной марки, что составляет 50,3% от общего объема произведенной продукции. Также спросом среди потребителей пользовался цемент ЦЕМ II/А-Ш 32,5Б, объем выпуска которого за шесть месяцев составил 184 тыс. тонн (43,6% в общем объеме). Напомним, что к началу строительного сезона специалисты АО «Искитимцемент» освоили выпуск новых видов цемента — ЦЕМ I 52,5Н и ЦЕМ II/В-Ш 32,5Н. Пока доля новинок в общем объеме производства невелика, около 0,8% (4 тыс. тонн).

В «низкий» сезон выполнены плановые ремонтно-восстановительные работы, что позволило обеспечить стабильное функционирование оборудования и своевременность поставок. В цехе «Сырьевой» проведен капитальный ремонт сырьевой мельницы № 3 с заменой шести метров корпуса агрегата и обновлением внутримельничной оснастки. В «Обжиге» особое внимание уделили вращающейся печи № 7: специалисты отремонтировали цепную завесу и отладили работу главного привода; выполнен ряд других работ. «Несмотря на то, что емкость цементного рынка Новосибирской области в 2019 году растёт по сравнению с 2018 годом, но, начиная с конца июня, темпы прироста потребления цемента заметно снижаются. Ситуацию может изменить постепенный рост основного драйвера цементной отрасли — строительного сектора — за счет государственных мер поддержки»,— прокомментировал генеральный директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун». (*Пресс-служба АО «Искитимцемент»*)

Объем строительных работ снизился

В I полугодии 2019 года в Новосибирской области по сравнению с соответствующим периодом 2018 года индекс промышленного производства составил 103,4%, в том числе в добыче полезных ископаемых — 120,5%, в обрабатывающих производствах — 102,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха — 97,3%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений — 93,6%.

По регионам Сибирского федерального округа индекс промышленного производства варьировал от 106,2% в Республике Хакасия до 84,7% в Республике Алтай и в целом по округу сложился в размере 101,3%. Объем работ по виду деятельности «Строительство» в первом полугодии 2019 года в регионе чуть сократился (99,9% по сравнению с первым полугодием 2018), при этом объем введенных жилых площадей, напротив, подрос (104,9%). (*Новосибирскстат*)

В Новосибирске готовят новую версию Генплана

Мэр Новосибирска Анатолий Локоть поручил до конца 2020 года закончить работу по актуализации Генерального плана города.

«Необходимость актуализации Генерального плана Новосибирска, утверждённого в 2007 году, продиктована, в первую очередь, опережающим ростом численности населения города. Мы подходим к цифре 2 млн.— с учётом агломерационных связей, которые стремительно развиваются. Также ускорилась автомобилизация, в результате чего транспортный каркас города оказался перегружен»,— отметил мэр Анатолий Локоть.

По словам главы Новосибирска, в новой редакции Генплана будут учтены 180 дачных сообществ: в 2007 году ожидалось, что эти территории постепенно уйдут под многоэтажную застройку, однако этого не произошло.

В числе важных вопросов — «профильное» использование земельных ресурсов. В обновлённом Генплане производственные площадки будут зарезервированы для использования по назначению. В новой версии Генплана появится этапность реализации решений, которые предусмотрены в программе комплексного развития транспортной инфраструктуры до 2030 года.

«Будет чётко определена последовательность действий: например, первоочередным мы ставим выполнение двухуровневой развязки автодороги и ж/д путей в Матвеевке — это решает проблему пробок в направлении Академгородка. Затем мы повышаем пропускную способность автодорог вокруг площади Маркса и т.д. Одно решение следует за другим»,— отметил мэр Анатолий Локоть.

Глава города напомнил, что Генеральный план является механизмом реализации стратегии развития Новосибирска до 2030 года. Одна из её целей — благоустройство и озеленение города. Поэтому в новой редакции градообразующего документа будут отмечены все зелёные зоны, это станет гарантией их сохранения.

Согласно Генплану, до 2030 года планируется активное освоение внутригородских территорий, в частности, занятых ветхим и аварийным фондом. Так, на 1 января 2019 года аварийными признаны 297 домов. Из них 174 уже размещены в программе расселения ветхого и аварийного фонда и должны быть расселены до 2023 года.

Под административное и жилищное многоэтажное строительство предполагается выделить 90 территорий, одна из них — вокруг строящегося волейбольного центра.

«Чтобы обеспечить развитие города в существующих границах, мы рассматриваем в перспективе освоение территорий, которые не используются федеральными структурами. Это посёлок Клюквенный, который передаётся в собственность города — 170 га, «Радиостанция» в Первомайском районе — 54 га и военный городок в Октябрьском районе — 85 га»,— рассказал заместитель мэра — начальник департамента строительства и архитектуры мэрии Алексей Кондратьев.

Публичные слушания по обсуждению актуальных изменений Генплана состоятся в декабре 2019 года. Их результаты начнут фиксировать в первом квартале 2020 года, а в октябре документ будет вынесен на обсуждение Совета депутатов Новосибирска. (*Пресс-центр мэрии Новосибирска*)

Деньги на ремонт алтайского Дома культуры выделил московский футболист

Футболист сборной России и московского «Локомотива» Федор Смолов пожертвовал 400 тысяч рублей на ремонт Дома культуры в селе Костин Лог Алтайского края во время участия в ютуб-шоу Comment Out.

В записи шоу Comment Out на популярном видеохостинге Смолов должен был оставить шутливый комментарий под чужим постом в одной из социальных сетей или оплатить ремонт Дома культуры в селе Костин Лог. «Это крутая идея. Хорошая идея. Ладно, надо тогда в приложение зайти и перекинуть деньги. А что такого-то? Дом культуры имени Смолова в селе Костин Лог. Это лучше, чем шампанское заказывать. Сходил я на Comment Out»,— сказал Смолов на видео-баттле после перевода средств на благотворительный счет. Сбором средств на ремонт Дома культуры занимается местная общественница Яна Федосеева. Она запустила сбор средств на одной из платформ в сети интернет еще в апреле, однако до пожертвования Смолова удалось собрать всего лишь около 3 тыс. рублей. Теперь, благодаря Смолову, собрана вся сумма и ДК будут ремонтировать после 20 июля, когда селу исполнится 140 лет. «Мы нереально благодарны Федору и команде «Comment Out». Ваш подарок нереальный, мы не ожидали такого. Мы начнем заниматься строительством и ремонтом крыши. Мы будем выкладывать информацию в соцсети о том, как идет процесс»,— сообщила Федосеева на своей странице в одной из соцсетей. Она отметила, что Дому культуры после ремонта будет присвоено имя футболиста. (*«Интерфакс-Сибирь»*)

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».

Заказ от 29.07.2019.
Сдано в печать 29.07.2019
Время подписания в печать по графику — 17-30.
Время подписания в печать фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
630032, Новосибирск, Горский микрорайон, 78.
Телефон/факс: (383) 308-08-96
Телефоны: 308-09-67, 308-09-81
E-mail: sv97@mail.ru
www.strved.ru

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

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

Дата выхода из печати 31.07.2019.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

ОТДЕЛАЛ ВСЕХ

Лучший штукатур Сибирского федерального округа — о родине, семье, коллегах и настоящем профессионализме

На завершившемся 9 июля в Иркутске втором этапе Всероссийского конкурса «СТРОЙМАСТЕР-2019» по Сибирскому федеральному округу в номинации «Лучший штукатур» почетное первое место занял новосибирец Александр Валерьевич Иванов.

Сегодня Александр Иванов трудится в ООО «Академ-Развитие» (компания входит в состав Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, специализируется на жилищном строительстве, среди ее проектов — инновационный жилой комплекс «Да Винчи» в новосибирском Академгородке). Для 29-летнего Александра Иванова, ранее, по его словам, никогда не участвовавшего в подобных состязаниях, дебют в качестве конкурсанта на «СТРОЙМАСТЕРЕ» 2019 года оказался на редкость успешным: сразу два первых места подряд, вначале на региональном, а теперь и на окружном уровне.

«Я родом с Украины...»

— Александр, поздравляю с заслуженными победами! Расскажите немного о себе.

— Я родом с Украины, из Донецкой области. Там и получил образование. Но учился не на отделочника. После окончания Константиновского индустриального техникума получил специальность «химик-технолог», намеревался стать сотрудником местного предприятия по выпуску огнеупорного стекла. Но предприятие, не дождавшись меня, развалилось, и пришлось устроиться на завод по производству керамического кирпича. Проработал там почти два года. Но карьера как-то не клеилась, денег получал мало, на стройке за работу штукатура платили почти в два раза больше, а у меня как раз брат старший занимался этим делом, он и устроил мне первое рабочее место. С 2007 года занимаюсь только штукатуркой. На Украине в бригаде с братом мы специализировались на механизированных штукатурных работах по маякам.

А в 2014 году у нас в стране начался большой бардак, и мы решили уехать в Россию. Приехали с мамой и старшим братом (отец, к сожалению, не пережил трагических событий на нашей родине), позже к нам присоединился троюродный брат. В 2016 году я получил российское гражданство. Сейчас живу отдельно, снимаем квартиру вместе с моей девушкой, планируем пожениться.

«Именно на конкурсе смог проявить мастерство»

— Уже по впечатлениям от регионального этапа в Новосибирске помню, что конкурс «Строймастер» вам очень понравился...

— Да, верно! Выполняя конкурсные задания, я выложился полностью, смог проявить всё свое мастерство. Понимаете, на рядовой, рутинной работе такой возможности нет. На рядовых объектах к штукатурным работам предъявляют меньше требований; главное, надо, чтобы делали быстрей. И штукатуры делают «побыстрей» — порой не выставляя маяков, закрывая глаза на неточную геометрию и плохое качество финишного заглаживания поверхностей... На конкурсе мне самому искренне понравился результат собственного труда. И на региональном этапе в Новосибирске, и в Иркутске, где я даже сфотографировал на память получившуюся гладкую стенку.

— Много было соперников?

— Семь человек из разных сибирских городов. Соперники сильные. Мне удалось обойти всех!

Эмоции от этих двух побед, случившихся подряд, конечно, очень яркие. Да и сопутствующие впечатления прекрасны. Благодаря «Строймастеру» я увидел озеро Байкал — уникальный, очень красивый природный объект, крупнейшее пресноводное озеро планеты, даже искупался в нем (хотя вода очень холодная). Познакомился с коллегами-мастерами из других регионов — интересные, дружные люди! Нас отлично принимали: устроили экскурсию, пригласили спеть в караоке... Даже не верится, что всего за один месяц мне удалось так резко вырваться из повседневности, взять медали за первые места сразу на двух этапах конкурса, получить столько новых свежих впечатлений!

— Семья гордится?

— А как же! Говорят, теперь давай штурмуй Москву, не отступай! И работодатель рад моим успехам. Кстати, отдельное большое спасибо моим нынешним руководителям в ООО «Академ-Развитие», что выдвинули меня на «Строймастер». Я ведь и не знал об этом конкурсе, а он, оказывается, уже почти 10 лет проводится. Работодатель выдвинул, поддержал и на региональном, и на окружном этапе, мне оплатили самолет до Иркутска, и еще дали командировочных денег на «карманные расходы». И в Москву пообещали без проблем отправить. Подшучивают уже надо мной, но по-доброму: говорят, вот в августе в Москве победишь, потом на мировой уровень поднимешься, станешь каким-нибудь «штукатуром Земли», а там и до вселенского «этапа» недалеко, на котором тебе придется уже инопланетян в штукатурке мастерством превзойти!

«Денежные призы пришлись очень кстати»

— В общем, побеждать в конкурсах — приятное дело.

— Конечно! Очень много положительных эмоций. Да и денежные призы пришлись очень кстати.

Кстати, на финальном, столичном этапе «Строймастера» призовой фонд крупнее, так что и возможностей в случае победы открывается больше. Я так думаю: если удастся взять победу и в Москве, возможно, устроим с моей девушкой свадьбу — а то из-за дефицита финансов мы уже почти были готовы просто зарегистрировать брак в ЗАГСе, без торжеств.

А может, вложим в дело! Честно говоря, давно уже зреет у меня мысль купить механизированное оборудование, организовать собственную бригаду штукатуров. Это реально: дело штукатурное я знаю хорошо, мне знакомы все тонкости процесса, работа с разными инструментами и т.д.; главное препятствие — дефицит средств для первоначальных вложений. И если призовые деньги «Строймастера» помогут мне преодолеть это препятствие — будет прекрасно!

Кстати, моя девушка интересную мысль высказывала: было бы тоже замечательно, если бы за победы на «Строймастере» в качестве приза мастеров продвигали бы по карьерной лестнице, звания бы какие-то давали. Понятно, что мы, строители, не военные, у нас нет такой четкой иерархии, но, тем не менее...

— Как работалось на выполнении заданий? Что легче — теория или практика?

— Нормально работалось... Здесь хочу сказать: хорошо, что соорганизатором стала фирма КНАУФ, которая производит сухие смеси высокого качества. У КНАУФ продукт не дешевый, но он классный, я на конкурсе с ним с удовольствием поработал: он действительно позволяет достигать очень качественного результата в ходе отделки. Надо только знать нюансы работы с ним.

Но это касается не только КНАУФ; в целом, в нашей работе теоретическая основа столь же важна, как и навыки ручного труда. Поэтому я, готовясь к теоретическим частям конкурса, много читал соответствующей профессиональной литературы. Зато теперь я и вне конкурса — «король»: пацаны из бригады по всем техническим рабочим вопросам идут ко мне, знают, что всегда проконсультирую и найду ответ (смеется).

— В ходе награждения победителей регионального этапа конкурса «СТРОЙМАСТЕР» начальник отдела строительного контроля СРО «АСОНО» Валерий Гноевой сказал: порой ему кажется, что штукатуры — самые важные люди на стройке, ведь у них самая ответственная работа, которая венчает строительство, «закрывает» все слабые места...

— Если судить по оплате — то нет. Но вообще, нам, штукатурам, на конечном этапе отделочных работ действительно достается от всех. Каменщики ли «завалили» стену, электромонтажники ли сделали штробление под кабели как попало, сантехники ли «порезвились» с устройством водопроводных сетей — мы всё закрываем, заглаживаем, выравниваем... Стараемся, чтобы в итоге получился интерьер-«конфетка», геометрически правильный, четкий, соответствующий требованиям нормативов.

Машина не заменит живого штукатура

— Александр, у нас сейчас «век информации» и IT, уже дома многоэтажные начинают печатать на 3D-принтерах... Не боитесь остаться без работы? Может ли машина, робот заменить живого штукатура?

— Думаю, не получится у робота заменить нашего штукатура. Во-первых, машина может сломаться, а человек нет. Во-вторых, машина не сможет подходить к работе творчески, индивидуально, а работа штукатура во многом требует именно творческого, «штучного» подхода. Очень много тонкостей, с которыми искусственный интеллект робота не справится, на мой взгляд. И раствор надо готовить индивидуально, под конкретный случай (определяя нужное время его живучести, необходимые присадки для пластичности и т.п.), и учитывать массу особенностей исходных поверхностей... А как машине справиться с декоративной штукатуркой? Это вообще отдельная тема! Нет, в ближайшем обозримом будущем живые штукатуры без работы не останутся, точно!

— Это хорошо. А какие увлечения свойственны штукатурам? Есть ли у вас хобби, Александр?

— Как-то сложилось, что и хобби у меня — это тоже моя работа. Я и по выходным нередко работаю, помогаю братьям... Знаете, хочется совершенствоваться самому, и хочется кое-чему научить других мастеров. Это важно. Меня тревожит падение качества штукатурных работ, наблюдающееся в последнее время. Во многом оно обусловлено миграцией рабочей силы низкой квалификации из некоторых стран ближнего зарубежья, хотя есть и другие причины. Всё меньше штукатуры стремятся сделать свою работу по-настоящему красиво, все больше по принципу — лишь бы как-то приняли, и достаточно.

«Если взялись за работу, ее надо сделать до конца и на совесть»

— Что бы вы посоветовали начинающим мастерам?

— Первый совет касается даже не тонкостей нашей работы, а взаимоотношений с начальством. Вспоминая недавнее свое прошлое, я бы рекомендовал молодым, только входящим на рынок мастерам не верить пустым обещаниям некоторых работодателей. Цените себя больше, коллеги. У нас и так невеликая зарплата, и если ее начинают систематически задерживать, стоит серьезно задуматься о перемене места работы. Вас будут убеждать в обратном, но увы, жизнь показывает: накапливающиеся долги по зарплате часто так и остаются долгами, в итоге вы все равно ничего не получите, просто потеряете время, трудясь фактически задаром (или, в лучшем случае, за небольшие периодические «авансы»).

И второй общий совет: когда взялись за работу, ее надо сделать до конца и на совесть. И это уже не должно зависеть от денег.

К нам недавно приезжали на объект итальянцы (не знаю, то ли они хотят застройкой здесь заняться, ищут исполнителей, то ли другие у них интересы), и наш бригадир повел их смотреть качество штукатурных работ именно в те квартиры, где я работал.

Иногда братья меня подгоняют: давай быстрее делать, больше объемов закроем, больше денег заработаем! А я отвечаю: сделаем плохо, доверие потеряем — и деньги потеряем тоже. Если бы мы спешили и «выигрывали время» за счет ухудшения качества поверхностей — разве повели бы на наш участок итальянцев? Когда нашу работу показывают европейцам как образец, это дорогого стоит!

Я стараюсь добиваться, чтобы качество всегда было на высоте. Уверен: в нашем деле, как и во многих других, лучше меньше, да лучше.

— Александр, от всей души желаем удачи в Москве, на финальных состязаниях «Строймастера»!

— Спасибо, я готовлюсь, ведь финал уже совсем близко, в начале августа.

Беседовал А. Русинов

НОВОСТИ

Обманутые дольщики получают квартиры

Меры, принимаемые для завершения строительства «проблемных» жилых домов, рассмотрел губернатор НСО Андрей Травников в ходе совещания 10 июля. Мероприятие прошло у дома на улице Залесского, который недавно числился в категории долгостроев.

«Всего с 2010 года в Новосибирской области введено в строй более 100 подобных объектов. В 2017 году 800 жителей получили долгожданные квартиры, в 2018 году — более 600. В 2019 году почти 620 человек получили квартиры. В этом году реализация 13 МИП позволит достроить еще 14 объектов, в том числе дома на улице Тульской, 80 и 82, Связистов, 13/1 и 13/2»,— подчеркнул Андрей Травников.

В рамках упомянутых МИП будут предоставлены квартиры 200 гражданам из реестра Минстроя. С 2015 по 2018 годы из областного и городского бюджетов предоставлено субсидий на оплату технологического присоединения проблемных объектов к инженерным сетям, благоустройство и установку лифтов на сумму более 358 млн рублей. Еще один инструмент господдержки обманутых дольщиков — предоставление целевой субсидии в размере до 200 тысяч рублей для достройки. В реестр на получение субсидии включено 1183 человека, сумма выплаченных субсидий составила 230 млн рублей, в том числе в 2019 году пяти гражданам выплачено суммарно 1 млн рублей.

Напомним, что в июне 2019 года ходе Всероссийского совещания по госрегулированию долевого строительства практика Правительства Новосибирской области по решению проблем «обманутых дольщиков» признана одной из лучших в России. (*Пресс-служба Правительства НСО*)

ОБЪЯВЛЕН КОНКУРС

Министерство строительства Новосибирской области объявило ежегодный конкурс среди предприятий (организаций) строительного комплекса Новосибирской области по результатам деятельности в 2018 году.

Конкурс проводится на основании постановления регионального Правительства от 28.12.2011 № 622-п «О конкурсе среди предприятий (организаций) строительного комплекса Новосибирской области».

Победителям конкурса вручаются дипломы Правительства Новосибирской области по следующим номинациям:

«Лучшее предприятие по производству строительных материалов в Новосибирской области»;

«Лучшая строительно-монтажная организация в Новосибирской области»;

«Лучшая проектная организация в Новосибирской области».

Условия конкурса приведены на официальном сайте Министерства: www.minstroy.nso.ru, в разделе «Строительство», далее подраздел — «Конкурс среди предприятий строительного комплекса». Телефон для справок: (383) 319-64-54.

ДЕТАЛИ

Счета эскроу: строим по-новому... А как считаем налоги?

В очередной раз законодатель захотел «как лучше» и ввёл для застройщиков новый режим работы — путём размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу. При этом благая цель — защита прав дольщиков — обернулась для строительных компаний головной болью, в том числе в части бухучёта и налогообложения.

Счета эскроу — это банковские счета дольщиков, на которые зачисляются их средства для проведения расчётов с застройщиком по договорам участия в долевом строительстве после ввода объекта в эксплуатацию.

Опустим юридические тонкости и зададимся одним животрепещущим вопросом: «Следует ли признавать выручкой (доходом) денежные средства, полученные застройщиком со счетов эскроу?» Ответ на этот вопрос важен как для застройщиков на общей системе налогообложения (в целях определения налоговой базы по налогу на прибыль), так и для тех, кто работает на «упрощёнке» (чтобы не превысить лимит 150 млн рублей).

По смыслу пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ не учитываются как доход и, соответственно, не облагаются налогом на прибыль полученные организацией средства целевого финансирования. В свою очередь, к средствам целевого финансирования относится имущество, которое получено и используется по назначению, определённому источником целевого финансирования или федеральными законами. Закрытый перечень средств целевого финансирования включает в себя, в частности, аккумулированные на счетах организации-застройщика средства дольщиков и (или) инвесторов.

Буквальное толкование указанной нормы становится, казалось бы, непреодолимым препятствием для застройщика и неотразимым аргументом для налоговиков, чтобы не считать средства дольщиков на счетах эскроу средствами целевого финансирования. Ведь эскроу — это банковские счета дольщиков, а не застройщика! И средства на них не аккумулированы, а «распылены» до окончания строительства. Закончилось

Константин Дмитриевцев, компания «ТаксМастер»

строительство, «раскрылись» счета эскроу, деньги перечислены застройщику — и вот он, его налогооблагаемый доход!

Получается, что вынужденное использование счетов эскроу выхолащивает инвестиционный характер деятельности застройщика, фактически уравнивает налоговые последствия договоров купли-продажи вновь построенных объектов недвижимости и договоров участия в долевом строительстве.

Вместе с тем, правосознание, опирающееся хоть на правовую доктрину, хоть на здравый смысл, не может согласиться с тем, что ведение в сферу долевого строительства счетов эскроу, направленных на защиту прав дольщиков, имеет столь тяжёлый побочный эффект для застройщиков — в виде фактического запрета на применение упрощённой системы налогообложения и включения в налогооблагаемый оборот всех средств, «прошедших» через застройщика.

Так ли безнадёжна ситуация? Разберемся в продолжении данной статьи в следующем номере.

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

АНОНС

Приглашаем на семинар:

«Ценообразование и сметное нормирование — принципиальные изменения нормативно-правовой и методической базы и сложные практические вопросы»

1 ноября 2019 года, Новосибирск.

ЛЕКТОР: Подыниглазова Лилия Яковлевна — начальник управления сметных норм и расценок на строительные работы ОАО «Центральный Научно-Исследовательский Институт Экономики и Управления в строительстве» (ЦНИИЭУС, Москва).

Семинар ориентирован на экономистов, сметчиков, инвесторов, заказчиков, подрядчиков, застройщиков.

В ПРОГРАММЕ СЕМИНАРА:

Законодательство РФ и нормативные правовые акты, регулирующие градостроительную деятельность по вопросам, связанным с определением стоимости строительства и оценкой видов работ по строительству, реконструкции и капремонту.

Принципиальные изменения в ценообразовании и сметном нормировании, связанные с вступлением в силу положений 369-ФЗ и 191-ФЗ. Федеральный реестр сметных нормативов. Применение в условиях современного законодательства.

Принципиальные изменения нормативно-правовой и методической базы строительного ценообразования и сметного нормирования.

Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), цели и задачи, правовые основы.

Классификатор строительных ресурсов. Мониторинг их стоимости.

Правила мониторинга цен строительных ресурсов (Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов»). Классификатор строительных ресурсов (КСР) с учетом изменений 2018 года.

Методические документы по определению сметных цен на затраты труда, на эксплуатацию машин и механизмов, на материалы, изделия, конструкции, оборудование и цен услуг на перевозку грузов для строительства. Основные методические подходы при формировании цен строительных ресурсов

Сметные нормы и единичные расценки редакции 2017 года.

Действующие методические документы по применению сметных норм и единичных расценок

Система коэффициентов, учитывающих условия производства работ, и усложняющие факторы.

Особенности определения сметной стоимости работ по капремонту и реконструкции, по монтажу оборудования. Порядок определения затрат на демонтаж.

Практические вопросы сметного ценообразования в строительстве

Методика определения величины накладных расходов и сметной прибыли.

Правила определения дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время. Переход на ресурсный метод после введения ФГИС ЦС.

Базисно-индексный метод в период до полного ввода ресурсного метода.

Определение начальной максимальной цены контракта (НМЦК).

Договор строительного подряда, регулирование договорных отношений.

Расчеты за выполненные работы (расчеты по твердым договорным ценам).

Формирование раздела «Сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта» в составе проектной документации.

Состав сводного сметного расчета. Включение средств на покрытие затрат заказчика на проведение строительного контроля в состав сводного сметного расчета. Расчет затрат на содержание службы заказчика. Затраты на проведение экспертизы проектной документации и проверка сметной документации на достоверность.

Подробнее: +7 (383) 363–84–10,
+7 (963) 946–30–47
n.kilina@taxlab.ru
uchim.pro

ПРОЕКТНОЕ ДЕЛО

РОСЖЕЛДОР ПРОЕКТ
СИБЖЕЛДОРПРОЕКТ

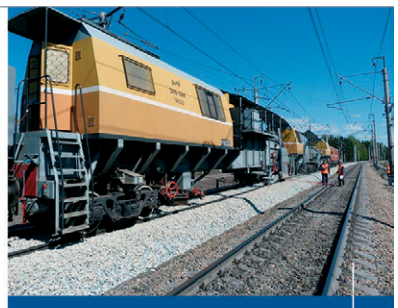
Проспект Димитрова, 14/1, г. Новосибирск, 630099
т: (383) 373 00 02, ф: (383) 373 26 25,
sibjdp@rzdp.ru, doverie@rzdp.ru
www.rzdp.ru

Новосибирский проектно-изыскательский институт «Сибжелдорпроект» - филиал АО «Росжелдорпроект» (входит в Группу компаний 1520) выполняет весь комплекс работ по инженерным изысканиям и проектированию для строительства, реконструкции, модернизации, капитального ремонта объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта, а также объектов промышленного, коммерческого, жилищного и социально-культурного назначения.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- инженерные изыскания;
- проектирование объектов железнодорожного транспорта;
- проектирование систем электроснабжения и электрификации;
- разработка и внедрение систем ЖАТ и связи;
- проектирование объектов промышленного и гражданского назначения;
- разработка инвестиционных намерений и технико-экономических обоснований;
- проектирование инженерного оборудования, сетей и систем;
- осуществление авторского надзора за строительством;
- осуществление функций генерального проектировщика;
- проведение защиты и согласования разработанной проектно-сметной документации.

Система менеджмента качества сертифицирована на соответствие требованиям международного стандарта ISO 9001:2015.



Модернизация и капитальный ремонт железнодорожного пути на полигоне Западно-Сибирской железной дороги

Реставрация фасадов и кровли здания Новосибирской государственной консерватории имени М.И. Глинки

Областной театр кукол в Новосибирске

Деловой центр для обслуживания пользователей услуг железнодорожного транспорта Западно-Сибирской железной дороги

Строительство комплекса зданий детской железной дороги в Новосибирске. Вокзал на станции Зоопарк

Строительство вокзала на станции Сеятель Западно-Сибирской железной дороги