



АСОНО
Развивая строительство

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

СОБЫТИЕ

КРТ: ПРОДОЛЖАЕМ ЗАПРЯГАТЬ

22 мая в Большом зале Правительства Новосибирской области под руководством вице-губернатора НСО Романа Теленчинова состоялось совещание по теме совершенствования механизма комплексного развития территорий (КРТ). В ходе совещания были рассмотрены наиболее острые региональные проблемы, препятствующие полноценному внедрению КРТ: они связаны с вопросами расселения в границах КРТ старых домов индивидуального жилищного строительства («частного сектора») и обеспеченности этих территорий объектами социальной инфраструктуры.

В совещании, на которое прибыли ведущие застройщики Новосибирска, приняли участие координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе, руководитель Научно-консультативной комиссии Максим Федорченко, председатель Экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Ирина Кузьма, первый заместитель председателя Комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам, председатель Комитета НОСТРОЙ по административным процедурам в строительстве Леонид Бандорин, исполнительный директор СРО «Орловское региональное объединение строителей» Валерий Шев-

Почему самый перспективный механизм градостроительного развития до сих пор не оправдал ожиданий



ляков, руководители строительных саморегулируемых организаций Новосибирской области Мария Би-

рюкова, Александр Савельев, Сергей Бобков, другие компетентные и заинтересованные лица.

Окончание на стр. 3



@STROYVEDOMOSTY

В НОМЕРЕ:

▶ **ВПЕРВЫЕ В НОВОСИБИРСКЕ** Экспертный совет НОСТРОЙ провел 108-е заседание в столице СФО

Стр. 2

▶ **ГРАВИТАЦИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ 17** градостроительных скоплений России: роль и судьба

Стр. 5

▶ **ЦИФРОВИЗАЦИЯ, ПРОВЕРКА, ШТРАФ** Госстройнадзор: что изменилось

Стр. 6

▶ **ЗНАЮТ, ГДЕ КОПАТЬ** Строительство метро: план и факт

Стр. 8

▶ **РИСКОВАТЬ РАЗРЕШАЕТСЯ** Суд принял сторону подрядчика

Стр. 9



ОБЗОР

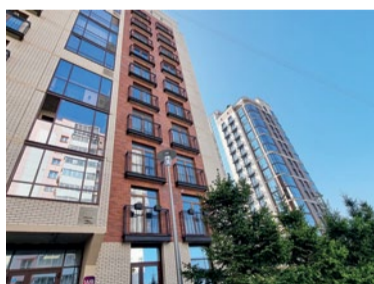
Специалисты «Циан.Аналитики» изучили степень монополизации рынка новостроек в регионах России и выявили, как этот индикатор меняется с течением времени. В отчете использовались открытые данные ЕИСЖС. Для расчета степени «монополизации» рынка использовалась доля топ-5 крупнейших застройщиков (по количеству проданных квадратных метров) в продажах в регионе за первый квартал 2023 года.

По данным «Циан.Аналитики», в первом квартале 2023 года в среднем по субъектам РФ степень монополизации рынка составляет 73% (то есть на 5 крупнейших застройщиков региона приходится около 73% первичного рынка этого региона). Из сибирских регионов в список 7 территорий, где продажи шли только у 1–5 девелоперов, в связи с чем расчеты дают 100%-ную монополизацию рынка, вошла Республика Алтай.

Только в 9 регионах (из 77) на топ-5 застройщиков-лидеров приходится менее половины проданного жилья, то есть рынок можно назвать сильно диверсифицированным. В основном это регионы с развитыми активными рынками, большим числом сделок и крупными городами. В этот список в Сибири попали два региона. По данным «Циан», самая высокая конкуренция в Новосибирской области — в первом квартале 2023 года продажи квартир шли у 64 девелоперов, то есть монополизация рынка составляла менее 50%.

КОНКУРЕНЦИЯ ЕСТЬ

Эксперты охарактеризовали рынок новостроек



До 60% рынка топ-5 застройщиков занимают в 6 регионах, в том числе в Красноярском крае.

При этом эксперты «Циан.Аналитики» отмечают, что в большинстве регионов России монополизация рынка девелопмента за последние 2 года снизилась. В 22 регионах она, напротив, усилилась.

В Новосибирской области монополизация за 2 года выросла до 5% пунктов. В Иркутской, Томской, Омской областях, Красноярском крае монополизация рынка снизилась на 10–20%, в Хакасии — более чем на 20%.

По индексу Херфиндала-Хиршмана (показатель, использующийся для оценки степени монополизации, определяется как сумма квадратов долей продаж каждой фирмы в от-

расли), в 38 из 77 регионов России, в которых шли продажи в первом квартале 2023 года, значение индекса составляет менее 0,15; это означает, что рынки конкурентны и далеки от монополизации. И по этому показателю к ним в Сибири относится Новосибирская область.

«Монополизация не менее опасна для рынка, чем спад продаж, «затоваривание» или удлиннение сроков сдачи объектов, — комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитика». — Расчеты показывают, что за последние 2 года в большинстве субъектов РФ степень монополизации немного снизилась, сократилось количество регионов, где крупнейшие застройщики занимают критически высокую долю первичного рынка. Высокая степень диверсификации и в результате наличие конкуренции за покупателя — один из драйверов развития рынка на протяжении последнего десятилетия и важный фактор ограничения роста цен».

Генеральный директор ООО «КПД-Газстрой», депутат Заксобрания НСО Евгений Покровский объясняет высокую конкуренцию на строительном рынке Новосибирской области тем, что Новосибирск является третьим городом России.

«Число компаний, заинтересованных в работе на этом рынке, значительно больше, чем в других регионах Сибири, и спрос на жилье в Новосибирске значительно выше, — рассказал Покровский infopro54. — При этом в разных секторах строительного рынка конкуренция может отличаться, но, на мой взгляд, в таких сегментах, как «эконом», «люкс», компании чувствуют себя достаточно комфортно. Конкуренция, безусловно, есть. Например, мы работаем на эконом-рынке и тщательно следим за развитием других компаний нашего сегмента, смотрим на уровень их цен, как рынок на них реагирует, на объемы строительства».

По мнению Покровского, высокая конкуренция на рынке новостроек полезна для покупателя, так как обязывает застройщиков уделять более пристальное внимание качеству жилья.

«Сегодня качество — один из главных показателей спроса на жилье. Сформировалась интересная тенденция: когда семья выбирает жилье, главную роль в принятии решения играет женщина. Она смотрит качество квартиры, оценивает, насколько далеко от дома до школы, детского

сада, как обустроена площадка, состояние нежилых помещений, подъездных путей, — комментирует Покровский. — Это заставляет застройщиков обращать внимание на все: фасады, подъездные пути, детские площадки и т.д. Так что высокая конкуренция — это один из критериев более высокого качества жилья в любом сегменте. Иначе ты просто не продашь свои квартиры».

На ужесточение конкуренции в Новосибирске влияют компании из других регионов, которые активно заходят на строительный рынок области.

«С одной стороны, это хорошо, — признает Евгений Покровский. — С другой — нужно изучать, где они платят налоги. Если в Новосибирской области, то это одно, а если работают здесь, а платят в другом регионе — другое, — говорит Евгений Покровский. — Думаю, здесь есть определенный круг вопросов, которые нужно решать, прежде всего, региональному правительству».

Напомним, по данным «Авито Недвижимости», предложение на рынке новостроек в Новосибирске за квартал выросло почти на 50%. Если сравнить рынок недвижимости первого квартала 2023 года с аналогичным периодом 2022-го, то предложение квартир в новостройках в Новосибирске выросло на 187,2%.

Источники — «Циан.Аналитика», <https://infopro54.ru>

СОБЫТИЕ

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ НОСТРОЙ: ВПЕРВЫЕ В НОВОСИБИРСКЕ

«В ПОЛЯХ»

В преддверии заседания совета его члены под руководством председателя Алексея Белоусова совершили объезд по строительным площадкам и уже возведенным объектам Новосибирска.

Первой остановкой маршрута стало новое здание Ледового дворца спорта «Сибирь-Арена», экскурсию по которому провел вице-губернатор Новосибирской области Роман Теленчиков.

Затем делегация Экспертного совета НОСТРОЙ осмотрела площадку строительства здания одного из крупнейших в России за последние десятилетия проектов в области научно-исследовательской инфраструктуры — Сибирского кольцевого источника фотонов (СКИФ). Экскурсию гостям провели представитель генерального подрядчика, директор программы по строительству ЦКП «СКИФ» АО «Концерн Титан-2» Василий Береснев и руководитель службы контроля Проекта ЦКП «СКИФ», член Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Дмитрий Обозный.

Изготовлением оборудования для центра занимается Институт ядерной физики имени Г.И. Будкера СО РАН, который также посетили члены Экспертного совета НОСТРОЙ. Здесь эксперты ознакомились с принципами работы синхротрона и побывали в специальном помещении по управлению его работой.

После этого делегация побывала на площадке строительства нового кампуса Новосибирского государственного университета (НГУ). Первая очередь строительства включает учебный корпус физико-математической школы им. М.А. Лаврентьева при НГУ, досуговый центр школы, комплекс студенческих общежитий комфорт-класса. Вторая очередь строительства реализуется по федеральной адресной инвестиционной программе и включает научный центр Института медицины и психологии В. Зельмана, научно-исследовательский центр, корпус точных аудиторий со студенческим проектно-научным центром, научной библиотекой и переходом. Кампус НГУ — один из приоритетных проектов развития Новосибирской области.

Члены Экспертного совета НОСТРОЙ вместе с и.о. министра строительства Новосибирской области Дмитрием Тимоновым посетили площадки, где возводятся объекты жилищного строительства. Одним из таких объектов стал ЖК «Нормандия — Неман», где сейчас комплексно развиваются прилегающие территории бывшего городского аэропорта Северный. Экскурсию провел генеральный директор ГК «Стрижи» Юрий Белокобыльский.

В микрорайоне «Европейский берег» делегация оценила созданную застройщиком комфортную городскую среду, безбарьерные пространства на улицах и парковках. Также эксперты осмотрели строительство социальных объектов.

Кроме того, члены Экспертного совета НОСТРОЙ обсудили вопросы, связанные со строительством апарт-отелей, которые в последнее время набирают популярность. Они осмотрели сити-квартал «Инские Холмы», экскурсию им провел архитектор проекта, член правления общественной организации «Новосибирский союз архитекторов России», председатель совета Союза «Гильдия проектировщиков России» Валерий Филиппов.

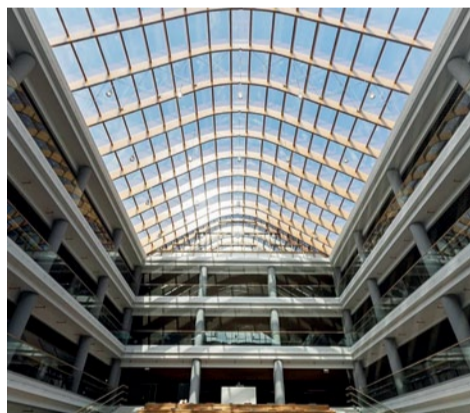
Пешеходный мост от сити-квартала привел гостей на Михайловскую набережную, где гости города ознакомились с объектами благоустройства, выполненными в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». Экскурсию провел автор проекта, ведущий архитектор мастерской «Адаптик-А» Павел Носарев.

Делегация также посетила строительный университет НГАСУ (СИБСТРИН), где ректор Юрий Сколубович провел экскурсию по территории и музею университета.

**УТВЕРДИЛИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ,
РАССМОТРЕЛИ
ЗАКОНОПРОЕКТЫ**

По окончании экскурсии в конференц-зале АСОНО Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (СИБСТРИН) состоялось заседание Экспертного совета.

В нем приняли участие 26 из 33 членов Экспертного совета, а также вице-президент

22 мая в столице Сибирского федерального округа работал Экспертный совет Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере

НОСТРОЙ Аркадий Чернецкий, ректор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин) Юрий Сколубович, генеральный директор Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Мария Бирюкова. В ходе заседания Экспертным советом утверждено 2 экспертных заключения, предварительно рассмотрены проекты 3 федеральных законов и проект постановления Правительства Российской Федерации, по итогам обсуждения созданы 3 рабочие группы.

Наталья Дубинина представила на рассмотрение Экспертного совета подготовленное экспертное заключение по результатам рассмотрения проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (законопроект № 322233-8). Валерий Шевляков представил подготовленное экспертное заключение по результатам рассмотрения предложений Окружной конференции членов НОСТРОЙ, зарегистрированных на территории Приволжского федерального округа, о раз-

работке типового проекта договора подряда на выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, заключаемого между региональным оператором и подрядными организациями. Экспертные заключения утверждены единогласно. Максим Федорченко представил на рассмотрение Экспертного совета проекты федеральных законов «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (законопроект № 342275-8) и «О соблюдении тишины и покоя граждан в Российской Федерации» (законопроект № 299053-8).

По результатам обсуждения Экспертный совет решил создать рабочую группу по рассмотрению положений законопроекта № 299053-8. Кроме того, по предложению Аркадия Чернецкого Экспертным советом принято решение, до подготовки заключения, инициировать направление в адрес профильного комитета Государственной Думы Российской Федерации обращения от НОСТРОЙ с принципиальным несогласием с положениями рассматриваемого законопроекта. Информацию о законопроекте № 342275-8 ре-

шено принять к сведению, рабочую группу не создавать.

Леонид Бандорин представил проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в целях регулирования вопросов, связанных с установлением границ населенных пунктов и границ территориальных зон) (законопроект № 322234-8).

Андрей Максимов представил на рассмотрение Экспертного совета проект постановления Правительства РФ «Об особенностях строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию и вывода из эксплуатации, сноса объектов капитального строительства в национальных парках при осуществлении на их территориях рекреационной деятельности» (ID проекта 137279).

Экспертным советом созданы соответствующие рабочие группы для подготовки экспертных заключений по итогам рассмотрения положений законопроекта № 322234-8 и проекта постановления Правительства РФ.

Также Экспертный совет прекратил рассмотрение включенного в План работы на I полугодие 2023 года проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (теперь это действующий закон от 28 апреля 2023 года № 154-ФЗ) и проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 39.6 и 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации» (законопроект № 107555-8, отклонен Госдумой без рассмотрения в первом чтении, Постановление ГД РФ от 11.04.2023 № 3566-8). Очередное заседание Экспертного совета запланировано на 16 июня 2023 года в Москве.

По материалам НОСТРОЙ

СОБЫТИЕ

Окончание. Начало на стр. 1

Максим Федорченко напомнил, что сегодняшнему событию предшествовало состоявшееся в этот же день в ИГАСУ (Сибстрин) заседание Экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере под председательством Алексея Белоусова.

«Экспертный совет рассматривает все законодательные изменения в сфере градостроительства и ЖКХ, это авторитетный орган, к оценкам которого прислушиваются и в профильном комитете Госдумы, и в Минстрое России», — рассказал Максим Федорченко.

Заместитель начальника Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Иван Ивашина рассказал о некоторых итогах работы по внедрению механизма КРТ на территории Новосибирска. По его словам, к концу 2022 года в столице СФО было заключено суммарно 7 договоров о КРТ, до конца 2023 будет заключено еще 8. Обнадеживающей тенденцией является увеличение площадок и предполагаемых объемов расселения в рамках проектов КРТ. Если в 2022 году под расселение попало лишь 4 МКД, то в 2023 году только на одной крупной (7,7 га) площадке КРТ в Советском районе планируется расселить

тором, — раскрыл детали Анатолий Павлов. — Собственными силами мы пока расселили дома только на трех гектарах. Это за два с половиной года работы». Бизнесмен предполагает, что обременений по площадкам КРТ слишком много — помимо расселения, это и необходимость создавать объекты дорожной, социальной инфраструктуры, подводить инженерные сети. В части социальной инфраструктуры Анатолий Павлов считает целесообразным собирать целевые взносы с застройщиков — исходя из расчета той «соцнагрузки», которую приносит на территорию тот или иной жилищный проект. Взносы следует собирать в специально учрежденный

Вместе с тем, Леонид Бандорин дал понять, что не стоит торопиться регламентировать все возможные процессы в механизме КРТ. Да, государство не определило «границы общения» застройщиков с собственниками объектов ИЖС — но, с другой стороны, это открывает определенные возможности, предпринимательскую свободу в этой работе. Позитив нынешней ситуации и в том, что у застройщика есть возможность объединять в единый проект разные участки — свободные и застроенные МКД, застроенные объектами ИЖС.

Но, так или иначе, если строители в регионе считают, что нормативная база в этом на-

КРТ: ПРОДОЛЖАЕМ ЗАПРЯГАТЬ

ко. — Впервые его заседание прошло в нашем городе, и сейчас его председатель и члены присутствуют на нашей встрече».

Максим Федорченко призвал коллег, не откладывая «на потом», донести до членов Экспертного совета их взгляд на проблемы внедрения механизма КРТ, чтобы получить возможность актуализировать готовящиеся ныне поправки в законодательство о комплексном развитии территорий — с учетом пожеланий сибиряков.

К ДОСТУПНОСТИ КРЕДИТОВАНИЯ И НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ

Роман Теленчинов высоко оценил ту работу по регулированию механизма КРТ, которую сегодня проводит Правительство России, Минстрой РФ, Национальное объединение строителей, профильный комитет Госдумы РФ по строительству, и назвал направления, на «отладке» которых, по его оценке, нужно сосредоточить усилия в ближайшее время (а иначе «КРТ у нас не поедет»).

В их числе — разработка и внедрение государственных регламентов расселения ИЖС в границах КРТ, обеспечение доступности банковского кредитования для проектов КРТ (сегодня оно затруднено из-за слишком долгих, 3, 4 и более лет, сроков возврата средств и сложностей прогнозирования в рамках получаемой финансовой модели — но других сроков при реализации подобных проектов и не будет, они по природе своей «долгие», и сложные «многозадачные» условия тоже никуда не денутся), обеспечение гарантированного подключения комплексных площадок к инженерным сетям. Роман Теленчинов считает, что успешному решению проблем расселения и аварийного многоквартирного жилья, и объектов ИЖС в рамках проектов КРТ способствовало бы создание института независимой оценки подпадающих под расселение объектов — добросовестного и авторитетного, которому жители могли бы доверять. «А иначе мы будем продолжать годами судиться с отдельными собственниками, затягивая расселение на неопределенно долгое время», — предупредил вице-губернатор.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ГРАНДПАРК» Никита Галитаров поддержал предложения, озвученные Романом Теленчиновым. Касаюсь вопроса доступности кредитных средств, он добавил, что банки сегодня в принципе неохотно финансируют проекты КРТ, а если на площадке предполагается снос аварийного жилья — предлагают такие условия, при которых экономическая целесообразность реализации проекта «оказывается под большим вопросом».

«Банки не готовы разделять риски реализации проектов КРТ, и возлагают всю ответственность на застройщиков. При этом на финансировании строительства кредитные организации зачастую зарабатывают больше, чем сами строители», — констатировал парламентарий. По его мнению, нужно уйти от нынешней практики, когда из-за долгих сроков реализации проектов КРТ и трудности сопутствующих прогнозов банки непомерно повышают цену кредитных денег. Нужно внедрять целевую, сбалансированную и единую модель экономической оценки проектов КРТ, учитывающую интересы всех сторон (а не только банкиров).

Никита Галитаров также поднял тему дисбаланса между себестоимостью строительства подземных парковок и их рыночной ценой: себестоимость в домах комфорт-класса (до 1 млн рублей) оказывается выше продажной цены (порядка 0,7 млн). Депутат предложил для стимулирования и поддержания на должном уровне спроса на подземные парковки внедрить специальную льготную ипотеку — с возможной перспективой распространения ее действия на кладовые, коммерческие площади в составе жилых комплексов. «Это станет и дополнительной поддержкой малому бизнесу», — уверен парламентарий.

Почему самый перспективный механизм градостроительного развития до сих пор не оправдал ожиданий



и снести 27 аварийных жилых домов, а еще одна площадка (21 га в Октябрьском районе) в значительной мере занята ИЖС. «Опыта расселения такого объема частного сектора с применением механизма КРТ в Новосибирске еще не было», — отметил Иван Ивашина. — Будем учиться».

«ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬ ДОЛЖНО ЗАНИМАТЬСЯ ГОСУДАРСТВО»

Председатель Попечительского совета «ОПОРЫ РОССИИ» в Новосибирской области, директор по развитию ООО «ЗАО СМС» Игорь Салов выразил твердую убежденность, что для успешного запуска проектов КРТ, обремененных расселением, региональным застройщикам не обойтись без государственной поддержки. Самостоятельные переговоры застройщиков с собственниками в массовом порядке пойдут хорошо, когда изъятием земель и строений займется государство, вооружившись соответствующим регламентом, имея для этого специально зарезервированные бюджетные средства, и опираясь на объективную независимую оценку недвижимости. Игорь Салов привел в пример успешный «частно-государственный» опыт расселения домов ИЖС в створе Бугринского моста, «когда, за редкими отдельными случаями, изъятие земель удалось осуществить в краткие сроки».

Эту позицию в целом разделяет исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов, обращая особое внимание на важность проработки процедур изъятия для освобождения участков под социальные объекты. Дмитрий Тимонов также отмечает, что процедура принятия решения о включении в проект КРТ большинством голосов собственников, которая установлена для жителей ветхих многоквартирных домов, пока не распространяется на владельцев объектов ИЖС определенной территории.

СОЦИАЛКА: ЗА ЧЕЙ СЧЕТ ОБЪЕКТ?

Генеральный директор ГК «Сибмонтаж-спецстрой» Анатолий Павлов полагает, что, несмотря на определенные трудности, «включать» банки в работу по проектам КРТ можно уже сегодня. И он согласен с тем, что без господдержки в проектах КРТ застройщикам не обойтись, в противном случае они становятся экономически неинтересными, или вообще убыточными.

Анатолий Павлов привел пример комплексной площадки в Калининском районе, за которую ГК «СМСС» взялась еще до «эпохи КРТ», почти три года назад. «22 гектара, почти полностью занятых частным сек-

фонд развития социальной инфраструктуры, из которого и будет финансироваться возведение соответствующих объектов в рамках сбалансированной региональной программы».

Алексей Белоусов по поводу обеспеченности жилой застройки объектами социальной инфраструктуры сообщил, что в 2010 году, когда жилье в северной столице росло опережающими темпами, там возник жесткий дефицит школ, детских садов и пр. Чтобы его преодолеть, жилищные проекты, не обеспеченные социальной инфраструктурой в расчетных границах, вообще перестали допускать к реализации. И застройщики взялись возводить их за свой счет. «Дополнительная экономическая нагрузка (на квадратный метр) выглядит следующим образом: 8–10 тысяч рублей — это детский сад, 18–20 тысяч рублей — это школа. Таким образом, общая «нагрузка для финансирования соцобъектов» в Санкт-Петербурге варьируется в пределах от 30 до 40 тысяч рублей в стоимости квадратного метра нового жилья», — рассказал Алексей Белоусов (при средней стоимости новостроек 300 тыс. рублей за квадратный метр). Расчет необходимой обеспеченности социальными объектами в границах определенных территорий ведут специалисты гражданского проектирования, решения о конкретных суммах финансовой нагрузки по строительным проектам принимает уполномоченная городская комиссия. «За счет использования этого механизма нам удалось свести практически к нулю дефицит социальных объектов в Петербурге», — подчеркнул Алексей Белоусов.

Касаемо проектов КРТ «с расселением» — Алексей Белоусов солидарен с коллегами: без государственной поддержки с этой проблемой застройщикам не справиться. Он сообщил, что работа возглавляемого им Экспертного совета, в том числе, ориентирована на продвижение законодательных инициатив, способствующих системному решению данной проблемы.

НЕ СТОИТ ТОРОПИТЬСЯ ВСЕ ЗАРЕГЛАМЕНТИРОВАТЬ

Леонид Бандорин вкратце обрисовал историю законодательного регулирования градостроительного развития в России (упомянув ранее действовавшие механизмы КУРТ, РЗТ). Он назвал НОСТРОЙ «главным лоббистом», помогающим продвигать интересы строителей на федеральном уровне, и призвал новосибирцев вносить свои предложения для совершенствования нормативного регулирования строительства. «Новосибирск — крупнейший муниципалитет страны, — напомнил сибирякам Леонид Бандорин, — и если вы не будете вносить предложения, отрасль будет жить по тем предложениям, которые вносит Москва и Казань».

правлении нуждается в корректировке — НОСТРОЙ ждет от них сигнала для активизации соответствующей работы.

ОБРЕМЕНЕНИЯ СЛИШКОМ ВЕЛИКИ

Основатель ГК «Химметалл» Евгений Гаврилов сказал, что «готов подписаться под любым сигналом», лишь бы удалось оптимизировать работу застройщиков по проектам КРТ. Бизнесмен убежден: обременения на предпринимателей в этих проектах слишком велики, а главное — отсутствует общая определенность в государственном подходе. «Мы же должны понимать, какие деньги нужно вложить в тот или иной проект. Если вы нас нагружаете расселением — то не грузите хотя бы социальными объектами. Примеры Москвы и Петербурга тут не в счет», — твердо заявил Евгений Гаврилов. Иначе пределов нагрузки вообще не видно, и бизнес-оценке она не поддается. «Можно нас тогда заставить строить не только дороги, школы и детсады, но и, например, театры, стадионы. А почему нет? Эти объекты тоже нужны городу», — заострил ситуацию до гротеска Евгений Гаврилов. «Сейчас — я, наверно, не открою секрета для коллег — у нас разрешения на строительство уже начало выдавать не УАСИ, а прокуратура. У нас прокуратура — не УАСИ! — стала подсчитывать, достаточно ли застройщик потратил средств на «социалку», чтобы получить разрешение на строительство», — добавил бизнесмен. По его мнению, данный фактор дополнительно усугубляет упомянутые трудности экономических расчетов по проектам КРТ, поскольку у прокуратуры может оказаться свое видение, а от него зависит всё остальное.

Глава ГК «Химметалл» уверен: для полноценного запуска механизма КРТ процесс изъятия земельных участков под соответствующие нужды должен быть регламентирован предельно четко. «И не обязательно этим должно непосредственно заниматься государство, нужно просто определить уполномоченное лицо, — полагает Евгений Гаврилов. — Скажем, расселением домов в створе Бугринского моста занимался «Сибмост».

Роман Теленчинов рекомендовал строителям в лице Евгения Гаврилова не поддаваться эмоциям и понять, что работа застройщика должны учитывать интересы всех заинтересованных сторон — и граждан, и бизнесменов, и региона в целом. По мнению Романа Теленчинова, бюджет сегодня объективно не в состоянии профинансировать все «сопутствующие» КРТ работы (расселение сносимых объектов, обеспечение инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры), и сейчас задача участников инвестиционно-строительного процесса — договориться и найти оптимальные способы сотрудничества, чтобы стройка продолжалась и развивалась.

Вице-губернатор считает, что все неясности в экономической оценке проектов КРТ, на которые сетовал Евгений Гаврилов, в любом случае сводятся к вполне понятной оценке себестоимости земли и строительства при выполнении действующих обязательных градостроительных регламентов — а это наши застройщики умеют делать давно и хорошо. На совещании прозвучали и некоторые другие предложения — к примеру, на местном уровне допустить изменение вида разрешенного использования земель по инициативе правообладателя, и т.д.

Участники договорились передать все озвученные инициативы через строительные саморегулируемые организации в Минстрой региона, для обобщения и передачи конкретных предложений в Национальное объединение строителей.

Записал А. Русин

В РОССИЙСКОМ СОЮЗЕ СТРОИТЕЛЕЙ**РАЗОГНАТЬ ТУЧИ НАД СТРОИТЕЛЬСТВОМ****Состоялось заседание Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата**

Инвестиционная деятельность в жилищном строительстве и существующие в этой сфере факторы риска 16 мая обсудили на открытом заседании Комитета Российского Союза строителей по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий. Заседание прошло под председательством вице-президента РСС, координатора Национального объединения строителей по Сибирскому Федеральному округу, руководителя Совета АСОНО Максима Федорченко.

В событии приняли участие заместитель директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Ольга Дашкова, заместитель директора Департамента КРТ Минстроя России Максим Галь, представитель Фонда развития территорий Инна Погребняк, вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, председатель Комитета НОСТРОЙ по административным процедурам в строительстве Леонид Бандорин, заместитель генерального директора MR Group Андрей Кирсанов, заместитель директора по градостроительной политике и внешним связям ГК «Пионер» Денис Новиков, председатель Комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству Константин Пороцкий, председатель Комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Виолетта Басина, генеральный директор ООО «Северо-Западная энергоресурсная Компания» Дмитрий Яковенко.

Также в режиме ВКС к заседанию подключились руководители региональных Союзов строителей, представители РСС, представители профильных министерств и департаментов субъектов РФ, региональные застройщики — всего свыше 130 участников.

ШИРОКИЙ КРУГ ВОПРОСОВ

Открывая заседание, Максим Федорченко кратко остановился на некоторых итогах деятельности Комитета, отметив, что Комитет обеспечивает тесное взаимодействие с Минстроем России, Фондом развития территорий, органами исполнительной власти субъектов РФ, региональными застройщиками по вопросам подготовки и реализации проектов КРТ. Большинство выработанных по результатам такого взаимодействия предложений вошли в проект федерального закона, разработанного Минстроем России. Помимо вопросов совершенствования законодательства в сфере КРТ, комитет также планирует заниматься и другими проблемными вопросами застройщиков, ограничивающими их инвестиционную деятельность. В частности, это вопросы вовлечения земельных участков для жилищного строительства, проектного финансирования при долевом строительстве, стимулирования потребительского спроса, оптимизации административных процедур и др.

СОКРАЩЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРОЦЕДУР

Ольга Дашкова сообщила о мероприятиях, проводимых Минстроем России по сокращению административных процедур в сфере строительства. В настоящее время исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для строительства, утвержден постановлением Правительства РФ от 25.12.2021 № 2490, новым постановлением Правительства от 30 апреля 2023 года № 689, сокращен до 699 позиций. К концу 2023 года перечень будет сокращен до 650 позиций. В 2024 году стоит задача сократить количество документов, сведений, необходимых для строительства, до 600 позиций, а к 2030 году — до 350. Ольга Дашкова попросила Комитет принять активное участие в подготовке предложений о дальнейшем сокращении исчерпывающего перечня процедур без ущерба для качества и безопасности объектов капитального строительства. Она также рассказала, что в соответствии с Федеральным законом от 19.12.2022 № 541-ФЗ с сентября 2023 года вместо исчерпывающего перечня документов и сведений, установленных постановлением № 2490, будет применяться Реестр обязательных документов и согласований, который войдет в состав федеральной ГИСОГД «Стройкомплекс. РФ».

ИНВЕСТИТОРАМ В ПРОЕКТАХ КРТ НУЖНА ПОДДЕРЖКА

Максим Галь отметил, что повышение инвестиционной активности при подготовке про-



ектов КРТ является основной целью деятельности Департамента комплексного развития территорий Минстроя России. «С 2021 года мы пытались повышать инвестиционную активность путем опубликования торгов на право заключения договоров о КРТ», — заявил докладчик. Сегодня информация о проведении таких торгов на всей территории РФ размещается в полном объеме на сайте торги.ру. Максим Галь также проинформировал, что в качестве финансовых механизмов поддержки проектов КРТ пока предусмотрено только субсидирование при расселении из аварийного жилья, однако несколько дней назад высшим руководством страны Минстроем России поручено разработать дополнительные меры поддержки инвесторов, осуществляющих комплексное развитие территорий. Максим Галь напомнил, что в соответствии с изменениями, внесенными в Налоговый кодекс РФ, в настоящее время застройщики, реализующие проекты КРТ, имеют право на налоговый вычет в размере до 80% от затрат, которые они понесли при создании объектов инфраструктуры. Однако, чтобы эта норма заработала, необходимо, чтобы каждый субъект Российской Федерации принял соответствующий закон. В настоящее время известно, что пока такой закон приняла только Московская область.

Также в целях повышения инвестиционной активности Минстрой России прорабатывает совместно с ФАС России вопрос о возможности выставления на торги сразу нескольких территорий различного вида, что позволит застройщикам обеспечивать баланс доходности. Что касается законопроекта по совершенствованию законодательства в сфере КРТ, подготовленного, в том числе, по предложению Комитета, то его внесение в Государственную Думу запланировано на осеннюю сессию.

Отвечая на вопросы участников заседания, спикер согласился с наличием проблем по получению разрешительной документации на строительство малоэтажных жилых комплексов, предложив внести в итоговую резолюцию вопрос о необходимости упрощения процедур получения разрешения на строительство малоэтажных комплексов.

Комментируя выступление спикера, Максим Федорченко отметил необходимость усиления методологической работы Минстроя России. В условиях, когда регионам предоставлены широкие права при подготовке и реализации проектов КРТ, требуется выработка единых подходов.

ПРО СУБСИДИИ И «НЕДОПРИЗНАННОЕ» АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ

Инна Погребняк рассказала о порядке субсидирования застройщиков при реализации проектов КРТ, отметив, что, согласно действующему законодательству, Фонд развития территорий может предоставить субсидирование при расселении исключительно из аварийного жилищного фонда в размере до 25% для частных инвесторов, и до 100% для застройщиков, созданных субъектами Российской Федерации. Получить субсидии для частных инвесторов в размере больше, чем 25%, можно в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2021 № 846. Она подчеркнула, что размер субсидий напрямую зависит от объема расселяемого застройщиком не только аварийного, но и ветхого жи-

лья. Чем больше в границы КРТ будет включено ветхого жилищного фонда, тем больший размер субсидий можно получить. Также отметила, что в настоящее время законодательством введена возможность получения авансов на реализацию проектов КРТ из средств Фонда.

Рассказывая о порядке получения субсидий, спикер отметила, что в соответствии с действующим законодательством, пока не будут выполнены программы переселения из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 2017 года, нельзя получить субсидию на расселение из аварийного жилья, признанного аварийным с 2017 по 2022 годы. Однако в настоящее время только 12 субъектов Российской Федерации полностью завершили программы по расселению из аварийного жилья, признанного таковым до 2017 года.

В целях поддержки регионов, которые имеют большой объем аварийного жилищного фонда, Фондом согласован с Минфином России и внесен в Правительство РФ проект постановления о возможности получения субъектами РФ, которые еще не завершили программы расселения из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 2017 года, субсидирования на расселение аварийного жилья, признанного таковым позже: с 2017 до 2022 года. Эта дополнительная финансовая поддержка будет применяться исключительно в рамках реализации проектов КРТ.

Докладчица также сообщила, что в отношении аварийного жилья, признанного таковым после 2022 года, и ветхого жилищного фонда механизмы финансовой поддержки пока не предусмотрены.

Комментируя выступление спикера, участники заседания подчеркнули необходимость комплексной финансовой поддержки всего проекта КРТ: не только расселения аварийного жилья, но и строительства, модернизации инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры. То есть требуется синхронизация программ финансовой поддержки Фонда развития территорий и программ Инфраструктурного меню в рамках конкретного проекта КРТ.

СПРОС СНИЖАЕТСЯ ВМЕСТЕ С ДОСТУПНОСТЬЮ ИПОТЕКИ

Антон Мороз отметил, что происходящие сегодня в российской и мировой экономике изменения существенно отражаются на всех секторах отечественной промышленности, в том числе на положении дел в строительной отрасли. В настоящее время наблюдается снижение потребительского спроса на рынке жилой недвижимости. По данным Росстата, в стране непроданными остаются почти 42 млн кв. м строящегося жилья, и еще 27 млн кв. м находятся в заделе у застройщиков. Также спикер добавил, что сегодня в сегменте ИЖС сохраняется низкий уровень востребованности ипотеки. Этому вопросу следует уделить особое внимание.

Леонид Бандорин, освещая проблему вовлечения земельных участков в жилищное строительство, отметил, что в настоящее время в ряде регионов прокуратура предъявляет иски об истребовании земельных участков, приватизированных в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса РФ, которой установлено право выкупа земельных участков

под объектами недвижимости, находящимися в частной собственности. Это создает существенные риски для инвестиционной деятельности на застроенных территориях. Леонид Бандорин предложил дополнительно обсудить указанный вопрос и направить обращение в федеральные органы исполнительной власти о недопущении такого изъятия земельных участков.

О рисках снижения доступности ипотечного кредитования рассказал Денис Новиков, отметив, что в соответствии с решениями Банка России, принятыми в феврале-марте 2023 года, увеличивается размер нормативов резервирования банков, а также вводятся надбавки к коэффициенту риска по ипотечным кредитам на рынке долевого строительства. Это может существенно снизить доступность ипотечного кредитования (из-за повышения процентных ставок, которое уже происходит). По предварительным оценкам, по этой причине объем продаж на первичном рынке жилья может снизиться на 30%. Денис Новиков предложил подготовить предложения о смягчении регуляторных требований Банка России к программам льготной ипотеки от застройщиков, а также о снижении регуляторной нагрузки на сектор ипотечного кредитования.

МАЛО ЭТАЖЕЙ — МАЛО ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ?

О проблемах застройщиков, связанных с получением проектного финансирования, доложил Константин Пороцкий, отметив, что наибольшие сложности в этой сфере наблюдаются на рынке малоэтажного жилищного строительства. По его словам, в настоящее время банки не готовы предоставлять проектное финансирование в данном секторе жилищного строительства, поскольку у них отсутствуют соответствующие стандарты и не выработаны методики оценки рисков. В связи с этим проектное финансирование, как продукт, готовый к широкому применению, на рынке «малоэтажки» попросту отсутствует. Кроме того, к застройщикам, занимающимся малоэтажным строительством, предъявляются повышенные требования к размеру собственных средств, для них установлен повышенный коэффициент покрытия заемных средств свободными денежными потоками (LLSR). Все это приводит к отсутствию заинтересованности профессиональных застройщиков в реализации проектов комплексного малоэтажного строительства.

Константин Пороцкий уверен: необходимо пересмотреть нормативы резервирования и риск-факторы Банка России для малоэтажных жилых комплексов.

Также докладчик отметил, что затраты на строительство инфраструктуры в таких проектах составляют не менее 30%. При этом государственная (инфраструктурная) программа «Стимул» не применяется в отношении малоэтажных жилых комплексов. Константин Полоцкий полагает, что необходимо расширить действие указанной программы, выделив на эти цели отдельный бюджет и распределив его между субъектами РФ.

МОРАТОРИЙ, КОТОРЫЙ СТОИТ ПРОДЛИТЬ

Андрей Кирсанов в своем выступлении подчеркнул необходимость продления моратория на привлечение застройщиков к ответственности за нарушение сроков строительства, который действует до 1 июля 2023 года. С учетом текущей экономической и геополитической ситуации многие застройщики выжили из графика строительства и несут риски штрафных санкций. Кроме того, увеличению сроков строительства будет способствовать находящийся на рассмотрении в Государственной Думе законопроект о тишине, сокращающий время проведения строительных работ. Комментируя ситуацию по сокращению административных процедур, Андрей Кирсанов подчеркнул необходимость введения ответственности должностных лиц за предъявление к застройщику требований, не предусмотренных законодательством.

Все предложения, прозвучавшие на заседании, после соответствующей обработки будут внесены в итоговую резолюцию и направлены в федеральные органы государственной власти.

По материалам АСОНО, Пресс-службы Российского Союза строителей

С ПТИЧЬЕГО ПОЛЁТА

ГРАВИТАЦИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ

17 градостроительных скоплений России: роль и судьба

Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ) к началу мая 2023 года исследовал долгосрочные тренды в экономической, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских российских агломераций. Исследование охватывает развитие 17 российских агломераций за 12-летний период (2010–2021 годы).

Согласно полученным данным, в большинстве из них в этот период численность населения увеличилась более чем на 5%, а в пяти агломерациях — на 15%.

Суммарный вклад агломераций в численность населения России составил в 2021 году 35% (51 млн человек), а в ВВП страны — 48% (64,9 трлн руб.).

Реальная заработная плата увеличилась во всех 17 агломерациях, реальные среднедушевые денежные доходы выросли в 12 из них.

Несмотря на то, что на территориях крупнейших агломераций производится почти половина ВВП, их бюджеты в 2021 году получили только 15,6% доходов консолидированного бюджета РФ. Доля расходов — 16,3%.

В рассматриваемый период совокупный доход местных бюджетов на душу населения в реальном выражении увеличился в семи агломерациях, сократился — в 10.

Общий жилищный фонд 17 крупнейших агломераций составил 34% жилфонда РФ (4 млрд кв. м).

За 12 лет среднедушевая обеспеченность населения жильем в агломерациях улучшилась. В 15 из них — более чем на 4 кв. м общей жилой площади.

В 2021 году в восьми агломерациях уровень жилищной обеспеченности превысил среднероссийский уровень (27,8 кв. м на душу населения), в двух — составил более 30 кв. м на человека (Краснодарская и Воронежская агломерации).

Однако общий тренд роста доступности жилья в агломерациях в 2010–2018 годах сменился в 2019–2022 годах трендом на снижение.

Жилищные активы играют наиболее заметную роль в экономиках Московской, Санкт-Петербургской, Казанской и Краснодарской агломераций, где их рыночная стоимость превышает три годовых ВВП.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Совокупный объем жилищного строительства в 17 агломерациях в 2010–2021 годах составил 43,7% от общего объема в РФ (918 млн кв. м).

Тем не менее основная часть нового жилья построена на свободных территориях, выбытие старого жилищного фонда по-прежнему низкое, отмечают авторы исследования.

Устойчивый рост ввода жилья наблюдался только в шести агломерациях, еще в семи

он был неустойчивым, а в остальных зафиксирована стабилизация или снижение.

Доля ИЖС во вводе жилья в крупнейших агломерациях составила в 2021 году 42,4%.

В большинстве крупнейших агломераций предложение нового жилья росло быстрее, чем реальные доходы населения.

При этом наблюдался низкий уровень согласованности градостроительной политики между ядром агломерации и прилегающими муниципальными образованиями.

ПЕРСПЕКТИВЫ

Согласно среднему варианту демографического прогноза Росстата, к 2030 году в семи агломерациях ожидается снижение численности населения. Согласно низкому варианту — в 12. Это станет главным вызовом для их дальнейшего экономического роста.

При этом в нынешнем десятилетии значение агломераций в экономике сохранится. А при опережающем росте производительности труда оно будет даже возрастать.

Несмотря на возможное снижение численности населения в некоторых агломерациях, доля жилищного строительства до 2030 года в них не уменьшится и составит не менее 40%.

К концу «двадцатых» прирост жилищной обеспеченности в крупнейших агломерациях будет определяться доступностью жилья (уровнем цен на жилье относительно доходов населения), а также динамикой выбытия жилищного фонда в рамках проектов комплексного развития территорий (КРТ).

По прогнозу аналитиков ИЭГ, уровень жилищной обеспеченности в 30 кв. м на человека (то есть одна комната на члена семьи) может быть достигнут более чем в половине крупнейших агломераций.

Жилищное строительство в основном продолжится на незастроенных земельных участках на периферии. Но постепенно также вырастет и доля ввода жилья на территориях, освобожденных в рамках КРТ от ветхого и аварийного жилья.

Развитие малоэтажного строительства, включая ИЖС, будет определяться градостроительными регламентами, созданием инфраструктуры и доступностью кредитных механизмов для застройщиков и граждан.

В перспективе до 2030 года тренд на снижение доступности жилья в агломерациях, скорее всего, сменится на рост, как это наблюдалось в 2010–2018 годах, резюмируют авторы исследования.

Источник — <https://erzrf.ru/news>

ЖИЛЬЁ И РЫНОК

СОБСТВЕННИК ИЛИ АРЕНДАТОР?

Сколько лет гражданину нашей страны придется копить на двухкомнатную новостройку в своем регионе, если он не будет ни пить, ни есть и не нести никаких других расходов, а всю свою зарплату откладывать на жилье (и не будет пользоваться ипотечными кредитами)? И не лучше ли не стремиться стать собственником, а снять жилье?

Ответить на эти вопросы постарались федеральный портал «МИР КВАРТИР». Средняя зарплата была взята из открытых данных Росстата, а цена двухкомнатной квартиры в новостройке — из собственных данных портала Mirkvartir.ru.

СКОЛЬКО ЛЕТ ЛИШЕНИЙ ПОТРЕБУЕТСЯ, ЧТОБЫ КУПИТЬ ЖИЛЬЕ

Выяснилось, что быстрее всего накопить на «двушку» житель Мурманской области — всего за 5,1 года. Зарплаты в этом регионе высокие, а квартиры стоят немного ниже среднероссийского уровня.

Менее 6 лет нужно откладывать жителям еще пяти регионов — Ямало-Ненецкого автономного округа (5,3 года), республики Коми (5,6 года), Еврейской автономной области (5,7 года) и Тюменской области (5,8 года). Немного больше придется копить людям в Ханты-Мансийском автономном округе (6,7 года). От 7 до 8 лет придется ждать переезда в Якутии (7 лет), Архангельской (7,1 года), Оренбургской (7,2 года), Сахалинской (7,3 года) областях, Камчатском крае (7,5 года), Ингушетии (7,6 года), Кемеровской области (7,7 года), Красноярском крае (7,8 года) и Хакасии (7,9 года).

Жителям Новосибирской области со среднемесячной зарплатой 52 тысячи рублей, чтобы купить себе «двушку» в новостройке, придется отказываться себе во всем 11 лет. Менее всего квартиры доступны в Крыму, где на них придется откладывать средства дол-

гих 22,1 года, и в Севастополе — 17,9 года. На полуострове низкие зарплаты и очень высокие цены на недвижимость, разогретые курортниками из других регионов. В числе территорий, которым также не слишком повезло, находятся Краснодарский край (15,4 года), Карачаево-Черкесия (15,2 года), Чечня (14,6 года), Нижегородская (13,8 года), Калининградская область (13,8 года), Дагестан (13,3 года) и Санкт-Петербург (13,2 года).

Немного меньше придется копить москвичам (12,6 года) и жителям Подмосковья (10,5 года).

В среднем россиянин, чья зарплата, согласно официальным данным, составляет 64191 рубль в месяц, накопит на среднюю двухкомнатную квартиру в новостройке ценой 6369604 рубля за 8,3 года.

«Если сравнить с данными четырехлетней давности, то доступность жилья для россиян заметно снизилась. В 2019 году средний срок накопления на квартиру составлял 5 лет, а не 8, как сейчас. Тогда жителям Крыма нужно было откладывать зарплаты в течение 14 лет вместо 22, Краснодарского края — 11 лет вместо 15, самарцам — 7 лет, а не 11, как сейчас, пермякам — 6 лет, а не 9, нижегородцам — 7 вместо 14 лет, и т.д., — рассказывает Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — За эти годы среднероссийская зарплата выросла всего на 30%, в то время как цены на новостройки — на 68%».

А ЕСЛИ СНЯТЬ КВАРТИРУ?..

В периоды снижения доходов и нестабильности люди все реже решаются приобретать квартиры в собственность, брать ипотеку. Вместо этого многие из них пред-

почитают пользоваться арендованным жильем, что увеличивает спрос в этом сегменте и не позволяет ставкам опускаться. Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» проанализировали изменение стоимости съемных одно-, двух- и трехкомнатных квартир за прошедший квартал в городах с населением более 300 тыс. человек.

Исследование показало, что однокомнатные квартиры подорожали в 43 городах России из 70 исследованных порталом, в 27 подешевели. Больше всего подняли ценники собственники в Магнитогорске (+18,5%), Владивостоке (+16,1%), Волгограде (+8,6%), Кургане (+7,9%) и Кирове (+6,5%). А упали ставки аренды заметнее всего в Чебоксарах (-10,6%), Набережных Челнах (-5,9%), Санкт-Петербурге (-5,7%), Калининграде (-5,6%) и Якутске (-5,5%).

В среднем по всем городам ставки на «однушки» подросли за три месяца на 0,7% и сейчас сдаются за 17 620 рублей в месяц.

В Новосибирске аренда однокомнатной обойдется в 20695 руб./мес. (рост 1,8%).

Двухкомнатные квартиры в I квартале выросли в цене в 41 городе, в 28 упали, в одном остались неизменными. Дорожали они сильнее прочих в Кирове (+23,6%), Владивостоке (+18,5%), Пензе (+10,3%), Мурманске (+9%) и Магнитогорске (+8,7%). Дешевели активнее всего в Тольятти (-9,4%), Набережных Челнах (-8,6%), Саранске (-7,9%), Чебоксарах (-6,9%) и Санкт-Петербурге (-5,3%).

В среднем объекты с двумя комнатами за I квартал подорожали на 1,8%, до 23 303 рублей в месяц.

В Новосибирске аренда двухкомнатной квартиры стоит в среднем 26624 р./мес. (рост за квартал — 0,1%).

Хозяева трехкомнатных квартир в 45 городах переписывали ценники в большую сторону, в 25 — в меньшую. В плане подорожания, по данным Mirkvartir.ru, больше всего отличились Волжский (+28%), Брянск (+18,8%), Саратов (+18,2%), Магнитогорск (+16,1%) и Пенза (+11%). В плане удешевления — Чебоксары (-17,9%), Вологда (-16,1%), Курган (-12,7%), Тольятти (-5,6%) и Кемерово (-5,4%).

В среднем ставки аренды трехкомнатного жилья увеличились на 1,8%, до 30 043 рублей в месяц.

В Новосибирске цена аренды «трешки» в первом квартале 2023 составила 36119 рублей за месяц (рост за первый квартал превысил 6%).

В Москве «однушки» (-0,5%) и «двушки» (-1,2%) подешевели, а «трешки» немного подорожали (+1,9%). В Петербурге с начала года подешевели все три типа квартир — на 5,7%, 5,3% и 3,2% соответственно.

«Рынок аренды в целом демонстрирует устойчивость. В периоды застоя в сегменте продажи квартир, когда люди откладывали решение о покупке, они принимают решение снимать квартиру, что поддерживает спрос, — комментирует Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — Что касается столиц, снижение ценников здесь продиктовано выросшим предложением, образовавшимся еще в прошлом году в связи с большой эмиграцией, из-за чего арендодатели стали конкурировать за арендатора. В ближайшие месяцы мы ожидаем продолжения этих трендов».

Источник — информационный портал «МИР КВАРТИР»

Цены на коттеджи продолжают расти, отмечают специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР», проанализировавшие данные в 84 регионах страны.

Частные дома в I квартале 2023 года выросли в цене в 75 регионах из 84 исследованных порталом, в 9 регионах немного упали.

Дорожали они активнее всего в Ненецком АО (+22,8%), Магаданской области (+20,5%), Чувашии (+19,2%), Ивановской (+16,9%), Вологодской (+15,7%), Мурманской (+13,9%) областях, Алтайском крае (+13,8%), Самарской (+12,4%), Кировской (+12,1%) областях и Приморском крае (+12%).

Регионами, где произошло понижение цен, стали Московская (-5,5%), Калининградская (-5,1%) области, Чечня (-3,1%), Хакасия (-1,8%), Татарстан (-1,8%), Карачаево-Черкесия (-1,1%), Смоленская (-0,2%), Новосибирская (-0,1%) и Тюменская (-0,1%) области.

«В Московской области удешевление происходит в основном за счет дорогой недвижимости на престижных направлениях — Рублево-Успенском, Новорижском, Пятницком шоссе. Многие владельцы солидных

ВЛАДЕЛЬЦЫ ИЖС В ВЫИГРЫШЕ

Индивидуальные дома подорожали на 6% за квартал и на 14% за год

резиденций и поместий уезжают за границу на постоянное жительство и избавляются от своих громоздких домов с большими скидками», — констатирует Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР».

В Москве цены на дома практически не изменились: +0,8%. В Санкт-Петербурге (+6%) и Ленинградской области (+6,1%) объекты подорожали одинаково.

В среднем дом в России стоит 6 300 133 рубля, что на 5,9% больше, чем в начале года.

Аналитики также сравнили нынешние цены на частные дома с ценами на начало апреля 2022 года, год назад. Выяснилось, что рост показали 73 региона, падение — 11.

Больше всего за год подорожали дома в Ненецком АО (+68,8%), Магаданской области (+62,3%), Приморском крае (+56,5%),

республиках Алтай (+36,2%), Кабардино-Балкария (+35,5%), Калмыкия (+31,7%), Вологодской (+28,9%), Владимирской (+27,1%), Амурской (+26,6%) областях и Еврейской АО (+26,5%).

Одиннадцать регионов, где стоимость лотов упала, следующие: Крым (-16,4%), Калининградская (-15,2%), Московская (-13,8%) области, Краснодарский край (-13,5%), Орловская область (-7,3%), Чечня (-6,8%), Брянская область (-5,6%), Севастополь (-2,8%), Сахалинская (-2,8%), Калужская (-2,6%) и Тюменская (-1,5%) области.

На территориях, относящихся к Москве, коттеджи и дачи с апреля 2022 года подорожали на 3,8%, к Санкт-Петербургу — на 10,1%, в Ленинградской области — на 8,1%.

В среднем по стране дома подорожали на 13,9% за год.

«На увеличение цен повлиял рост стоимости материалов и строительства, а также идет довольно быстрое вымывание дешевых лотов — небольших по площади коттеджей и недорогих дач. Интерес к объектам индивидуального строительства немного вырос за счет перетекания спроса с рынка квартир, на котором из-за бурного роста цен в последние годы многим уже не по карману жилье нужной площади, — отмечает Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — Подорожание в большинстве регионов, скорее всего, продолжится — грядет высокий сезон и раскручивается инфляция, которая побуждает собственников переписывать ценники на свои дома».

Источник — «Мир квартир»

СЕМИНАР

ЦИФРОВИЗАЦИЯ, ПРОВЕРКА, ШТРАФ**Состоялся семинар по изменениям в системе Госстройнадзора**

17 мая в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете (Сибстрин) состоялся семинар для руководителей и специалистов строительных компаний «Изменения градостроительного законодательства и их влияние на осуществление регионального государственного строительного надзора в условиях реформы контрольной (надзорной) деятельности».

Инициатором и главным организатором публичного мероприятия выступила Инспекция Государственного строительного надзора Новосибирской области. В событии приняли участие, выступили с докладами и ответили на вопросы слушателей: начальник инспекции Алексей Нечунаев, главный государственный инспектор отдела государственного строительного надзора по Новосибирской области № 1 Отто Франц, начальник нормативно-технического отдела Екатерина Киселева, начальник отдела судебно-правовой работы Станислав Малицкий.

Екатерина Киселева рассказала, в отношении каких строительных объектов, согласно действующим положениям Градостроительного кодекса и других нормативно-законодательных актов, ведется государственный строительный надзор. В частности, она указала, что госстройнадзор осуществляется при строительстве объектов капитального строительства (ОКС), проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 ГрК, а также при реконструкции ОКС, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности.

Важно помнить, что в случае, если ОКС, указанные в пунктах 4 и 5 части 2 той же статьи 49 ГрК, относятся к объектам массового пребывания граждан, экспертиза проектной документации по таким объектам становится обязательной — а это, в свою очередь, делает обязательным и осуществление государственного строительного надзора.

Также Екатерина Киселева описала ситуацию в системе госстройнадзора в общем контексте цифровой трансформации строительной отрасли, подразумевающей создание общей информационной среды и работу с использованием технологий информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений.

Она напомнила, что уже ближайшей осенью использование информационных моделей станет обязательным и для предпринимателей, осуществляющих строительство многоквартирных домов с привлечением «долевых» средств граждан.

27 апреля Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) провела очередной информационно-разъяснительный семинар для руководителей и специалистов входящих в ее состав компаний. На этот раз темой семинара стала цифровизация проектно-строительной инженерно-изыскательской сферы в целом и строительного контроля в частности, вопросы практического применения технологий информационного моделирования и средств высокоточных измерений.

С докладом «Современные технологии и цифровизация строительного контроля. Применение ТИМ для осуществления строительного контроля» выступил президент СРО «АСОНО», кандидат технических наук Владимир Середович. Он ознакомил собравшихся с «новой историей» отраслевой цифровизации в России, напомнил о соответствующей терминологии, вошедшей в деловой обиход за последние годы: «ГИС», «ВМ», «ТИМ», «Информационное моделирование», подразумевающее создание и эксплуатацию моделей 3D (в трех пространственных измерениях), 4D (в которых также учитывается фактор времени), «Модель изысканий» (появилась совсем недавно, включает в себя цифровую модель местности), и т.д.

Владимир Середович сообщил, какие структуры и профессиональные объединения в нашей стране занимают внедрением цифровых технологий (Росстандарт, Минстрой РФ, технические комитеты: 505 — «Информационное моделирование» и 465 — «Строительство», а также НОСТРОЙ и НОПРИЗ), кратко показал динамику развития нормативно-законодательной базы, на которую опирается «цифровой прогресс» в России.



Среди прочего, Екатерина Киселева призвала активнее пользоваться порталом «Госуслуги» (ЕПГУ) при взаимодействии с инспекцией; по ее словам, альтернативы схеме взаимодействия через этот многоликий и вездесущий портал нет, осваивать ее надо обязательно (и да, контакт по электронной почте — увы, тоже не годится).

Екатерина Киселева перечислила преимущества, которые открывает подача извещения о начале строительства через ЕПГУ: отсутствие необходимости посещения инспекции, сокращение сроков рассмотрения документов, поступление программы проверок непосредственно в личный кабинет застройщика; но главное — только при контакте через «Госуслуги» у строителей появляется возможность предоставления журналов учета работ после подачи извещения.

О выездной проверке как основном виде контрольного (надзорного) мероприятия при осуществлении регионального государственного строительного надзора, о практике проведения таких проверок сделал сообщение Отто Франц.

Согласно ст. 73 федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ, под выездной проверкой понимается «комплексное контрольное (надзорное) мероприятие, проводимое... в целях оценки соблюдения... обязательных требований, а также оценки выполнения решений контрольного (надзорного) органа». Основными контрольными (надзорными) действиями при осуществлении выездных проверок являются «Истребование документов» и «Осмотр». По результатам осмотра составляется протокол осмотра с приложением фотоматериалов, полученных в ходе проверки. «Протокол создается в форме электронного документа и является неотъемлемой частью акта проверки», — уточнил Отто Франц.

В свою очередь, если по результатам выездного мероприятия выявлены нарушения обязательных требований, в акте непременно должно быть указано, какие именно

требования оказались нарушены. В случае устранения выявленного нарушения до окончания проверки, в акте должен быть указан факт такого устранения. Если же устранить до окончания проверки не успели, контролируемому лицу выдается предписание об устранении, и составляется протокол об административном правонарушении в соответствии с КоАП.

Отто Франц описал, как должна проводиться выездная проверка, какие проблемы чаще выявляются в ходе проверок. Среди них, помимо нарушений при выполнении СМР — отсутствие приспособлений для омытия колес грузового транспорта при выезде с площадки, а также захламленность строительным мусором. Нередко обнаруживаются нарушения, связанные с невнесением в проектную документацию информации о замене тех или иных материалов, оборудования на доступные аналоги.

Порядок исполнения постановлений о назначении административного наказания (в виде штрафа) осветил в своем выступлении Станислав Малицкий. «По общему правилу, установленному ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ, административный штраф должен быть уплачен в полном размере лицом, привлеченным к ответственности, не позднее 60 дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу, либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных ст. 31.5 КоАП РФ», — напомнил Станислав Малицкий.

Как выяснилось, при уплате штрафа закон допускает «скидки» для нарушителя — но чтобы уменьшить платеж, с деньгами нужно расставаться быстро и без стона, существенно опережая предельно допустимый срок. «При уплате административного штрафа... не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления о наложении штрафа административный штраф может быть уплачен в размере половины суммы», — раскрыл

секреты экономии представитель регионального Госстройнадзора.

По его словам, льготный срок для уплаты административного штрафа может быть восстановлен в случае уплаты половины размера назначенного штрафа в течение 20 дней с момента получения копии постановления о назначении штрафа и обращения к инспекции с ходатайством о восстановлении срока, установленного ч. 1.3-3 статьи 32.2 КоАП РФ (двадцать дней со дня вынесения постановления), пропущенного заявителем по независящим от него причинам.

С другой стороны, если затянута выплата штрафа, можно получить вдогонку второй штраф — за нарушение сроков выплаты первого (вдвое больше предыдущего), или вовсе оказаться под административным арестом на срок до 15 суток.

Станислав Малицкий предупредил: согласно письму Минфина России от 30.12.2015 № 02-08-10/77621, в случае неправомерного перечисления денежных средств третьими лицами за лицо, привлеченное к административной ответственности, обязательство по оплате административного штрафа не может считаться исполненным.

То, что искупить вину должен именно виноватый, а не кто-то другой за него, подтверждено и более поздним письмом Минфина России, от 21.05.2018 № 23-01-06/304205: «В силу действия положений Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, Уголовного кодекса... лицо, привлеченное к административной (уголовной) ответственности, обязано исполнить обязательство по уплате штрафа... самостоятельно».

В заключение семинара спикеры ответили на вопросы слушателей — связанные, в частности, со сбоями, возникающими при «электронном» взаимодействии с инспекцией, с нюансами оформления исполнительной документации, и т.п.

А. Русинов

ОТ ХАОСА — К ГАРМОНИИ**АСОНО провела семинар по вопросам цифровизации и современных методов строительного контроля**

Отдельным пунктом президент СРО «АСОНО» рассмотрел регуляторные проблемы, с которыми приходится сталкиваться при внедрении новых информационных технологий. «Некоторые документы устаревают еще до момента введения в действие, другие, создаваемые посредством модернизации старых документов, сохраняют в себе и устаревшие подходы. Вместе с тем, параллельно появляются документы, предписывающие обязательное внедрение цифровых методов в кратчайшие сроки — при этом в них даже отсутствует необходимая детализация. Вот в этом хаосе мы сейчас и живем», — констатировал Владимир Середович. Далее он подробно остановился на внедрении и практическом использовании современных средств измерений, в которых результатом являются расстояние и координаты в цифровом виде — в частности, на возможностях высокоточного лазерного сканирования. Опираясь на богатый опыт работы Сибирского центра лазерного сканирования в строительстве, Владимир Середович раскрыл все преимущества, которые дает предпринимателям использование данной технологии. Среди них — повышение прозрачности процессов и существенная экономия ресурсов.

О возможностях современных лабораторий строительного контроля в ходе семинара рассказали эксперт ООО «Новосибстройсертификация» Анастасия Пермина и эксперт

ООО «Сибкадемсертификация» — Оксана Тимофеева.

Анастасия Пермина сделала акцент на осуществлении контроля физических характеристик поступающих на строительные объекты материалов и промышленных изделий, а также конструкций, создаваемых непосредственно на стройплощадке (фрагменты монолитного каркаса и пр.). Она напомнила о разных методах такого контроля (разрушающего, неразрушающего и т.д.), описала, какие инструменты и оборудование используются сотрудниками лабораторий в этих целях, показала, какие в результате выявляются значительные и критические дефекты. «К сожалению, порой обнаруженные и задокументированные нами нарушения не устраняются», — констатировала Анастасия Пермина (впрочем, это уже не относится к «зоне ответственности» лабораторий строительного контроля. — Ред.).

Оксана Тимофеева объяснила, почему заказчик не стоит беспокоиться о «пристрастности» результатов проведенных исследований. Во-первых, этот вопрос комплексно отслеживает «Росаккредитация», и при выявлении сомнительных действий провинившаяся лаборатория будет попросту лишена права работать на рынке услуг строительного контроля; кроме того, все результаты контроля хранятся в единой федеральной базе данных «Росаккредитации» — и, разумеется, у лабораторий отсутствуют возможности как-то «поправить» задним числом протоколы.



По окончании основных докладов спикеры ответили на вопросы слушателей, связанные, среди прочего, со степенью влияния человеческого фактора (когда, к примеру, имеющий низкую квалификацию машинист экскаватора «сводит на нет» точную разметку и делает котлован грубо, неровно, провоцируя избыточный расход щебня и бетона), достоверностью и точностью современных методов строительного контроля, а также с легитимностью их результатов для органов государственного надзора.

Слушатели достаточно высоко оценили уровень проведения семинара и актуальность полученных сведений. Как сообщил Владимир Середович, для углубления информационно-разъяснительной работы в сфере цифровизации строительной отрасли в дальнейшем предполагается провести дополнительные семинары по более узким темам для небольших компактных групп (4–5 человек). Семинары будут проводиться по мере комплектования групп.

Записал А. Русинов

СЕМИНАР

Для представителей муниципальных образований Новосибирской области, сотрудников служб заказчика и специалистов, занимающихся строительством социальных объектов, 28 апреля Минстроем Новосибирской области был проведен обучающий семинар по актуальным вопросам подготовки технических заданий на проектирование, расчета сметной стоимости проектных работ, изменения законодательства в сфере ценообразования и сметного нормирования.

На семинаре сделали обзор изменений законодательства в сфере ценообразования и сметного нормирования и классифицировали типичные недочеты, выявляемые при экспертизе смет на проектно-исследовательские работы и технических заданий на проектирование объектов бюджетного заказа.

Министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков во вступительном слове отметил, что сегодня происходят существенные изменения в законодательстве, касающемся строительной сферы, и необходимо постоянно доносить исчерпывающую информацию об актуальных новеллах для всех участников процесса, чтобы они могли использовать ее в своей работе.

Основными спикерами семинара стали директор Регионального центра мониторинга цен строительных ресурсов Ксения Шрайбер, директор Государственной Вневедомственной экспертизы Новосибирской области Алексей Свинарчук, начальник сметного отдела Вневедомственной экспертизы Новосибирской области Евгений Цепелев.

«РИМ»: ГДЕ САМОЕ СЛАБОЕ ЗВЕНО?

Об изменениях законодательства в сфере сметного нормирования рассказала Ксения Шрайбер. Она напомнила, по какому пути последние несколько лет движется реформа ценообразования в строительстве — а именно, от базисно-индексного к ресурсно-индексному (РИМ). По ее словам, базисно-индексный метод даже в случае применения более прогрессивной Федеральной сметно-нормативной базы-2020 продолжал приводить к существенным погрешностям из-за усредненного определения стоимости материалов и эксплуатации машин и механизмов. Только ресурсно-индексный метод, опирающийся на вступившую в действие с 25 февраля 2023 года ФСНБ-2022, позволяет добиться значительного повышения точности и достоверности сметной стоимости изысканий, проектирования и строительства.

Однако, по оценке Ксении Шрайбер, по-прежнему «слабым звеном» РИМ остается низкая заполняемость Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС),

не дающая возможности использовать прямые цены для субъекта РФ. Между тем, стоимость затрат труда, актуальные данные по стоимости машин, материалов и оборудования в идеале должны быть представлены именно прямыми, свежими верифицированными ценами из ФГИС ЦС. А сохраняющиеся пробелы в наполненности ФГИС ЦС опять возвращают строителей и проектировщиков к погрешностям устаревших методов ценообразования. «К отсутствующим данным во ФГИС ЦС применяется индекс по однородной группе ресурса», — уточнила Ксения Шрайбер.

Она призвала участников семинара способствовать своевременному наполнению

подписанный застройщиком (заказчиком), отчетная документация о выполнении инженерных изысканий (при ее наличии).

Директор ГВЭ Новосибирской области назвал типичные недостатки, выявляемые вневедомственной экспертизой в сметной документации на проектно-исследовательские работы. В их числе — несоответствие формы представления сводной сметы действующему образцу, содержащемуся в Приложении 11 Методики № 421-пр, отсутствие согласования с заказчиком и подписи ГИПа, отсутствие данных о периоде составления смет. Кроме того, к недостаткам относятся случаи, когда при разработке смет используются документы, сведений о которых нет в федераль-

ответствии с классификатором объектов капитального строительства; «Не указываются сроки строительства объекта», «Не указываются технические условия подключения к сетям или сведения о необходимости получения таких технических условий», «Не указывается предельная предполагаемая стоимость объекта», «В требованиях к качеству, конкурентоспособности, экологичности и энергоэффективности проектных решений не указывается класс энергетической эффективности», и т.д.

Среди недостатков основных требований к проектным решениям — «Не конкретизированы требования к участку, к категориям проездов и дорог, к конструкциям и покры-

УЧИЛИСЬ НА ОШИБКАХ

ФГИС ЦС и показала, из каких компонентов состоит эта мощная информационная конструкция. В полном соответствии с постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2016 года № 959, ФГИС ЦС, помимо подсистемы мониторинга цен строительных ресурсов, включает в себя подсистему федерального реестра сметных нормативов, а также подсистему классификатора строительных ресурсов, хранения информации и истории ее изменений, расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, интеграции данных и приложений (в том числе с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия). Предусмотрено, что информационное взаимодействие с обладателями информации и ее пользователями осуществляется на безвозмездной основе, а общедоступная информация размещается во ФГИС ЦС в форме открытых данных.

Ксения Шрайбер показала полный перечень нормативно-правовой документации, регламентирующей переход на РИМ и работу в условиях полноценно действующего РИМ, детально ознакомила участников с проверенной практикой алгоритмом составления смет по новому методу.

ПОВЫШАЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ НАДО ОБОСНОВАТЬ

Алексей Свинарчук в своем докладе, среди прочего, ознакомил участников с действующим на момент проведения семинара регламентом проверки смет на проектно-исследовательские работы, привел перечень документов, необходимых для получения соответствующей государственной услуги. В перечень входит заявление о проведении проверки смет на проектно-исследовательские работы, проект задания на проектирование,

ном реестре сметных нормативов, когда повышающие коэффициенты применяются необоснованно, и когда в ПСД отсутствуют сведения, необходимые для проверки объемов предусмотренных сметой работ (к таким сведениям относятся площади зданий и сооружений, характеристики наружных инженерных сетей, и т.д.).

Также Алексей Свинарчук рассказал, по какой формуле определяется размер платы за проверку смет на проектно-исследовательские работы объекта капитального строительства, строительство (реконструкция) которого осуществляется за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

КАКИЕ ЗАДАНИЯ — ТАКИЕ И ПРОЕКТЫ

Евгений Цепелев напомнил об основных элементах типовых форм задания на проектирование согласно приказам Минстроя РФ от 01.03.2018 № 125-пр. и от 21.04.2022 № 307-пр. (второй приказ касается только проектирования и только бюджетных объектов, утвержденная форма в нем проще, поскольку, в частности, не предусматривает проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций).

Далее он подробно проанализировал результаты экспертиз заданий на проектирование социальных объектов. Получился огромный список недостатков, большинство строк которого начиналось с частицы «не». Приведем лишь отдельные фрагменты из подготовленной Евгением Цепелевым презентации.

Вот часть пунктов из раздела «Недостатки по общим данным»: «Неверно указываются или не указываются основания для проектирования, программа финансирования»; «Не указываются сведения об объекте в со-

ответствии с классификатором объектов капитального строительства»; «Не указываются сроки строительства объекта», «Не указываются технические условия подключения к сетям или сведения о необходимости получения таких технических условий», «Не указывается предельная предполагаемая стоимость объекта», «В требованиях к качеству, конкурентоспособности, экологичности и энергоэффективности проектных решений не указывается класс энергетической эффективности», и т.д.

Среди недостатков основных требований к проектным решениям — «Не конкретизированы требования к участку, к категориям проездов и дорог, к конструкциям и покры-

тиям, к освещению, к ограждению территории», «Наименование категорий улиц и дорог населенных пунктов, указанных в задании на проектирование, не соответствует требованиям СП 42.13330.2016».

При формулировании требований к планировочным и конструктивным решениям, делке помещений часто не приводятся требования к материалам конструкций, к мероприятиям по обеспечению доступа маломобильных групп населения к объекту, к составу помещений, к дополнительным помещениям, к площадям, к внутренней отделке, к технологическому оборудованию, технологическим процессам и пр.

Евгений Цепелев подробно описал допускаемые недостатки требований к проектным решениям инженерного оборудования и сетей. Среди них — «Требования скопированы с другого объекта капитального строительства и содержат требования и ссылки на нормативные документы, неприменимые для данного объекта (требования к многоквартирному жилому дому в задании на производственное здание, требования к поликлинике в задании на школу, и т.д.)», «В задании на проектирование не указываются требования к проектным решениям, либо приводятся общие фразы (выполнить согласно требованиям нормативных документов)», «В задании отражаются требования, противоречащие требованиям действующих нормативных документов».

Столь же подробно Евгений Цепелев отразил недостатки требований к мероприятиям по охране окружающей среды, инженерным изысканиям, и т.д. В заключение он привел перечень документов, необходимых для предоставления соответствующей государственной услуги.

Записал А. Рушинов

НОВОСТИ

Увеличил смету — привлек прокуратуру

10 мая Прокуратура Красноярского края обратилась в арбитражный суд региона о взыскании со строительной компании, построившей в Красноярске детский сад, 31 млн рублей. «Прокуратура края взыскивает через арбитражный суд 31 млн рублей убытков со строительной компании... за продажу детского сада по завышенной цене», — сообщает ведомство. В прокуратуре уточнили ТАСС, что заявление подано, дата рассмотрения дела пока не назначена.

По информации прокуратуры, в начале 2022 года департамент муниципального имущества мэрии Красноярска заключил со строительной компанией контракт на строительство детсада на 240 мест в Советском районе города за 280 млн рублей. Однако позже контракт администрация расторгла в одностороннем порядке из-за не соответствия здания требованиям спецификации объекта — в нем имелось несколько недостатков. В августе 2022 года уже заключили новый договор с этой же строительной компанией на строительство детсада, но стоимость его увеличилась до 311 млн рублей.

Теперь прокуратура проверяет причины существенного роста первоначальной цены на объект. В рамках проверки будет дана уголовно-правовая оценка действиям частных лиц. ТАСС—Сибирь

Вписались гармонично в ансамбль 1898 года

4 мая Российские железные дороги ввели в строй объединенный пассажирский зал на железнодорожном вокзале в Иркутске, сообщила пресс-служба ВСЖД (филиал РЖД). «Трехэтажный корпус возведен в рамках реконструкции вокзального комплекса. Здание общей площадью 5 тыс. кв. м гармонично вписалось в ансамбль вокзала, построенного в 1898 году», — говорится в сообщении.

В новом здании расположились кассы дальнего следования, просторный зал ожидания, комната матери и ребенка, санитарные комнаты и кафетерий. Там же установлены автоматические камеры хранения, справочные видеотерминалы, лифты и эскалаторы.

Ранее сообщалось, что в марте 2021 года РЖД начали строить новое здание на вокзале «Иркутск-Пассажирский».

Вокзал отправляет в дальнем сообщении более 750 тыс. пассажиров в год, в пригородном сообщении — около 600 тыс. пассажиров в год. Суточный пассажиропоток составляет 3,7 тыс. пассажиров. Интерфакс-Сибирь

Турция поможет построить кампус в Новосибирске

Подрядчик строительства первого этапа кампуса Новосибирского госуниверситета ООО «Монотек строй» получил контракт на второй и третий этапы. В рамках проведенного конкурса он попросил за свою работу 5,163 млрд руб. — на 5 млн руб. меньше начальной цены закупки и предложения.

Всего было подано две заявки, название второй компании в карточке торгов не указано. Заказчиком выступает ППК «Единый заказчик в сфере строительства». Объекты должны быть введены в эксплуатацию в 2026 году.

ООО «Монотек строй», по данным «СПАРК-Интерфакс», в равных долях принадлежит зарегистрированному в Стамбуле обществу «Терникон япы аноним ширкети» и московскому ООО «Аметист групп». В ноябре 2022 года та же компания за 2,49 млрд руб. заключила контракт на строительство первого этапа кампуса. Как сообщалось, второй этап предполагает создание научно-исследовательского центра (НИЦ) университета, третий — учебно-научного центра института медицины и психологии В. Зельмана. Согласно техническому заданию, общая площадь пятиэтажного (один этаж — подземный) НИЦ составит 11,1 тыс. кв. м, также пятиэтажно-

го здания центра института медицины — 12,6 тыс. кв. м. <https://www.kommersant.ru>

В Кузбассе возведут животноводческий комплекс

Автоматизированный животноводческий комплекс на 2,4 тыс. коров и 2,8 тыс. голов молодняка планируется построить в Чебулинском округе Кемеровской области, сообщает пресс-служба регионального правительства. Инвестиции в проект составят 4,5 млрд рублей.

«Это будет полностью автоматизированное производство с полным циклом — от выращивания продукции растениеводства, изготовления из нее кормов до производства высококачественного молока», — говорится в сообщении.

В холдинге «Сибирский деловой союз» (СДС) «Интерфаксу» уточнили, что это проект сельхозпредприятия АО «Ваганово», реализуемый при поддержке банка ВТБ.

В свою очередь, пресс-служба регионального правительства отмечает, что для строительства комплекса выделены субсидии на капитальные вложения — 25% из федерального и 25% из регионального бюджетов. Кроме того, предусмотрено субсидирование до 50% затрат на приобретение племенных животных.

Комплекс рассчитан на производство 22 тыс. тонн молока в год. Первую очередь комплекса (корпус на 1,2 тыс. голов) планируется запустить в декабре 2023 года, полностью комплекс будет введен в эксплуатацию в 2024 году. Как ожидается, в результате будет создано 200 рабочих мест. «В соответствии со стратегией развития Кузбасса до 2035 года планируется возвести 7 современных животноводческих комплексов, два из которых — в ближайшее время. Программа развития молочного производства, в рамках которой были пересмотрены подходы к поддержке инвестиционных проектов, пред-

усматривает достижение к 2035 году показателя самообеспеченности молочной продукцией в 80%, — отмечает пресс-служба. Как уточнили в региональном Минсельхозе, уровень самообеспеченности Кемеровской области молоком в 2021 году составлял 49,6%, данных за 2022 год пока нет. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

«Бирюзовая Катунь»: инвесторы делают ставки

Объем заявленных к реализации проектов особой экономической зоны (ОЭЗ) туристско-рекреационного типа «Бирюзовая Катунь» на Алтае превысил 23 млрд рублей. Об этом сообщил начальник управления Алтайского края по развитию туризма и курортной деятельности Евгений Дешевых.

«На «Бирюзовой Катунь» обеспечена работоспособность всех сетей инженерных, в настоящее время у нас подписано соглашение с 33 резидентами. Объем заявленных ими инвестиций составляет 23,7 млрд рублей», — сказал Дешевых.

Основной объем внебюджетных инвестиций в создание объектов туризма в регионе формируется тремя масштабными инвестиционными проектами — ОЭЗ «Бирюзовая Катунь», «Сибирская монета» и «Белокуриха», в 2022 году на строительство объектов на данных территориях был направлен рекордный за последние пять лет объем инвестиций — 2,4 млрд рублей.

По словам Дешевых, инвестор «Сибирской монеты» планирует расширение территории. Сейчас ведется работа по проектированию гостиницы на 250 номеров. На Белокурихе Горной в предыдущие годы построили две дороги за счет федерального бюджета. С корпорацией «Туризм.РФ» ведется разработка мастер-плана комплексной застройки Белокурихи Горной. К концу года ожидается начало ввода в эксплуатацию объектов гостиничного комплекса «Гранд Крио Резорт». <https://tass.ru/ekonomika>

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ**«ПОВЫШАЙТЕ ВЗНОС, И ВЫ
СМОЖЕТЕ ЗАДУМАННОЕ СДЕЛАТЬ»****Депутаты Законодательного собрания Новосибирской области
обсудили изменения в областной закон о капитальном ремонте**

Проект закона «О внесении изменений в закон Новосибирской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» на майском заседании комитета Законодательного Собрания по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам представил министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики региона Денис Архипов.

По информации главы ведомства, цель корректив — приведение областного закона в соответствие с нормами федерального законодательства.

Предполагается наделить Правительство области правом установления порядка использования на возвратной основе средств, полученных от собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете дома или регионального оператора, для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах. Также за Правительством области будет определено оказание услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируется за счет средств фонда капремонта. В свою очередь, Министерство ЖКХ и энергетики будет устанавливать порядок и сроки подписания актов приема оказанных услуг (работ) по капремонту.

Как сообщил Денис Архипов, расширяются направления субсидирования. Сейчас субсидии из областного бюджета используются при замене лифтов с истекшим сроком службы и ремонте объектов культурного наследия. Проектом закона предлагается направлять их также на возмещение части расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых оплаченный размер взносов на капремонт не позволит обеспечить возврат произведенных заимствований со счетов других домов.

«Заемствования на возвратной основе. Поясните, в чем логика?» — обратился к министру заместитель председателя комитета Илья Поляков.

Денис Архипов рассказал, что такая норма предусмотрена Жилищным законодательством. «Принятие решения дается на усмотрение регионам. Многие регионы такое решение приняли. Речь об окупаемости тех или иных объектов. Сколько дом собрал и соберет, только эта сумма будет направлена на данный дом по капитальному ремонту. Этим же законопроектом добавляется мера господ-



держки — это было темой обсуждения на рабочей группе. В этом году в областном бюджете предусмотрено 500 млн рублей на цели субсидирования капремонта.

Илья Поляков поднял проблему капитального ремонта старых двухэтажных домов, у которых степень износа близка к критической. Многие подобные дома попадают в программу комплексного развития территории, но, тем не менее, на их капитальный ремонт выделяются средства. «Это неправильное расходование средств. Не надо вкладывать деньги в то, что через три года сломается (будет снесено). К тому же такие действия приводят потом к удорожанию сноса домов», — убежден депутат. По мнению Ильи Полякова, (чтобы избежать подобных коллизий) горизонт планирования должен быть хотя бы три года, а не как сейчас — на один год.

Денис Архипов согласился, что такая проблема существует, но выход просматривается: «В Госдуме первое чтение прошел законопроект, который позволит регионам менять сроки проведения видов работ в зависимости от техсостояния зданий. Тогда сможем такие дома исключать и не тратить на них деньги».

Депутат Дмитрий Козловский обратил внимание на изменение срока подачи заявок на господдержку. «Кто будет определять, кому и сколько денег дать — Фонд или Министерство? Чтобы не было места для коррупционной составляющей» — уточнил он.

Как пояснил министр, порядок распределения субсидий будет установлен нормативным актом: «Обязательно направим в комитет Заксобрания проект этого порядка. Он должен быть абсолютно прозрачным и доступным».

По мнению зампреда комитета Евгения Покровского, необходимо использовать институт независимых экспертов. Например, в саморегулируемой организации строителей есть экспертная группа, напомнил коллега — заместитель председателя комитета Вадим Агеенко.

«Как сказал Денис Николаевич, Министерство готово услышать депутатов при разработке порядка выделения субсидий», — подчеркнул председатель комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Олег Подойма.

«Впервые из областного бюджета фонду добавляем 500 миллионов рублей. Такого не было никогда! — заявил Дмитрий Козловский. — Помните, когда началась приватизация квартир, всегда говорили: сначала отремонтируйте дома, а потом будем приватизировать. Отдадим людям именно отремонтированные. Где те деньги, которые в советское время уходили на капремонт? И вот сейчас область дает на эти цели 500 миллионов рублей. Это огромные деньги. И изменения, которые мы вносим в закон, для того, чтобы жильцы домов могли подать заявление на господдержку. Раньше могли их писать до 1 марта, а мы продлили теперь до 1 мая. Это очень важные два месяца. Люди не успевали написать эту заявку, потому что не знали, сколько денег в этой государственной программе. Вот теперь мы внесли эти изменения».

По словам парламентария, поправки в закон дают жильцам дома большую свободу в решениях. «В программе капремонта всего семь обязательных видов работ. Хотели добавить ремонт фасада — мы высказались против. Потому что это будет очередное удорожание квадратного метра. А сейчас закон позволяет сделать ремонт фасада путем проведения собрания. Хотите сделать фасада, утеплить его? Проголосуйте. Повышайте взнос на капремонт, и вы сможете задуманное сделать».

Источник — Законодательное собрание Новосибирской области

ПЕРСПЕКТИВЫ**НОВОСИБИРСК: СМЕЛЫЙ
ГЕНПЛАН**

В Новосибирске планируют построить две новые станции метро — после 2030 года. Их намерены возвести на пересечении улиц Учительской и Богдана Хмельницкого, а также Рассветной и Курчатова в Калининском районе города. Об этом говорится в проекте постановления мэрии города.

«На период после 2030 года в соответствии с положениями генерального плана Новосибирска предусмотрены следующие объекты — проектирование и строительство станций метрополитена «Учительская» и «Снегири» перспективной правобережной линии метро с транспортно-пересадочными узлами на наземные виды транспорта», — говорится в документе.

Согласно проекту, метро планируют построить на пересечении улиц Учительской и Богдана Хмельницкого, а также Рассветной и Курчатова в Калининском районе. Ближайшая в районе станция метро Заельцовская — это конечная станция Ленинской линии, она начала работу в 1992 году. Станция Заельцовская занимает второе место по пассажиропотоку в новосибирском метрополитене.

Летом 2023 года в Новосибирске предполагается запуск первой за 12 лет станции метро «Спортивная». Изначально ее планировали ввести к 1 сентября 2022 года, но позднее из-за замены оборудования и последующей доработки проектной документации срок перенесли.

Новосибирский метрополитен — единственный в России за Уралом — был открыт в 1985 году, в его составе действуют две линии (Ленинская и Дзержинская) из 13 станций. Последнюю из них — «Золотая Нива» — ввели в эксплуатацию в феврале 2011 года.

**КРАСНОЯРСК: МЕТРО
И ТРАМВАЙ
«В ОДНОМ ЛИЦЕ»**

4 мая Красноярск получил положительное заключение от Главгосэкспертизы на начало строительных работ на одной станции метро, работы по строительству метро начнутся в краевой столице в ближайшее время. Об этом в социальных сетях сообщил врио губернатора края Михаил Котюков.

ЗНАЮТ, ГДЕ КОПАТЬ**В Москве за 12 лет построили 109 станций метро,
в Сибири — 0**

Выдача заключений Главгосэкспертизы на реализацию проекта идет поэтапно.

«У нас есть положительная, долгожданная новость: получено заключение государственной экспертизы на начало работ по станции на улице Шахтеров. Я рассчитываю, что подрядные организации в ближайшее время смогут приступить к этим работам, проведя необходимую подготовку», — сообщил Котюков, добавив, что дальнейшая работа зависит от получения следующих заключений Главгосэкспертизы.

В августе 2022 года Красноярский край подписал соглашение с ГК «Моспроект-3» о том, что группа компаний станет новым подрядчиком строительства метро вместо Красноярского треста инженерно-строительных изысканий («КрасноярскТИСИЗ»).

Работы по созданию метрополитена в Красноярске начались в октябре 1995 года, они неоднократно приостанавливались из-за проблем с финансированием. Окончательно строительство было законсервировано в 2013 году. В 2019 году Красноярскому краю из федерального бюджета было выделено 950 млн рублей на корректировку проектной докумен-

тации метро по федеральному проекту «Чистый воздух» (нацпроект «Экология»).

По более поздней информации от «СГ-онлайн», по состоянию на 15 мая работы по инженерно-геологическим изысканиям Красноярского метро закончены уже на 94%, полностью завершено визуальное обследование зданий, попадающих в зону строительства метро, на 55% закончено инструментальное обследование зданий, а также завершены археологические работы на местах будущих остановочных пунктов.

«Силами специалистов холдинга «Моспроект-3» выполнено строительство объездных дорог в зоне первого остановочного пункта «Улица Шахтеров», получено положительное заключение государственной экспертизы, завершается большой объем инженерных изысканий, разработана проектная документация по освоению строительных площадок, устройству стартовых котлованов линии и участкам тоннелепроходческих работ», — указали в холдинге.

В холдинге «Моспроект-3» сообщили, что работы по перекладке инженерных сетей на территории остановочного пункта «Улица

Шахтеров» на улице Молокова предусматривают вынос из зоны строительства более 6,2 тыс. метров электрических кабелей, свыше 420 метров водопровода и канализации и 430 метров связи. На последующем этапе на улице Молокова будет вестись устройство монтажно-щитовой камеры для двух тоннелепроходческих механизированных комплексов.

Протяженность первой линии метро (метротрамвая) составит 10,8 км с шестью остановками, четыре из которых будут подземные, а две — надземные, предусмотрено создание электродепо и инженерного корпуса. Подземная часть метротрамвая будет неглубокого залегания. Объем инвестиций в проект составит порядка 89 млрд рублей. Часть работ по строительству нового рельсового скоростного транспортного комплекса в Красноярске группа компаний «Моспроект-3» выполнит совместно с субподрядной строительной организацией «БТС-Мост». Ввод в эксплуатацию предполагается в 2026 году.

Ранее первый замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Александр Ломакин сообщал, что строительство новых линий метрополитена в Красноярском крае, Челябинской и Нижегородской областях будет финансироваться за счет инфраструктурных бюджетных кредитов.

Источники — «ТАСС-Сибирь», «СГ-онлайн»

Для справки. По данным официального сайта Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, с 2011 года протяженность московского метро выросла в 1,5 раза. За эти 12 лет в российской столице построено более 200 км новых линий, введено в эксплуатацию 109 станций, четыре дополнительных вестибюля и 11 электродепо.

ПРЕЦЕДЕНТ

РИСКОВАТЬ РАЗРЕШАЕТСЯ

Суды поддержали подрядчика, начавшего работы до заключения госконтракта

В споре с Федеральной антимонопольной службой суды встали на сторону подрядчика, который начал работы до заключения государственного контракта. Об этом 12 мая сообщил информационный портал «Единый ресурс застройщиков».

Теперь подробности. В апреле 2023 года Арбитражный суд Западно-Сибирского округа рассмотрел спор между Федеральной антимонопольной службой (ФАС) и подрядчиком, приступившим к выполнению работ по подготовке территории к строительству объекта до заключения госконтракта.

Согласно материалам дела, между АО «Строительное управление Томской домостроительной компании» (АО «СУ ТДСК», общество) и МКУ «Администрация Шегарского района» (учреждение, администрация) по результатам малой закупки 31.07.2019 был заключен контракт для проведения подготовительных работ по строительству «Здания для размещения дошкольной образовательной организации на 145 мест в с. Мельниково Шегарского района Томской области».

Позднее, в целях реализации государственной программы «Развитие образования в Томской области», МКУ «Администрация Шегарского района» (учреждение, ад-

министрация) были размещены в Единой информационной системе в сфере закупок извещение об осуществлении закупки и документация об электронном аукционе на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Здание для размещения дошкольной образовательной организации на 145 мест в с. Мельниково Шегарского района Томской области».

Аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что подана одна заявка — от ООО «СМУ ТДСК». С единственным участником ООО «СМУ ТДСК» заключен контракт от 11.11.2019.

На основании письма прокуратуры, установив факт начала выполнения ООО «СМУ ТДСК» работ по подготовке строительной площадки для объекта, забивке свай и устройству фундамента до подведения итогов электронного аукциона и заключения муниципального контракта, ФАС пришла к выводу о том, что в действиях администрации

и общества имеется нарушение требований, установленных п. 1 ч. 1 ст. 17 135-ФЗ.

Суды признали несостоятельными доводы ФАС о том, что в случае победы добросовестному застройщику приступить к исполнению контракта не представляется возможным, поскольку работы выполнены иной организацией, а исходя из положений 44-ФЗ, стороны могут продлить контракт, внести в него изменения, в том числе в части цены.

Суды указали, что:

- доступ к земельному участку обществу предоставлен для проведения подготовительных работ, предусмотренных ранее заключенным контрактом от 31.07.2019 (на основании малой закупки).
- строительные работы выполнялись после заключения контракта;
- ООО «СМУ ТДСК», приступая к осуществлению работ, фактически действовало

на свой риск, понимая, что будет участвовать в аукционе на строительство объекта наряду с иными участниками аукциона;

- жалобы иных субъектов экономической деятельности, свидетельствующие о наличии у них волеизъявления на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию спорного объекта капитального строительства, отсутствуют;

- информация о том, что аукционная документация содержала требования, сформулированные специально для общества, не имеется.

При таких обстоятельствах кассационная инстанция поддержала мнения нижестоящих судов о том, что антимонопольным органом не доказан факт осуществления администрацией и обществом действий по заключению и реализации соглашений, которые имеют своей целью либо приводить или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников торгов, и правомерно удовлетворила заявленные требования, признав оспариваемое решение управления недействительным.

Источник — ЕРЭ

НОВОСТИ

Правительство снижает административные барьеры

Правительство России сократило более 50 избыточных административных процедур в строительстве.

Это даст возможность быстрее реализовывать как инвестиционные строительные проекты, так и проекты с бюджетным финансированием. Председатель Правительства Михаил Мишустин подписал постановление от 30 апреля 2023 года № 689 «О внесении изменений в исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3—7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства». Оно сокращает исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований при возведении объектов на 52 позиции — с 751 до 699.

В обновленном перечне исключаются необходимость согласования с ОАО «РЖД», региональными или местными властями строительства или реконструкции объектов, расположенных вблизи портовых складов, к которым подведена железная дорога. Такое решение позволит быстрее развивать транспортно-логистическую инфраструктуру морских и речных портов.

Кроме того, при вводе объекта в эксплуатацию застройщику не нужно будет предоставлять ряд документов, которые не имеют прямого отношения к сдаче построенного здания.

Одновременно исключаются ряд документов, сведений и материалов, которые имеются в распоряжении органов власти и могут быть предоставлены в порядке межведомственного взаимодействия.

Последний раз исчерпывающий перечень был актуализирован в июле 2022 года. Подписанным документом внесены изменения в постановление Правительства от 25 декабря 2021 года № 2490. <http://government.ru>

Ввод жилья уменьшился за счет «индивидуалов»

По данным Росстата, за четыре месяца, январь-апрель 2023 года, в России введено 36,1 млн квадратных метров жилья. Это на 4,1%, или на 1,5 млн квадратных метров меньше, чем за аналогичный период 2022 года. За один месяц, апрель 2023 года в стране введено 7,1 млн квадратных метров жилья. Это на 14,3%, или на 1,2 млн квадратных метров меньше, чем за аналогичный период 2022 года.

Общее отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в России третий месяц подряд.

При этом ввод многоквартирных домов застройщиками в России за январь-апрель 2023 года, наоборот, вырос на 6,8%. По итогам первых четырех месяцев текущего года застройщиками в России сдано в эксплуатацию 14,9 млн квадратных метров, что на 6,8%, или на 0,9 млн квадратных метров выше аналогичного значения за тот же период 2022 года. В то же время, в апреле 2023 года в России застройщиками введено 2,7 млн квадратных метров многоквартирных домов, что на 5,4%,

или на 0,2 млн квадратных метров меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в России после положительной динамики в предыдущем месяце.

В апреле 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в России составила 38,3%, что на 3,6 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

За январь — апрель 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в России составила 41,2%, что на 4,2 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года. <https://erzrf.ru>

Банки поднимают ставки по ипотеке

С середины последнего весеннего месяца банки продолжили увеличивать ставки по рыночной, льготной ипотеке и по ипотеке от застройщиков.

По мнению экспертов сообщившего об этом агентства ЦИАН, экстремально низкие ипотечные ставки, видимо, навсегда уходят в прошлое.

Росбанк повысил ставки по всем рыночным ипотечным продуктам на 0,25%. Базовая ставка составила 12,15% годовых. Новые условия будут применяться ко всем новым заявкам.

С учетом дополнительных скидок процент может быть снижен по опции «Назначь свою ставку» — на 1,5%, по «Ипотеке для зарплатных клиентов» — на 0,5%.

В Газпромбанке базовая ставка по льготной ипотеке теперь составляет 7,6% годовых. С учетом акции «Ставка Бум» она может быть снижена до 7,45%. Помимо этого, банк ввел надбавку к ставке в размере 0,2% при первоначальном взносе ниже 20%.

Базовая ставка по «Семейной ипотеке» составила 5,6% годовых, но может быть снижена в рамках акции «Ставка Бум» до 5,45% годовых. Новые условия действуют для всех клиентов, которые не успели провести сделку до 15 мая.

АБ «Россия» увеличил базовую ставку с 10,65% до 11,4% годовых. Повышение коснулось программ «Новые метры», «Апартаменты. Новые метры», «Доступные метры», «Апартаменты. Доступные метры».

АК Барс банк изменил минимальные субсидированные ставки по ипотеке от застройщиков.

Ставка по программе «Господдержка для семей с детьми» составила от 5,7%, «С господдержкой» — от 7,7%, «Вторичное жилье» — от 11,9%, «Новостройки» («Перспектива») — от 12%, «Дом и земельный участок» («Комфорт») — от 12,4%.

ВТБ с 14 мая приостановил прием и рассмотрение ипотечных заявок со ставками ниже минимального уровня. По таким программам, как «Новостройка» и «Вторичное жилье», ставка начинается от 10,7% годовых.

Минимальный процент по программе «Льготная ипотека для всех» — от 7,3%. Ипотеку «Для семей с детьми» можно оформить под 4,3% годовых. «IT-ипотеку» — не ниже 4,5% годовых.

Повышать ставки по ипотеке банки начали еще в начале мая. Тогда речь шла как минимум о трех кредитных организациях.

К 15 мая список значительно вырос, и можно предположить, что он еще не полный.

Основная причина, судя по всему, здесь в том, что с 1 мая 2023 года Банк России повысил надбавки к коэффициентам риска по жилищным кредитам, и банки просто вынуждены и дальше менять условия своих ипотечных продуктов. ЕРЭ

Омская область борется с «ненормативными дорогами»

В Омской области до конца 2027 года планируется привести в нормативное состояние до 85% федеральных дорог, сообщила 4 мая пресс-служба областного правительства со ссылкой на главу Росавтодора Романа Новикова.

«Сегодня перед Федеральным дорожным агентством стоят масштабные задачи по строительству, ремонту и содержанию федеральных трасс. С этого года мы приступили к реализации пятилетнего плана дорожной деятельности. Это значит, что до конца 2027 года в нормативном состоянии должно быть не менее 85% дорог Омской области, входящих в опорную сеть. На эти цели предусмотрено дополнительное финансирование в размере 6 млрд рублей», — приводятся в сообщении слова руководителя ведомства. (А еще это значит, что даже при самом счастливом стечении обстоятельств и через четыре года в Омской области, 15% ключевых дорог не будут соответствовать нормативным требованиям. Как уточняет «Интерфакс», общая протяженность федеральных трасс на территории Омской области составляет 730 км, из них нормативным требованиям соответствует порядка 82%. А из региональных дорог, входящих в опорную сеть, в нормативном транспортно-эксплуатационном состоянии на сегодняшний день — 59%. — Ред.)

В свою очередь, врио губернатора региона Виталий Хоценко сообщил, что в текущем году по нацпроекту «Безопасные качественные дороги» в регионе планируется отремонтировать порядка 150 километров региональных трасс и городских улиц.

«Приоритетная задача — получить поддержку в части приведения в порядок автомобильных дорог Омской области, чтобы наши жители увидели улучшение уже в ближайшее время. (...) Сделать это нужно качественно, а главное — в срок, и поддержка федерального дорожного агентства нам в этом поможет», — цитирует пресс-служба главу региона.

На реализацию нацпроекта в 2023 году предусмотрено около 6,5 млрд рублей, из них 2,9 млрд рублей составят средства федерального бюджета.

Работы будут проводиться на 42 объектах. В частности, продолжится реконструкция трассы Омск — Нижняя Омка — граница Новосибирской области, где работы ведутся с 2021 года. При этом первый участок дороги протяженностью 5,9 км планируется сдать в текущем, 2023-м году, второй этап — 7,3 км — должны завершить к концу 2024 года.

«Это позволит увеличить пропускную способность загруженного участка, который является подъездом к Омску с восточного направления, положительно скажется на транспортном сообщении в границах областной столицы, будет способствовать социально-

экономическому развитию региона», — отмечается в пресс-релизе.

Глава Росавтодора также подчеркнул, что в первую очередь в регионе должны проводиться работы по реконструкции и ремонту автомобильных дорог, ведущих к объектам социальной инфраструктуры и имеющих большое значение для жителей. По его мнению, на них необходимо учитывать современные требования безопасности, возрастающий трафик. Интерфакс-Сибирь

Новосибирску выделят 1 млрд 200 млн рублей из регионального бюджета

Финансовую поддержку от правительства Новосибирской области в размере 1 млрд 200 млн рублей получит Новосибирск, что позволит своевременно профинансировать сезонные работы. Об этом сообщил в ходе онлайн-встречи с журналистами мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

«Состоялась сессия Законодательного собрания Новосибирской области, на которой были внесены поправки в действующий бюджет. Городу Новосибирску будут выделены дополнительные средства в размере 1 млрд 200 млн рублей. Это очень своевременная и серьезная поддержка, с помощью которой мы можем решить ряд важных вопросов, таких как благоустройство дворовых территорий, ремонт дорог и тротуаров, приобретение специализированной техники, устройство водоотвода с территории Ледовой арены и другие», — сообщил мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

Мэр Анатолий Локоть отметил основные виды работ, на которые будут направлены денежные средства:

- 250 млн рублей будет направлено на ремонт дорог;
- 50 млн рублей — на ремонт тротуаров и 50 млн рублей — на ремонт дорог частного сектора в дополнение к средствам городского бюджета, которые уже предусмотрены в объеме 100 млн рублей на тротуары и 100 млн рублей на дороги частного сектора;
- 79 млн рублей направят на приобретение 14 единиц специализированной техники. Городским бюджетом на эти цели предусмотрено 20 млн рублей;
- 200 млн рублей выделят на комплекс сооружений поверхностного водоотвода с территории Ледовой арены.
- 166 млн рублей направят на строительство школы по адресу: ул. Тургенева, 84, 109 млн рублей выделят на строительство детского сада по адресу: ул. Гребенщикова, 4 и 121 млн рублей — на реализацию мероприятий по переселению из аварийного жилищного фонда;
- 255 млн рублей направят на благоустройство дворовых территорий (около 80 объектов). Кроме того, за счет бюджета города будет демонтировано еще почти 100 дворов на сумму 210 млн рублей. Также по федеральной программе «Формирование комфортной городской среды» планируется ремонт 41 объекта на 189 млн рублей.

Напомним, что в следующем году в Новосибирске по федеральной программе «Формирование комфортной городской среды» начнется благоустройство территории на берегу реки Ини в Первомайском районе. Пресс-центр мэрии Новосибирска

ФОРУМ

С 17 по 19 мая на площадке МВК «Новосибирск Экспоцентр» прошёл крупнейший в России Форум в области геопространственной деятельности: XIX Международная выставка и научный конгресс «Интерэкспо ГЕО-Сибирь». Форум собрал около 3000 участников из 260 организаций из 23 регионов Российской Федерации и ближнего зарубежья.

Организатором Форума выступил Сибирский государственный университет геосистем и технологий (СГУГиТ), празднующий в этом году 90-летие со дня основания. В числе соорганизаторов Форума: Правительство Новосибирской области, мэрия города Новосибирска, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии («Росреестр») по Новосибирской области, АО «Роскартография», Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ» и МВК «Новосибирск Экспоцентр».

В качестве спонсоров Форума выступили Благотворительный фонд поддержки социальных инициатив и оказания адресной помощи «ВТБ-Страна», Общество с ограниченной ответственностью «Центр образовательных решений» и СРО Ассоциация «ОКИС».

«За всё время работы «Интерэкспо ГЕО-Сибирь» стала площадкой для проведения 30 мероприятий, в том числе круглые столы, мастер-классы, пленарное заседание и многое другое, часть из которых проходили параллельно. Данная цифра в разы больше, по сравнению с показателями прошлого года, что лишь доказывает значимость, важность и уникальность проекта в современном информационном и научном пространствах», — рассказал ректор СГУГиТ Александр Карпик.

В течение трёх дней на площадке МВК «Новосибирск Экспоцентр» в рамках 30 различных мероприятий было представлено 47 докладов и выступлений, главным из которых стало пленарное заседание «Пространственные данные как драйвер устойчивого социально-экономического и пространственного развития российской федерации». Участники занимались обсуждением вопросов, связанных с использованием пространственных данных в качестве драйвера устойчивого социально-экономического развития Российской Федерации; старались обобщить передовой опыт в различных функциональных областях геопространственной деятельности; искали способы мотивации для развития промышленных и научно-исследовательских коопераций и коллабораций. Модераторами выступили генераль-

ОХВАТИЛИ ЗЕМЛЮ

В Новосибирске прошёл форум «Интерэкспо ГЕО-Сибирь»



ный директор АО «РАКУРС», почетный профессор СГУГиТ Виктор Адров, директор АО «Научно-производственное объединение геодезии и геодинамики», председатель Центрального правления МОО «Российское общество геодезии, картографии и землеустройства» Геннадий Побединский. В число докладчиков вошел президент Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Владимир Середович. В рамках научного конгресса прошёл круглый стол «Вопросы в сфере земельно-имущественных отношений на современном этапе». Организатором дискуссионной площадки стал Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области. На круглом столе участники обсудили возможность реализации соглашений о сотрудничестве и информационном взаимодействии в сфере земельно-имущественных отношений, заключенных Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области с исполнительными органами государственной власти 15 субъектов РФ. Также состоялась взаимобмен опытом работы и успешными практиками в сфере земельно-имущественных отношений, обсуждение актуальных вопросов и складывающейся судебной практики.

В работе конгресса и выставки приняли участие учёные и специалисты из 47 городов России, Казахстана, Узбекистана, Киргизии, Таджикистана, Азербайджана, Афганистана, Монголии, Италии и США.

Среди основных мероприятий Форума состоялась международная конференция

«Трансграничное сотрудничество России и стран СНГ: формирование единого геoinформационного обеспечения системы рационального природопользования». В рамках мероприятия удалось рассмотреть вопросы научно-технического сотрудничества России и стран СНГ в целях формирования единого геoinформационного обеспечения системы рационального природопользования, а также способы сотрудничества высших учебных заведений в вопросах формирования системы рационального природопользования.

«Замечательный Форум. Замечательные мероприятия. Прекрасная организация. Впечатляют масштабы и количество заявленных секций. По нашему мнению, «ГЕО-Сибирь» — одно из главных российских событий в области геоиндустрии», — поделился мнением о Форуме генеральный директор акционерного общества «Балтийское аэрогеодезическое предприятие» (Калининград) Михаил Дробиз.

Форум «Интерэкспо ГЕО-Сибирь» дал импульс для установления новых партнёрских отношений в образовательной и научно-исследовательской областях. Ректоры Сибирского государственного университета геосистем и технологий и Национального исследовательского ядерного университета «МИФИ» заключили договор о сотрудничестве по совместной организации научных мероприятий, в том числе проведение исследований по приоритетным направлениям, обмену научной информацией в вузах, совместному изданию научной, учебной и методической литературы, организации и проведению совместных мероприятий по развитию IT-образования и развитию инновационной экосистемы.

Также в рамках Форума состоялось подписание трёхстороннего соглашения между Сибирским государственным университетом геосистем и технологий, Балтийским федеральным университетом имени Иммануила Канта и акционерным обществом «Балтийское аэрогеодезическое предприятие». В рамках нового сотрудничества планируется осуществить взаимовыгодную интеграцию научного, образовательного и производственного потенциала, взаимобмен профессиональным опытом и исследовательскими данными, а также оказывать поддержку в подготовке высококвалифицированных специалистов в области геопространственных технологий.

В этом году в выставке «Интерэкспо ГЕО-Сибирь» приняли участие экспоненты из 8 субъектов Российской Федерации, в том числе АО «Роскартография» (Москва), ООО «Геобонд» (Санкт-Петербург), группа компаний «Беспилотные системы» (Ижевск) и др.

Акционерное общество «РАКУРС», представители которого являются постоянными участниками выставки и конгресса «Интерэкспо ГЕО-Сибирь», в честь 90-летнего юбилея Сибирского государственного университета геосистем и технологий презентовали вузу программное обеспечение PHOTOMOD. Это первая разработанная в России цифровая фотограмметрическая система, которая применяется для фотограмметрической обработки данных дистанционного зондирования Земли.

Форум был полезен не только для научного сообщества, но и для младших профессионалов. За эти дни в рамках Форума прошли открытый фестиваль по робототехнике «Взгляд в будущее», в котором приняло участие 12 школ Новосибирской области, и Международная студенческая олимпиада по геодезии, в которой соревновались 9 команд из Новосибирска, Москвы, Санкт-Петербурга, Тюмени, Омска, а также участники из Казахстана: Караганда, Семей.

«Нужно улучшать сферу жизни наших людей, и без вашей работы, без ваших знаний, это сделать невозможно, — на открытии Форума отметил заместитель полномочного представителя президента РФ в Сибирском федеральном округе Вадим Головкин. — Хочется поблагодарить организаторов за создание этого проекта, который позволяет нам обозначить, расширить и решить насущные вопросы в сфере геопространства. Здесь ставятся задачи по развитию нашей страны. Представленные предложения и замечания, нейросети, новые технологии, искусственный интеллект — всё это будет учтено и внимательно изучено».

Помимо этого, Вадим Головкин отметил, что ещё с прошлого года была начата работа над кадастром недвижимости. Подчеркнул, что 30 субъектов РФ работают в пилотном проекте, из них 5, в том числе и Новосибирск, находятся в Сибирском федеральном округе. Задача данного проекта: сократить срок регистрации кадастрового номера с 25–30 до 2–3 суток. Без геопространственных технологий решение этой задачи было бы невозможным.

Источник — Сибирский государственный университет геосистем и технологий (СГУГиТ)

НОВОСТИ

Для этих целей Новосибирской области выделено из федерального бюджета 7,1 млн рублей.

Для собственников земельных участков, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы, это означает, что им не придется платить за межевание и лично обращаться в Росреестр для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Межевание участка позволит собственникам избежать проблем при совершении сделок с земельным участком, а также разрешить разногласия с соседями.

Преимущество комплексных кадастровых работ состоит в том, что они значительно дешевле работ, которые выполняются в индивидуальном заявительном порядке.

«Комплексные кадастровые работы на территории Новосибирской области проводятся в рамках государственной программы «Национальная система пространственных данных», направленной на развитие регионов, структурирование земельно-имущественных отношений, обеспечение полноты и качества сведений в Едином государственном реестре недвижимости», — сообщила заместитель руководителя Новосибирского Росреестра Наталья Ивчатова.

В некоторых районах Новосибирской области комплексные кадастровые работы уже проводились. Так, в п. Евсино Искитимского района установлены границы у 695 объектов, в рп. Маслянино 490 объектов. Росреестром были внесены в реестр недвижимости актуальные сведения о вновь образованных объ-

ГРАНИЦЫ — ДЛЯ ВСЕХ И БЕСПЛАТНО

В 2023 году в Новосибирской области проведут комплексные кадастровые работы за счет бюджета

ектах, проведено уточнение местоположения границ земельных участков и расположенных на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, исправлены реестровые ошибки в сведениях о таких объектах. Результаты комплексных кадастровых работ, проводимых в Тогучинском (с. Сурково, с. Янченково), Искитимском (п. Евсино), Ордынском (п. Петровский), Здвинском (с. Нижний Чулым) и Краснозерском районах (с. Веселовское), уже находятся в Росреестре на стадии проверки и готовятся к внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

По словам Натальи Ивчатовой, правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории проведения комплексных кадастровых работ, обязаны обеспечить доступ к указанным объектам их исполнителю.

С информацией о проводимых комплексных кадастровых работах в Новосибирской области можно ознакомиться на сайте Росреестра в разделе «Комплексные кадастровые работы» и на сайте Департамента земельных и имущественных отношений Новосибирской области.

ПАМЯТНИКИ «ОБРИСУЮТ» С ВЫСОТЫ

Ученые Института археологии и этнографии СО РАН до июля получат беспилотник с геодезическим оборудованием для определения границ территорий выявленных объектов культурного наследия, сообщила 3 мая пресс-служба правительства Новосибирской области.

«Новое оборудование — комплекс беспилотного летательного аппарата и лазерного аэросъемочного сканера — поступит на баланс института уже во II квартале 2023 года», — говорится в сообщении.

Отмечается, что использование подобных технологий позволяет заметно повысить эффективность охраны археологических памятников: оснащенный лидаром (световым радаром) беспилотник может вести съемку в лесах, где расположено 40% всех памятников археологии Новосибирской области.

Лидар с помощью лазерного сканирования создает массив данных в виде трехмерного «облака» точек, система распознает растительность разной высоты, строения, а её возможности позволяют удалить эти объ-

екты с рельефа местности, получить земную поверхность и увидеть цифровую модель рельефа уже без растительности.

При этом съемку можно проводить и в условиях плохой видимости, и даже ночью. Кроме того, использование дрона с лидаром позволяет проводить за несколько часов работы, обычно требующие нескольких дней, точность определения координат возрастает до 3–5 сантиметров, точность определения расстояния до объекта — до 3 см при высоте полета 60–120 м.

«Исследование лесных участков — интересная нестандартная задача, но наиболее высокие риски разрушения археологических памятников сегодня — на территориях, которые могут быть потенциально вовлечены в сельхозоборот или использованы для строительства. В первую очередь нужно сконцентрироваться на определении границ потенциальных археологических памятников на этих территориях», — приводятся в сообщении слова главы региона Андрея Травникова.

По материалам Управления Росреестра по Новосибирской области, РИА «Новости», пресс-службы Правительства НСО

Заказ от 29.05.2023.
Сдано в печать 29.05.2023
Время подписания в печать по графику — 17-30.
Время подписания в печать фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
**630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.**
Телефон: +7-905-931-98-51
E-mail: sv97@mail.ru
stroyvedomosti.ru

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

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

Дата выхода из печати 31.05.2023.

СОСТЯЗАНИЕ

УПРАВЛЕНЦЫ ОТКРЫВАЮТ НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ

Как информирует Минстрой Новосибирской области, в этом году всероссийское соревнование выходит на международный уровень, поскольку среди претендентов на победу есть участники не только из России, но и из Белоруссии, Казахстана и Китая.

Напомним, в этом году площадкой для проведения финала открытого некоммерческого конкурса управленцев «Лидеры строительной отрасли» стала Новосибирская область.

Соревнующимся предстоит:
 • дистанционный этап (он уже идет, и будет продолжаться до 18 июня 2023 года), в рамках которого участникам необходимо пройти тест на управленческий потенциал и записать свое видео-интервью;
 • дистанционный полуфинал (с 19 июня по 31 июля), когда конкурсантам предсто-

В Новосибирской области пройдет финал Всероссийского конкурса «Лидеры строительной отрасли»

ит принять участие в групповых и индивидуальных оценочных мероприятиях, а также в обучающей программе с участием ведущих экспертов проектно-строительной отрасли Российской Федерации;
 • очный финал (с 10 по 13 августа 2023), в рамках которого финалистов снова ждут групповые и индивидуальные оценочные мероприятия, а также форсайт-сессия с участием ключевых фигур строительной сферы РФ.

По замыслу организаторов, участие в конкурсе должно в той или иной мере открыть перед управленцами новые горизонты. В ходе конкурса все участники обретут конструктив-

ный опыт непосредственного делового общения с опытными авторитетными наставниками, руководителями профильных учреждений, министерств и ведомств, получат возможность принять участие в сильной образовательной программе, а также воплотить в жизнь свои проекты и предложения по совершенствованию и развитию строительного комплекса. В итоге, победители конкурса войдут в кадровый резерв управленцев строителей России, что тоже неплохо.

Официальный сайт конкурса: stroyleaders.ru.

Минстрой Новосибирской области



ФОРУМ

СТРОИТЬ КРУПНО И БЫСТРО

16–18 мая 2023 года в Новосибирске прошла XIII Международная научно-практическая конференция «InterConPan-2023: инновации для индустриального домостроения». Ее организаторами выступили Комитет по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты РФ, АО «ЦНИИЭП жилища — институт комплексного проектирования жилых и общественных зданий», Объединенная редакция научно-технических журналов «Жилищное строительство» и «Строительные материалы» и Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин).

В конференции приняли участие более 140 руководителей и специалистов строительного инвестиционных компаний, домостроительных предприятий и проектных организаций, представители машиностроительных и инженеринговых компаний, вузов и научно-исследовательских институтов из 30 регионов Российской Федерации и Республики Беларусь. Обсуждали развитие отечественных технологий для индустриального строительства, их своевременное и эффективное внедрение; особенности внедрения цифровых технологий в проектирование, производство и строительство; развитие нормативной базы для индустриального домостроения и расширения применения модульных конструкций; современное типовое проектирование жилья и объектов социальной инфраструктуры.

С приветственными словами на открытии конференции выступили представители Комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты РФ (Москва), Федерального центра нормирования и стандартизации Минстроя России, Департамента металлургии и материалов Минпромторга России, Министерства строительства Новосибирской области.

В ходе пленарного заседания конференции ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович выступил с презентацией университета, способного, по его оценке, внести весомый вклад в развитие научного и кадрового потенциала строительной отрасли Новосибирской области, СФО и России в целом. Он провел обзор состояния дел в региональной строительной отрасли и осветил вопросы подготовки кадров для строительства.

Директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин рассказал о развитии нормативной базы для индустриального домостроения и расширения применения модульных конструкций: «В настоящее время в действующих документах по стандартизации отсутствует общепринятая классификация и понятийный аппарат модульных зданий и конструкций. Чтобы устранить этот пробел, были проведены научно-исследовательские работы, проанализирована мировая практика применения модульных конструкций и запланирована комплексная работа по совершенствованию нормативной базы», — сообщил он. По его словам, основополагающий ГОСТ для развития модульного строительства должен быть разработан до конца текущего года.

Директор по маркетингу Modulbau Екатерина Домингес выступила с докладом «Перспективы применения префаб-технологий в сфере жилищного строительства в РФ». Она поделилась опытом компании, рассказала о возможностях и актуальности префаб-

Итоги конференции «InterConPan-2023: инновации для индустриального домостроения»



решений, препятствиях к их масштабированию. («Prefab» — технология изготовления домов в заводских условиях в виде блочных и каркасных модулей, готовых к сборке сразу после доставки на площадку, что позволяет приступать к наружным и внутренним отделочным работам сразу после окончания монтажа конструкций. То есть знаменитые наши «хрущевки» возводились тоже во многом по технологии «Prefab». Повторите последнюю фразу медленно, раза три-четыре. Правда, круто звучит? — Ред.)

«Надо объединять науку, власть, железобетон, современные технологии и девелоперский бизнес. Мы говорим на разном языке и иногда, так получается, не слышим друг друга. Невозможно не признавать, что времена поменялись, и сейчас лучшее время для рывка для инициативных и сильных компаний», — отметила Екатерина Домингес.

Доктор технических наук, профессор кафедры Строительных материалов, стандартизации и сертификации НГАСУ (Сибстрин) Иван Себелев рассказал участникам конференции о проблемах обеспечения качества строительства, в том числе применительно к индустриальному домостроению.

В секции «Архитектура индустриальных зданий и комплексное развитие территорий» директор ИЦИТ НГАСУ (Сибстрин), советник РААСН, профессор кафедры Строительных материалов, стандартизации и сертификации Лилия Ильина представила доклад на актуальную тему «Повышение прочностных характеристик цемент-



ных конгломератов добавками направленного действия».

Заведующий кафедрой Технологии и организации строительства НГАСУ (Сибстрин), советник РААСН, профессор Владимир Молодин рассказал о разработанной в стенах университета перспективной технологии 3D-печати ограждающих конструкций полистеролбетоном.

Также в рамках выездных сессий конференции «InterConPan» участники посетили промышленные предприятия Новосибирска: производство компании «Брусника. Сибкадемстрой», ООО «Завод «Первомайский», Центр машиностроения и металлообработки «Роден», ЖК «Весенний» и ООО ЗКПД «Арматон». Чем примечательны эти объекты? Вот что об этом сообщают организаторы конференции.

ООО «Завод «Первомайский» — оснащен современным оборудованием ГК «Рекон-СМК» (Чебоксары). Важной характеристикой его универсальных стендов является возможность быстрой перенастройки под требования рынка, что способствует повышению производительности труда и снижению себестоимости ж/б изделий. На одном и том же оборудовании можно выпускать дорожные предельно напряженные пазогребневые плиты, сваи, плиты, практически всю номенклатуру железобетонных изделий.

Центр машиностроения и металлообработки «Роден» — машиностроительное предприятие, выпускающее оборудование для ком-

плексного оснащения арматурных цехов заводов ЖБИ и КПД. Одной из ключевых особенностей является высокий уровень автоматизации. Предприятие оснащено парком современного оборудования для металлообработки, что позволяет максимально локализовать производственные процессы предприятия и обеспечить высокий уровень качества продукции. Собственное конструкторское бюро решает задачи по разработке и внедрению передовых технических решений.

ЖК «Весенний». Его застройка началась в 2005 году. В 2008 году был сдан первый жилой дом. В 2018 году построена школа на 1250 учащихся. В 2020 году открылся второй корпус детского сада. По мнению организаторов, район удачно отражает тенденции в индустриальном домостроении за прошедшие 15 лет.

Производство компании «Брусника. Сибкадемстрой». По оценке организаторов — хороший пример современной организации строительства. Технология предполагает возведение строительного городка закрытого типа, благодаря которому пыльные и шумные процессы локализованы внутри помещения. Все здания и сооружения носят временный характер и будут использоваться только на период строительства. После его окончания мобильный строительный городок будет разобран и перевезен на другую площадку.

Здание цеха имеет закрытый цикл водоотведения. На стоках установлены фильтры с повторной рециркуляцией и системой многоступенчатой очистки воды. Работу производства обеспечивает собственная газовая котельная. На территории строительного городка установлены солнечные батареи, которые компенсируют 60–70% потребляемой электроэнергии. Известно, что цех в Новосибирске — пилотный проект. После отработки технология будет масштабирована на города присутствия Брусники.

Жилой район «Пшеница» — это пример квартальной среднетажной застройки с закрытыми от машин безопасными дворами. В основу проекта заложено три принципа. Первый — разнообразие и плотность. Создание среды, где человек в шаговой доступности мог бы получить любой сервис. Второй принцип — сохранение истории места, уважение к идеям первых архитекторов ВАСХНИЛа и локальной идентичности. Третий принцип — связанность. Район должен стать единым целым за счет организации плотной сети велосипедных и пешеходных маршрутов, формирования разнородных общественных пространств.

ООО ЗКПД «Арматон» — завод, имеющий современное технологическое оснащение. На заводе изготавливается инновационная для сибирского региона продукция с высоким уровнем качества. Максимальная производственная мощность завода 300 тыс. м² готового жилья в год. Общая площадь завода 12 га. Персонал завода 300 человек.

По материалам <http://interconpan.ru>, ЕРЗ, НГАСУ (Сибстрин)

ПРОЕКТ

Новосибирская компания «Несущие системы» (входит в Аллюминиевую Ассоциацию) завершила проектирование и изготовление металлических элементов светопрозрачного купола для реконструкции Консерватории имени Н.А. Римского-Корсакова в Северной столице. Комплекты конструкций из алюминия и элементов остекления отправлены из Новосибирска на строительную площадку в Санкт-Петербург.

Здание первого профессионального музыкального вуза страны — Консерватории им. Н.А. Римского-Корсакова — является объектом культурного наследия федерального значения. Реконструкция здания возобновлена в 2021 году.

«Одна из ключевых задач проекта — увеличение полезной площади здания. Благодаря возведению двух новых светопрозрачных куполов из стекла и алюминия над внутренними дворами в Консерватории появятся новые общественные пространства, полезная площадь здания увеличится более чем на 600 кв. м — до 31864 кв. м», — сказал руководитель Обособленного подразделения «Единого заказчика в сфере строительства» по Санкт-Петербургу Денис Анненков.

В мае в Новосибирске компания «Несущие системы» полностью завершила производство элементов каркаса из металла, а на Красноярском металлургическом заводе (КраМЗ) провели пробную сборку конструкции.

Проектирование конструкции выполнено на основе BIM-технологий на российском программном обеспечении. Особенность проекта — высокая точность деталей и сокращение строительных допусков, пространства между металлом и стеклопакетом до 0,2–0,3 мм. Благодаря применению современных высокоточных станков такие критически важные этапы, как производство алюминиевых деталей и стеклопакетов со специальным покрытием могут реализовываться одновременно. Помимо улучшения эксплуатационных свойств конструкций, время сборки каждого купола сокращается до двух-трех недель.

«Благодаря сочетанию высокой прочности и легкости, а также эстетическим свойствам алюминий является наиболее эффективным материалом для реконструкции знаковых исторических объектов и зданий жилого

**...И МНОГО ВИДЕВШИЙ ИСААКИЙ
УЗРИТ ИНЫЕ КУПОЛА****Консерваторию Санкт-Петербурга укроет
прозрачная конструкция из Сибири**

го фонда. Отвечающие требованиям экологической безопасности и энергетической эффективности, долговечные фасадные и кровельные решения на основе сплавов алюминия нашли широкое применение в строительной отрасли», — отмечает сопредседатель Аллюминиевой Ассоциации Ирина Казовская.

Строители — генподрядная организация «Политехстрой» — планируют приступить к монтажу новых светопрозрачных куполов в июне 2023 года. Государственным заказчиком по проведению работ выступает публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства».

СПРАВКА

Здание Консерватории имени Н.А. Римского-Корсакова в Санкт-Петербурге — уже не первый объект культурного наследия, при реконструкции которого возводятся зенитные фонари из алюминия и стекла. В 2020 году уникальная параметрическая светопрозрачная кровля из алюминиевого профиля, изготовленного на КраМЗе по проекту компании «Несущие системы», была установлена над реконструируемым зданием Политехнического музея в Москве. Металл, из которого сделана кровля, намного легче стали и на 30% прочнее обычно-

го алюминия, применяемого, например, для изготовления оконных профилей. Высокопрочный алюминиевый сплав АД35Т 1, предложенный конструкторами новосибирской компании, уже хорошо зарекомендовал себя в машиностроении и авиации, но в строительстве применяется недавно. Еще один высокопрочный алюминиевый сплав, Д16Т, используется в узловых элементах (звездочках) кровли.

Источник —
Пресс-служба
Аллюминиевой Ассоциации

КАДРЫ**ЖАРКИЕ, ИСКРИСТЫЕ, ЗАРАБАТЫВАЮТ ХОРОШО****Сварщики принимают поздравления и рекомендуют заказчикам не скупиться**

26 мая в России отметили День сварщика. Сегодня это весьма востребованные специалисты. Их «медианная» зарплата в среднем по России составляет 75 тысяч рублей; а для тех, кто обладает наиболее высокой квалификацией, умеет «варить» уникальные и особо ответственные конструкции, работодатели готовы выложить и 200, и 300 тысяч рублей в месяц.

По сведениям экспертов онлайн-сервиса по поиску работы hh.ru, в 2023 году российские работодатели открыли 37,2 тысячи вакансий для сварщиков; по сравнению с прошлым годом их количество выросло на 18%.

Наиболее высокий спрос на специалистов, профессионально «работающих с огнем», зафиксирован в Республике Башкортостан — с января по май 2023 здесь было открыто 5,4% от всех вакансий для сварщиков в России. На втором и третьем местах, как показывает анализ hh.ru, расположились Челябинская и Свердловская области (по 5%). Из сибирских регионов в топ-15 попали Красноярский край (3,3%) и Кемеровская область (2,7%). Новосибирская область по числу вакансий для сварщиков оказалась на 18-м месте в стране (2,3%).

Как уточняют эксперты hh.ru, больше всего в сварщиках сейчас нуждаются компании из строительной отрасли, на них приходится 16% от всех актуальных в текущем году вакансий. Из других профессиональных сфер, хоть и меньше, но тоже нуждающихся в сварщиках, можно упомянуть направление «Металлургия, металлообработка» (12% всех «сварочных» вакансий); на сферы «Тяжелое машиностроение» и «Промышленное оборудование, техника, станки и комплектующие» приходится по 8 процентов, на «Автомобильный бизнес» — 7%, на «Услуги для бизнеса» — 5%, на «Добывающую отрасль» 3%.

При этом стоит уточнить, что к «строительным» сварщикам объективно предъявляются менее высокие квалификационные требования — далеко не такие серьезные, как, к примеру, к тем, кто «варит» газопроводы.

Как информирует ресурс hh.ru, медианная предлагаемая зарплата (то есть величина среднемесячной оплаты труда в расчете на 1 рабочее место, относительно которой



половина рабочих мест имеет уровень оплаты труда ниже данной величины, а другая половина — выше данной величины) для сварщиков в России в этом году достигла 75 тысяч рублей; вместе с тем, во всех регионах страны максимальные зарплатные предложения для них превышают 100 тысяч рублей.

По данным сервиса «Люди в цифрах», наиболее высокий диапазон зарплат для сварщиков зафиксирован в Ямало-Ненецком АО (123494–180000 рублей). Помимо этого, в список регионов, где разброс предлагаемых зарплат начинается от 100 тысяч рублей и выше, вошли Республика Мордовия (100000–132184 руб.), Забайкальский край (103448–172414 руб.), Республика Саха (Якутия) (114943–189655 руб.), Смоленская область (102586–138552 руб.), Астраханская область (101149–172414 руб.).

В Сибири на самые высокие зарплаты могут рассчитывать сварщики из Иркутской области (74713–172414 руб.), а в столице Сибирского федерального округа — Новосибирской области — диапазон предлагаемых сварщикам зарплат составил 59885–160920 рублей.

**«САМАЯ ТЕХНОЛОГИЧНАЯ
СПЕЦИАЛЬНОСТЬ»**

«Сварка — самая технологичная из рабочих специальностей, и очень много внимания надо уделять именно сварке, — комментирует председатель жюри конкурса «Строймастер» в номинации «Лучший сварщик», специалист IV уровня Национального агентства контроля сварки, аттестованный инженер-сварщик Роман Фолин. — Между тем, квалифицированных специалистов в этой сфере не хватает катастрофически. И лишнее красноречивое доказательство тому — высокие зарплаты, которые для сварщиков в России могут достигать 300 тысяч рублей в месяц. Да, конечно, на такие зарплаты могут рассчитывать не все сварщики, а только те, кто занимается сваркой уникальных, особо ответственных конструкций — например, магистральных трубопроводов, сосудов высокого давления, и т.д. Но порой получается так, что даже за хорошие деньги трудно найти человека нужного уровня подготовки».

Эта ситуация, как свидетельствуют эксперты, стала следствием невнимания к пробле-

мам обучения сварщиков. Среди прочего, крупным федеральным компаниям, нуждающимся в сварщиках высшей квалификации, в течение многих лет было выгоднее обращаться к зарубежным подрядчикам, чем выращивать собственных спецов; «зачах» институт наставничества и преемственности. И даже сегодня, когда по целому ряду объективных факторов потребность в отечественных сварщиках возросла, наладить на должном уровне и в должных масштабах процесс обучения не удается — ведь в одночасье не преодолеть, например, острый дефицит мастеров производственного обучения (а отсюда — нехватка часов для теоретической подготовки и практики), и т.д.

«Радует, что сегодня начался, наконец, разворот лицом к людям рабочих профессий (в целом, не только к сварщикам). Пришло осознание, что такие люди по-настоящему важны и нужны, — отмечает Роман Фолин. — Считаю, нужно активнее внедрять в массовое сознание идею о социальной значимости рабочего труда. Помните, раньше, например, была телепрограмма «Сельский час» — она популяризировала труд работников сельского хозяйства. Вот, подобным образом надо и другие рабочие специальности продвигать, чтобы народ смотрел не только на артистов и спортсменов, понимая: есть и такие профессии, они важны и нужны, без них не обойтись».

Интересно, что искусством сварки лучше владеют женщины, чем мужчины. «У китайцев большинство специалистов (до 80 процентов) по сварке — женщины. Они этот опыт подсмотрели в Советском Союзе, — добавляет подробности Роман Фолин. — Думаете, кто занимался сваркой конструкций космических кораблей в СССР? Исключительно женщины».

Как выяснилось, это связано не с тем, что у женщины «рука точнее», а, главным образом, с особенностями физиологии цветовосприятия. Женский глаз тоньше и точнее воспринимает цветовые оттенки — что необходимо сварщику при визуальном контроле создаваемого сварного соединения. Кстати, китайская сварщица высокой квалификации зарабатывает в месяц до 6 тысяч «в долларовом эквиваленте». Это реплика к утверждениям о том, что в Китае «исключительно дешевая» рабочая сила.

Сибстройинформ