



## ЗАСТРОЙЩИКАМ «ПОДРЕЗАЛИ КРЫЛЬЯ»

10 ноября в мэрии Новосибирска состоялось заседание Союза строителей Новосибирской области по проблемам, которые возникают в связи с установлением приаэродромных территорий (ПАТ) в соответствии с 135-ФЗ от 01.07.2017 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации... в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

В заседании приняли участие заместитель мэра Новосибирска — начальник Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев, начальник управления архитектуры и градостроительства Министерства строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов, начальник Управления Архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска Евгений Улитко, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО), президент Союза строителей Новосибирской области Максим Федорченко. Провел событие исполнительный директор Союза строителей Новосибирской области Виктор Мокровицкий.

Виктор Мокровицкий, открывая заседание, кратко остановился на результатах исполнения поручений круглого стола по комплексному развитию территорий, организованного Союзом строителей НСО и проведенного 21 сентября 2021 года под руководством

### Союз строителей Новосибирской области обсудил проблемы приаэродромных территорий



вице-мэра Новосибирска Алексея Кондратьева. Поручений было 19, из них удалось выполнить 10. «Для первого раза неплохо», — заклю-

чил Виктор Мокровицкий, пообещав в дальнейшем ужесточить контроль выполнения всех задач, формируемых по итогам официальных меро-

приятий Союза строителей Новосибирской области.

Окончание на стр. 2

## В НОМЕРЕ:

- ▶ **РАВНЕНИЕ НА «ОБРАЗЕЦ»**  
Во что превратят типовые проекты  
Стр. 3
- ▶ **НЕ СПАЛИТЕСЬ**  
Практика Госстройнадзора в сфере пожарной безопасности  
Стр. 4
- ▶ **ДЕНЕГ НА КУЛЬТУРУ НЕТ, НО ОНА ДЕРЖИТСЯ**  
О ремонте и сохранении объектов наследия  
Стр. 5
- ▶ **РЕМОНТИРУЙ — НЕ ХОЧУ**  
На половину «капремонтных» подрядов не претендует никто  
Стр. 6
- ▶ **ВОПРОСЫ ДЛЯ ЭКСПЕРТОВ**  
Новое в законодательстве  
Стр. 7
- ▶ **ЦЕНЫ, НОРМЫ, РУССКИЙ ЛЕС**  
О проблемах техрегулирования, ценообразования и деревянного домостроения  
Стр. 9–11



## ПЕРСОНЫ

### В Российском Союзе строителей назначен новый вице-президент по Сибири

Координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максим Федорченко назначен вице-президентом Российского Союза строителей.

Президентом Российского Союза строителей Владимиром Яковлевым подписан приказ о назначении Координатора Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по СФО, председателя Научно-консультативной комиссии нацобъединения, руководителя Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Максима Федорченко вице-президентом объединения по работе в Сибирском федеральном округе.

Соответствующее решение принято в целях совершенствования организации деятельности Союза по выполнению задач, определенных Уставом объединения, решениями Съезда, Совета и Правления РСС, а также для координации взаимодействия со строительным сообществом и профильными органами государственной власти регионов Сибирского федерального округа.

Перед новым вице-президентом РСС на весь период полномочий



поставлена приоритетная задача — укрепление позиций объединения в округе, в том числе путем привлечения в состав Союза новых организаций.

Ранее Максим Федорченко был назначен председателем Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, который создан приказом президента Российского союза строителей Владимиром Яковлевым.

НОСТРОЙ

### В Новосибирской области появился вице-губернатор по крупным проектам

В правительстве Новосибирской области появился пост заместителя губернатора, отвечающего за реализацию крупных инфраструктурных проектов.

1 ноября глава региона Андрей Травников назначил Романа Теленчинова, ранее занимавшего должность заместителя начальника департамента строительства и архитектуры — начальника управления строительства и инженерного обеспечения мэрии Новосибирска, заместителем губернатора Новосибирской области. Нового члена Правительства губернатор представил в ходе еженедельного оперативного совещания.

Как подчеркнул Андрей Травников, перед Романом Теленчиновым поставлены задачи реализации инфраструктурных проектов. Эти задачи особенно актуальны после одобрения Правительственной комиссией заявок Новосибирской области на реализацию мероприятий за счет реструктуризации бюджетных кредитов, получения инфраструктурных бюджетных кредитов.

«На данный момент актуальность этих задач только выросла, после одобрения Правительственной комиссией (правительства РФ — ИФ) заявок Новосибирской области на реализацию мероприятий за счет реструктуризации бюджетных кредитов, за счет инфра-



структурных бюджетных кредитов, количество подобных объектов, работ, направленных на развитие инфраструктуры социальной, инженерной, транспортной, под перспективные площадки развития как жилищного строительства, так и инвестиционные, количество таких объектов резко выросло», — сказал губернатор. «С сегодняшнего дня Роман Александрович работает в нашей команде заместителем губернатора, отвечает за реализацию всех крупных и инфраструктурных проектов, напрямую будет взаимодействовать с Министерством строительства», — отметил Андрей Травников.

Роман Александрович Теленчинов родился 7 апреля 1978 года в Новосибирске. В 2000 году окончил Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет, в 2002 году — Ново-

сибирскую государственную академию экономики и управления. Прошел трудовой путь от мастера до заместителя начальника Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска — начальника управления строительства и инженерного обеспечения мэрии города Новосибирска.

Как ранее сообщала пресс-служба правительства региона, Новосибирская область получит 5,3 млрд рублей бюджетных кредитов на строительство инфраструктурных объектов. «Правительственная комиссия по региональному развитию одобрила заявки еще 8 регионов на предоставление субъектам РФ инфраструктурных бюджетных кредитов. Среди них и заявка Новосибирской области», — говорится в сообщении пресс-службы. Средства планируется направить, в том числе, на проекты здравоохранения: строительство коммуникаций к 8 новосибирским поликлиникам и инфекционной больнице, выплату капитальных грантов. Финансирование также получат проекты ЖКК: в регионе планируется построить 7 межрайонных комплексов и полигонов ТКО в соответствии с территориальной схемой.

Пресс-служба  
правительства и губернатора  
Новосибирской области

**АКТУАЛЬНО**

Окончание. Начало на стр. 1

«Мы будем всегда работать на конечный результат, добываясь реальной, практической поддержки строителей», — подчеркнул Виктор Мокровицкий. В заключение он ознакомил собравшихся с планом работы Союза строителей, отметив, что мероприятия Союза (совещания, круглые столы и пр.), посвященные отдельным актуальным проблемам строительной отрасли, решено проводить ежемесячно.

**СЕМЬ УРОВНЕЙ  
ОГРАНИЧЕНИЙ**

Ведущий юрист Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Мария Митяшина в своем выступлении обозначила общие аспекты правового регулирования строительства на приаэродромных территориях и возникающие при этом проблемы.

ход из которого только один: отказ в согласовании строительства.

По окончании переходного периода, с полным вступлением в действие 135-ФЗ потребность в описанных выше согласованиях отпадет, но организовывать строительство в ПАТ, к сожалению, не станет легче. Мария Митяшина подробно описала правовые режимы всех семи подзон ПАТ, из чего стало понятно: юридических пробелов, нестыковок, недоработанных формулировок в описаниях этих режимах с лихвой достаточно, чтобы парализовать не только стройку, но и значительную часть других видов хозяйственной деятельности в границах ПАТ. Неясности сохраняются и приумножаются в регламентировании объектов в разных подзонах по функциональному назначению. Нет четкости даже в таком, казалось бы, простом вопросе, как юридическое определение объектов, способствующих скоплению птиц (их нельзя располагать в 6-й подзоне).

работана методика расчета 7-й подзоны приаэродромных территорий — она носит рекомендательный характер и действует только для гражданских аэродромов.

При этом, по статистике, из 425 российских аэродромов только 170 являются чисто гражданскими. 122 — чисто военные, 125 — аэродромы совместного базирования (то есть тоже «с военной составляющей»), 8 — экспериментальные. «Например, у нас в регионе все аэродромы — совместного базирования, то есть фактически они военные, и на них методика Роспотребнадзора не распространяется», — обрисовал специфику Новосибирской области Максим Федорченко.

В 7-й подзоне ПАТ главным контролируемым фактором является уровень шума. К сожалению, законодатель чересчур щепетильно отнесся к обеспечению комфорта жителей приаэродромных территорий, выставив избыточные требования к шумозащите: не выше 45 дБ в ночное время. «Причем данный уровень не должен быть превышен не только

**ПОЧЕМУ ПРОКУРАТУРА  
ВЗЯЛАСЬ ЗА «АВИАТОР»**

Еще более практично и предметно прозвучало выступление руководителя подразделения правовой поддержки компании «Брусника. Сибкадемстрой» Ирины Головкиной, которая поделилась историей борьбы за легитимность строительства жилого комплекса в границах приаэродромной территории — и как раз в зоне давно существующей застройки.

«Ранее мы получили документ от войсковой части — оператора аэродрома «Гвардейский» — где было зафиксировано, что строительство ЖК «Авиатор» не приведет к нарушению требований безопасности полетов», — рассказала Ирина Головкина. — Остался вопрос по уровню шума. Поскольку он не относится к компетенции оператора аэродрома, мы обратились в независимую экспертную компанию, которая провела соответствующие замеры в дневное и ночное время.

**ЗАСТРОЙЩИКАМ «ПОДРЕЗАЛИ КРЫЛЬЯ»**

Она напомнила, что первая редакция проекта закона 135-ФЗ появилась еще в 2014 году, и была ориентирована на регулирование строительства в границах ПАТ исключительно гражданских аэродромов. «Аэродромы экспериментальной и государственной авиации под действие этого закона подводить тогда не предполагалось», — уточнила Мария Митяшина. Однако впоследствии действие закона решили распространить на эти аэродромы, что усложнило ситуацию.

135-ФЗ в действующей редакции определил приаэродромные территории в составе 7 подзон, для каждой из которых установлены свои ограничения. Первые шесть подзон направлены на обеспечение безопасности авиационного сообщения: в их границах запрещено размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения, создающие помехи в работе систем связи и навигации, привлекающие птиц и т.д.

Седьмая подзона должна защищать здоровье и комфорт граждан, проживающих в границах ПАТ — в ней не должны быть превышены определенные пределы авиационного шума, электромагнитного излучения и пр.

Пока что, по факту, в большинстве субъектов РФ приаэродромные территории по этим новым правилам так и не установлены.

**В СИЛКАХ  
ГОСУДАРСТВЕННЫХ  
СЕКРЕТОВ**

Поэтому при планировании строительства застройщикам сегодня по-прежнему следует ориентироваться на переходные положения 135-ФЗ. В соответствии с этими положениями, для аэродромов экспериментальной авиации согласование (строительства) осуществляет организация, которая эксплуатирует аэродром, для госавиации — организация, в ведении которой находится аэродром, для аэродромов гражданской авиации — Росавиация. При этом в каждом из трех случаев базовым условием, без которого согласование не получить, является наличие положительного заключения Роспотребнадзора. Указанные согласования необходимы, когда планируется строительство в пределах ПАТ, внесенной в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) до 1 января 2016 года. Если в ГКН сведения о территории отсутствуют, но строительство планируется в границах полос воздушных подходов аэродромов или в границах санитарно-защитных зон, указанных в картах-схемах, размещаемых ныне на официальных сайтах уполномоченных органов — согласование тоже необходимо.

«Проблемы при согласовании строительства возникают, прежде всего, когда вопрос касается аэродромов государственной (преимущественно военной) авиации, и похоже, эти проблемы при подготовке 135-ФЗ вообще не учитывались», — отметила Мария Митяшина. Причина в том, что практически вся ключевая информация, необходимая для регламентирования строительства в ПАТ военных аэродромов, от установления границ полос воздушных подходов до ограничений по высоте возможных объектов, от интенсивности полетов до летных характеристик воздушных судов — является государственной тайной. В дополнение к этому, получить положительное заключение Роспотребнадзора по ПАТ госавиации также практически невозможно, поскольку Роспотребнадзор также попадает в «ловушку военной тайны». Исходной информации по ПАТ военных аэродромов не хватает, для подготовки заключения Роспотребнадзора нужно провести замеры уровня шума, загрязненности атмосферы и т.п., но из-за режима секретности сделать этого нельзя — возникает замкнутый круг, вы-

**Союз строителей Новосибирской области  
обсудил проблемы приаэродромных территорий****ВСЁ НАЧАЛОСЬ С НОВОЙ  
МОСКВЫ**

Максим Федорченко, возвращаясь к истории закона 135-ФЗ, напомнил, что изначально поводом для его создания стала необходимость упорядочения градостроительного регулирования Новой Москвы, которая, разрастаясь, стала «подпирает» действующие аэродромы. Главному мегаполису страны требовались четкие и ясные требования, задающие ограничительные параметры строительства в границах ПАТ.

Однако в ходе обсуждений законопроект был загроможден дополнениями, в том числе теми, которые прописали избыточные санитарные требования (к уровню шума и пр.). «Дополнения принимались в спешке, многие формулировки в них прописаны крайне неоднозначно, а правоприменительную трактовку их, по сути, отдали в руки операторов аэродромов, которым не очень-то нужно и не очень-то хочется этим заниматься», — констатировал президент Союза строителей Новосибирской области.

Максим Федорченко отметил, что во многих регионах из-за новых «приаэродромных» ограничений останавливаются стройки даже сейчас, в переходном периоде, до полного введения в действие федерального закона 135-ФЗ.

И он также согласен: когда этот переходный период закончится, станет еще хуже. Неясность, расплывчатость требований порождает «мутную воду», в которой проблемы могут всплывать совершенно неожиданно (как в уже упомянутом случае с объектами, привлекающими птиц: когда критерии подобных объектов не прописаны, «нарушителем» может невольно оказаться фактически любой объект, хотя бы потому, что на его крыше может сидеть стая пернатых).

**СЕДЬМАЯ ПОДЗОНА:  
МНОГО ШУМА ИЗ НИЧЕГО**

Отдельная острая заноза — проблемы с 7-й подзоной ПАТ (это, повторимся, единственная подзона, не связанная с обеспечением авиационной безопасности — она призвана гарантировать выполнение санитарных норм, в частности, по шумозащите).

По сведениям Максима Федорченко, к настоящему времени Роспотребнадзором раз-

внутри квартир, но и на придомовых площадках. Если превышение — строить нельзя, либо нужно добиваться нужного уровня тишины путем специальных шумозащитных мероприятий; но как, например, защитить открытое пространство двора от звука летящих самолетов? Это невозможно, — констатировал Максим Федорченко. — Между тем, реальный шум в 7-х подзонах не так уже велик, и по факту вряд ли от него действительно нужно «защищаться». У нас в зоне Ипподромской магистрали шум в два раза сильнее 45 дБ, и никто не запрещает там стройки. А в 7-х подзонах ПАТ — собираются запрещать!»

**ВЛАСТИ МЕЖДУ СОБОЙ  
НЕ ДОГОВОРИЛИСЬ  
И СОЗДАЛИ ПРОБЛЕМЫ  
БИЗНЕСУ**

Алексей Кондратьев разделил обеспокоенность коллег по поводу правового коллапса, резко тормозящего строительство на неоправданно разрастающихся приаэродромных территориях, и призвал относиться к решению данной проблемы как можно более практично. Ближайшим шагом на этом практическом пути, с его точки зрения, могло бы стать совместное решение региональной власти Новосибирской области и муниципальной власти Новосибирска о том, что проектируемые в границах ПАТ объекты, не выходящие по высоте за габариты уже существующей вокруг застройки, не нуждаются в сложных процедурах согласования с операторами аэродромов.

«Это предложение исходит из простого постулата, что уже существующая, эксплуатируемая застройка — легитимна, и сносить ее никто не собирается, — пояснил вице-мэр. — Зачем, например, малому предпринимателю, который собрался построить совсем небольшой объект, погружаться в согласования с тем же аэропортом Толмачево, хотя заведомо известно, что этот объект никакой опасности для авиации не представляет, ведь его окружают более крупные действующие сооружения? А то получается, власти не сумели между собой договориться, и поэтому у бизнеса — лишние проблемы».

Результаты были отправлены в муниципалитет, который счел, что шум на нашей площадке не превышает норм, и выдал разрешение на строительство. Здесь уместно добавить, что наш квартал вписан в старую застройку, которой уже более 50 лет: тут есть и детсады, и школы, и многоквартирные дома. Однако уже после того, как строительство нашего ЖК развернулось, мэрия получила иск от прокуратуры, предписывающий «в интересах неопределенной группы лиц» отозвать разрешение на строительство... в связи с нарушением нормативов по шумозащите».

В 2020 году развернулись судебные тяжбы. Примечательно, что и суд первой инстанции, и суд второй инстанции встал на сторону муниципалитета и застройщика. Но прокуратура не сдавалась, и с ее подачи, после рассмотрения кассационным судом, дело вернулось в суд первой инстанции.

**ЗОЛОТАЯ ТИШИНА**

По оценке Ирины Головкиной, кассационный суд поверхностно отнесся к рассмотрению дела, не стал вникать в детали, а доверился доводам прокуратуры, что и привело к «обнулению» результатов предыдущих судов. Суть решения кассационной инстанции, если упрощенно, выглядит так: отсутствие на настоящий момент установленных по новому закону приаэродромных территорий не означает отсутствия аэродрома и необходимости защищать людей от его воздействия. Аэродром есть, и вокруг него необходимы жесткие ограничения строительства.

«Наши доводы о том, что там, на улице Аэропорт, уже полвека живут люди, дети ходят в детсад, и почему-то никто за эти полвека не собрался встать на защиту их прав на «бесшумную среду», действия не возымели, — отметила Ирина Головкина. — Между тем, если прокуратура в итоге выиграла, будет создан весьма опасный прецедент. Помимо того, что «в интересах неопределенного круга лиц» останутся без квартир вполне определенные 350 дольщиков «Авиатора», дальше по цепочке могут пойти столь же «успешные» иски прокуратуры и по объектам других застройщиков, возникает риск остановки строек на огромной территории».

Ирина Головкина предложила провести еще одно совещание по острой проблеме

**НОРМИРОВАНИЕ, ЗАКОНОПРОЕКТЫ**

# МОЛЧУНОВ НАКАЖУТ РУБЛЕМ

## За непредоставление сведений в ФГИС ЦС придется отвечать

ме застройки в ПАТ, обязательно пригласив на него представителей прокуратуры — с целью прояснить ситуацию и выработать некую общую позицию.

Дмитрий Тимонов для придания сбалансированности позиции представительницы «Брусника. Сибкадемстрой» напомнил, что прокуратура активизировалась в отношении контроля строительства на ПАТ после жалобы Росгвардии, обнаружившей, что прямо на линии взлета самолетов компания «Вира-строй» бодро возводит высотку.

Он призвал строительное сообщество активнее принимать участие в процессе установления ПАТ — в своих интересах. «Иначе Росгвардия поставит на кадастровый учет весь комплект своих приаэродромных территорий, и нам всем будет плохо», — предупредил Дмитрий Тимонов.

### ЗАКОН НАДО МЕНЯТЬ

Денис Воронов, член Комитета по строительству Общественной организации «Деловая Россия», поддержал опасения Максима Федорченко и Ирины Головкиной по поводу возможной приостановки огромного числа строек в ПАТ, в том числе из-за пресловутых шумовых ограничений. «45 децибел — избыточная ночная норма, к которой трудно будет приблизиться всей России», — подчеркнул Денис Воронов. — Для понимания: 45 дБ — это шум листвы в тихом парке! К примеру, на шумовой карте Москвы видно, что этому нормативу не отвечают даже внутриквартальные территории в элитном центре нашей столицы. И город Чикаго, на территории которого эти требования тоже не соблюдаются, вполне спокойно живет с двумя аэропортами на своей территории, город развивается».

По оценке Дениса Воронова, в сложившихся условиях большинство регионов вынуждены саботировать избыточные, неоправданные требования по шумовой защите территорий, которые входят в 7-ю подзону — они попросту не ставят эти территории на кадастровый учет, как бы замораживая их «переходный» статус на неопределенное время.

Денис Воронов уверен: действие 135-ФЗ в его существующей редакции необходимо прекратить.

«Почему прокуратура, запрещая строительство нового жилья на территориях седьмых подзон, никак не пытается защитить от шума тех людей, которые уже давно, многие десятилетия, живут на этих территориях? Совершенно очевидно: 7-я подзона ПАТ в нынешней редакции законодательства не оправдывает своего предназначения, она лишь омертвляет развитие городов. У нас уже практически готовы предложения по изменению законодательства. Необходимо вернуться к нормам до 2017 года», — заявил представитель «Деловой России».

«В силу специфики расположения наших аэродромов, под фактический запрет строительства и реконструкции подпадает основная часть Иркутской агломерации, населением около миллиона человек», — уточнил Денис Воронов.

В ходе последовавших за выступлениями обсуждений застройщики поддержали озвученные инициативы. Они выразили уверенность: связанные с введением 135-ФЗ процедуры громоздки, избыточны и никому, по большому счету, не нужны, и проголосовали за их упрощение всеми возможными способами и инструментами, и на уровне решений местных властей, и на уровне изменений федерального законодательства. «А вообще, если мы ведем строительство по градплану, разработанному в соответствии с утвержденным генеральным планом Новосибирска — то какие еще согласования нам нужны?», — задал риторический вопрос один из участников совещания.

Максим Федорченко предложил обратиться в федеральные органы власти с просьбой о введении моратория на действие 135-ФЗ или отдельных его частей. «Нужно разработать новую систему регулирования строительства в приаэродромных территориях — разумеется, с учетом интересов всех граждан, с учетом обязательного обеспечения безопасности авиасообщения, но и с учетом того, что нам нужно развивать жилищное строительство, выполнять национальные проекты», — подытожил президент Союза строителей НСО.

Виктор Мокровицкий добавил, что продвижение соответствующих инициатив целесообразно осуществлять через избранных депутатов, поддержанных в том числе строительным деловым сообществом, и Союз строителей Новосибирской области берет за эту работу.

А. Русинов

На портале проектов нормативных правовых актов размещен проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления ответственности за нарушение требований о предоставлении информации о ценах на строительные ресурсы».

В качестве обоснования необходимости разработки данного законопроекта Минстрой указывает на следующее обстоятельство. Несмотря на предпринимаемые меры, динамика представления индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами в федеральную государственную информационную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, продолжает оставаться недостаточной, а наполняемость ФГИС ЦС составляет около 15%.

Сроки представления информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, подлежащих размещению во ФГИС ЦС, и перечень лиц, обязанных представлять такую информацию при мониторинге цен строительных ресурсов, в действующем законодательстве регулируются Правилами мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452.

Законопроектом предлагается установить административную ответственность за нарушение сроков представления информации,



необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, подлежащих размещению в ФГИС ЦС, для чего дополнить КоАП РФ статьей 9.5.3.

В частности, предлагается ввести один простой состав административного правонарушения (первичное непредставление информации) и один квалифицирующий состав (повторное совершение административного правонарушения).

Определяется, что субъектами административного правонарушения будут являться: должностные лица, в служебные обязанности которых входит представление при мониторинге цен строительных ресурсов информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, а если такие лица не были назначены — руководитель юридического лица;

• индивидуальные предприниматели (ИП) и юридические лица (ЮЛ), включенные в перечень лиц, на которые Правилами возложена обязанность по представлению информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов

В случае непредоставления информации впервые предусмотрены следующие санкции:

- для должностных лиц — предупреждение или штраф в размере от 5 тыс. до 15 тыс. руб.;
- для ИП и ЮЛ — штраф в размере от 30 тыс. до 50 тыс. руб.

За повторное совершение административных правонарушений, предусмотрена ответственность:

- для должностных лиц — предупреждение или штраф в размере от 30 тыс. до 50 тыс. руб.;
- для ИП и ЮЛ — штраф в размере от 100 тыс. до 200 тыс. руб.

Протоколы об административных правонарушениях будут составлять должностные лица Минстроя России, а рассматривать данные дела будут районные суды.

Напомним, что в настоящее время в России ведется переход к ресурсно-индексному методу. Все необходимые мероприятия в этом направлении должны быть окончены во II квартале 2022 года.

Публичное обсуждение описанного выше законопроекта продлится до 7 декабря 2021 года.

По материалам ЕРЗ

# СМЕТНАЯ РЕФОРМА: ПРИБЛИЖАЕМ, КАК МОЖЕМ

## В Новосибирске формируют новые расценки

10 ноября 2021 года в Новосибирске начались хронометражные наблюдения с целью разработки новых федеральных расценок на монтаж, настройку, регулировку и сопряжение с АПС объектов оборудования аппаратно-программного комплекса системы передачи извещений с подключением на ПЦН подразделения пожарной охраны.

Хронометражные наблюдения с участием специалистов ФАУ «Главгосэкспертиза России» проводятся на строительных объектах Новосибирска и Новосибирской области, подобранных Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) и ГКУ НСО «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов».

От НОСТРОЙ в проведении замеров приняли участие главный специалист Департамента ценообразования в строительстве Ирина Несмачных, от Новосибирской области — генеральный директор АСОНО Мария Бирюкова, директор ГКУ НСО «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» Ксения Шрайбер, представители Управления капитального строительства области и представительной подрядной организации.

АПС передает информацию о чрезвычайных ситуациях по радиоканалу связи напрямую на пульт МЧС и в соответствии с законодательством является обязательной на объектах соцульбыта.

Сметная норма по указанной работе отсутствует в сметно-нормативной базе, что

не позволяет подрядным компаниям получать оплату в соответствии с полным составом работ. В настоящее время строителям и их заказчикам приходится для «осмечивания» использовать нормы, похожие по составу, но не отражающие все трудозатраты по выполняемым процессам.

Разработка нормы на полный комплекс указанных работ позволит включить в сметную документацию реальные затраты подрядчика на их выполнение. Это стало хорошим примером успешного взаимодействия региональной саморегулируемой организации и центра по ценообразованию в строительстве региона.

По материалам АСОНО, НОСТРОЙ

# РАВНЕНИЕ НА «ОБРАЗЕЦ»

## Во что превратят типовые проекты

В Градостроительный кодекс могут ввести институт образцового проектирования. На портале проектов нормативных правовых актов размещен проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в целях введения образцового проектирования в РФ».

Законопроект вводит в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) два новых понятия: «образцовая проектная документация» (ОПД) и «образцовое проектное решение» (ОПР).

ОПД представляет собой проектную документацию и рабочую документацию объекта капитального строительства (ОКС), подготовленную для многократного применения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства, сопоставимого по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (сопоставимый объект).

ОПР — это часть ОПД ОКС, конструкций, изделий и узлов, предназначенной для многократного применения при архитектурно-строительном проектировании ОКС аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям террито-



рии, на которой планируется осуществлять строительство (аналогичный объект).

Подготовка ОПД и ОПР, их изменение, предоставление и утверждение осуществляется Минстроем России или подведомственным ему государственным (бюджетным или автономным) учреждением.

ОПР должна соответствовать установленным Правительством РФ критериям типовой проектной документации. Данное соответствие подтверждается положительным заключением государственной экспертизы образцового проектного решения. При проведении государственной экспертизы ОПД и ОПР оценка соответствия результатам инженерных изысканий не осуществляется.

Согласно законопроекту, сведения об утверждении ОПР включаются в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ).

Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления, юридические лица, созданные РФ, субъектом РФ, муниципальным образованием, юридические лица, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50%, получают право на использование ОПД и ОПР на безвозмездной основе.

Публичное обсуждение проекта продлится до начала декабря 2021 года.

По материалам ЕРЗ

**СЕМИНАР**

18 ноября Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) провела для входящих в АСОНО компаний информационно-разъяснительный семинар по практическим вопросам государственного строительного надзора в сфере пожарной безопасности. В ходе семинара были рассмотрены нововведения в законодательной базе, регламентирующей процесс госстройнадзора в целом и надзора в сфере пожарной безопасности, сделан обзор типичных нарушений, выявляемых при проверках.

Спикерами выступили специалисты инспекции Государственного строительного надзора Новосибирской области.

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОНТРОЛЬ —  
ПОД НАДЗОРОМ**

Начальник отдела государственного строительного надзора по Новосибирской области № 1 Ольга Ковалева во вступительном слове напомнила о недавнем законодательном расширении полномочий инспекции Госстройнадзора, основанных на новой редакции ст. 54 Градостроительного кодекса. С 1 июля 2021 года государственный строительный надзор осуществляется не только в отношении строительно-монтажных работ, применяемых строительных материалов, наличия разрешения на строительство, но и в отношении работ по консервации объектов, строительство которых остановилось свыше 6 месяцев назад. Кроме того, теперь Госстройнадзор должен контролировать осуществление строительного контроля.

С 1 января 2022 года изменятся сроки проведения документальных и выездных проверок. Если в настоящее время нормативный срок — 20 рабочих дней, то с января 2022, в соответствии с п. 7 ст. 72, п. 7 ст. 73 федерального закона от 31.07.2021 № 248-ФЗ, данный срок сократится до 10 рабочих дней.

**РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
«ВЫХОДИТ ИЗ ТЕНИ»**

Еще одно важное новшество — с 12 июля 2021 года статья 48 Градостроительного Кодекса РФ дополнена понятием «рабочая документация» (РД). Рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации, при этом подготовка проектной и рабочей документации может осуществляться одновременно.

В случае внесения в РД изменений, соответствующих требованиям, предусмотренным пунктами 1–5 части 38 статьи 49 Градостроительного кодекса, приведение в соответствие с такими изменениями проектной документации не требуется — при условии, что такие изменения в РД утверждены застройщиком или техническим заказчиком в соответствии с ч. 15 статьи 48 ГрК РФ (через получение положительного заключения от органа экспертизы).

В этом случае утвержденные застройщиком, техническим заказчиком изменения в рабочую документацию признаются частью проектной документации. В связи с этим дополнения внесены в предмет государственного строительного надзора (в пункт 1 ч. 2 ст. 54 ГрК РФ): теперь им является «проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства... а также результатов таких работ требованиям утвержденной проектной документации (с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и утвержденных застройщиком)».

Ольга Ковалева предупредила: несмотря на появление в официальном правовом тезаурусе понятия «рабочая документация», привычная «проектная документация» все равно остается основной, к которой обращаются как при проверках в ходе строительства, так и при решении каких-то вопросов, возникающих в процессе эксплуатации на всех этапах, вплоть до завершения жизненного цикла объекта.

Касаясь спорных моментов соблюдения обязательных и добровольных нормативных требований при проектировании и строительстве, Ольга Ковалева напомнила, что любой документ из правительственного перечня «добровольных», вписанный проектировщиком в проект, автоматически становится обязательным для данного конкретного проекта. Соответственно, госстройнадзор в обязательном порядке будет требовать соблюдения норм данного документа от строителей.

**ППБ: ИЛИ РИСКУЙТЕ, ИЛИ  
ВЫПОЛНЯЙТЕ ВСЁ**

Инспекторы Госстройнадзора Новосибирской области обратили внимание на особенности баланса «добровольности» и «обязательности» выполнения требований нормативных документов при обеспечении по-

жарной безопасности объекта. Согласно п. 1 ст. 6 федерального закона от 22.07.2008 № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при выполнении одного из двух условий:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с ФЗ «О техническом регулировании», и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с ФЗ «О техническом регулировании», и нормативными документами по пожарной безопасности.

Суть в том, что добровольность применения части нормативных документов должна быть аргументирована и подтверждена расчетом пожарного риска. Если расчета нет, пожарная безопасность объекта будет считаться обеспеченной только при условии выполнения требований всех нормативных документов по ПБ — и «обязательных», и «добровольных».

**НЕ СПАЛИТЕСЬ****Практика госстройнадзора  
в сфере пожарной безопасности**

Из недавних нововведений в сводах правил противопожарной безопасности представители Госстройнадзора упомянули требование о том, что в зданиях высотой больше 28 метров, за исключением зданий классов функциональной пожарной опасности Ф1.3 (многоквартирные жилые дома) и Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные), двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров должны быть противопожарными, с пределом огнестойкости не менее Е 30. А поэтажные коридоры в жилых зданиях обязательно должны отделяться от лестничных клеток — в противном случае все квартиры необходимо оборудовать противопожарными дверями. Появился ряд требований по обеспечению безопасности маломобильных групп населения — на них представители Госстройнадзора не стали останавливаться подробно.

**ПРОВЕРКИ: ГДЕ ПЛОХО,  
ТАМ И ЖЖЕТСЯ**

Старший государственный инспектор Сергей Гладышев сделал обзор тех нарушений, которые выявляются Госстройнадзором в ходе плановых и внеплановых проверок. По его сведениям, очень часто слабым местом объекта оказываются конструктивные узлы, которые плохо прорабатываются и на этапе проектирования, и на этапе строительства. «Просишь строителей показать эти узлы — а они не могут их показать», — посетовал Сергей Гладышев. Между тем, к этим элементам строительных конструкций предъявляются серьезные требования, в том числе и по разделу «Пожарная безопасность». Среди прочего, как пояснили представители Госстройнадзора, для узлов должна быть обеспечена противопожарная защита, равная защите всех остальных частей несущей конструкции здания (сооружения). Плохо прорабатываются узлы сопряжения коммуникаций: строители злоупотребляют монтажной пеной, порой пренебрегая ее фактическими характеристиками.

Еще одно частое нарушение — замена предусмотренных в проекте материалов, призванных обеспечивать противопожарную защиту (когда реально использованные материалы не соответствуют заявленным в проектной документации). «Вы можете сказать: какая разница, ведь мы всего лишь заменили один материал на другой, равноценный. Но поймите правильно, главный акцент на-

шей работы — проверка соответствия реально выполненным на объекте работ проектной документации. И при выявлении несоответствий мы обязаны применять к нарушителям санкции», — пояснил позицию инспекции Сергей Гладышев. Избежать нарушения в ситуациях такого рода можно, своевременно внося соответствующие изменения в проектную документацию.

**КАК ИЗБЕЖАТЬ ВНЕСЕНИЯ  
ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ**

Ольга Ковалева посоветовала, как можно избежать лишней работы и волокиты с внесением изменений в проект в подобных случаях. Оказывается, нужно в проектной документации указывать только технические характеристики противопожарного оборудования, без конкретизации бренда или производителя. Тогда при замене оборудования на аналог, не указанный в проекте (но с сохранением базовых технических характеристик), никакого изменения в проектную документацию вносить не потребуется. «Но ведь проектировщики прописывают в документации конкретных производителей», — удивился внешней простоте решения один из участни-

ков семинара. «Нужно правильно формулировать техническое задание проектировщикам, а потом обеспечивать входной контроль проектной документации», — парировала Ольга Ковалева. На самом деле, ни один норматив не требует фиксации в проекте оборудования конкретного производителя, и нужно потребовать от проектной компании ограничиться в проекте только техническими характеристиками оборудования — тогда у подрядчика руки будут свободнее в поисках поставщиков.

Но если утвержденная ПД содержит, в том числе, точное указание марки и производителя комплектующих — без внесения изменений в ПД не обойтись. «Половинчатые» схемы — когда, например, проектировщики предоставляют строителям подписанные бумаги о том, что та или иная замена «согласована без внесения изменений в ПД» — не проходит, Госстройнадзор все равно будет считать выявленную замену нарушением и выписывать штрафы.

По мнению Ольги Ковалевой, застройщики совершенно зря при необходимости внесения изменений в ПД «привязываются» к той проектной компании, которая выполнила проект. Вносить изменения вправе любое другое лицо, обладающее соответствующими компетенциями и отвечающее нужным требованиям (членство в Национальном реестре специалистов, вхождение в состав профильной саморегулируемой организации и т.п.). «Проектная документация после того, как вы ее купили у проектировщиков — ваша собственность, авторских прав на нее нет», — добавила представитель Госстройнадзора.

**ПРО ОГНЕТУШИТЕЛИ,  
БЫТОВКИ И СВАРОЧНЫЕ  
ПОСТЫ**

Возвращаясь к общему обзору часто выявляемых на площадках нарушений, Сергей Гладышев упомянул неправильное размещение первичных средств пожаротушения на стройплощадке: недостаточно, если пожарный щит, ящик с песком, ведро, багор и т.п. формально присутствуют в границах территории; они должны располагаться ближе к местам потенциального возникновения пожаров и должны быть установлены так, чтобы ими можно было реально воспользоваться при возникновении опасных ситуаций. Огнетушители должны быть технически исправными, не просроченными, оборудованы распылителями и пр. Кроме того, сведения об огнетушителях на объекте обязательно следует вносить в отдельный журнал учета огнетушителей (да, такой журнал существует).

Также Сергей Гладышев указал на широко распространенное наплевательское отношение к электрооборудованию строительных бытовок. «Приходишь в вагончик — а там проводка открытая, сделанные как попало скрутки, открытые автоматы-выключатели и розетки, порой даже не закрепленные, просто болтающиеся в воздухе, — нарисовал неприглядную картину инспектор. — Иногда такое наблюдаем даже в вагончиках, где живут сами бригады электриков; получается, сапожник без сапог».

Еще одно место частых нарушений — сварочные посты, расположенные в неположен-

ных местах (в нарушение стройгенплана), выполненные из горючих материалов, и вдобавок захламленные горючим мусором. К сожалению, нередко нарушения на площадке умножают и сами сварщики, которые при проверке даже не могут подтвердить свою квалификацию. «Спрашиваешь его, где твое удостоверение, а он отвечает, что дома оставил. По закону, такой человек не имеет права вести сварочные работы на площадке. Добейтесь, чтобы у ваших сварщиков при себе была хотя бы ксерокопия удостоверения, этого будет достаточно», — порекомендовал Сергей Гладышев.

**ОБЪЕМНО-  
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ  
РЕШЕНИЯ: «ГОРЮЧИЕ  
МЕЛОЧИ»**

Представители инспекции также подчеркнули необходимость точного выполнения в ходе строительства заложенных в проекте технических и объемно-планировочных решений, влияющих на обеспечение пожарной безопасности объекта. К примеру, как выяснилось, нередко при строительстве не выдерживается нормативный зазор между лестничными маршами и лестничными поручнями (он должен быть 75 мм). Ширина лестничных площадок должна быть не меньше ширины лестничного марша — ведь это ответственный путь эвакуации при пожаре.

Недопустимо при монтаже внутреннего противопожарного водопровода в подземных автостоянках по своему усмотрению уменьшать диаметр трубы — а такое, по оценке Сергея Гладышева, встречается на каждом третьем проверяемом объекте. «Труба такого водопровода должна быть 65 мм, и не меньше, экономить тут нельзя», — призвал строителей к порядку инспектор.

Зато сэкономить можно, например, на противопожарных муфтах на полипропиленовых канализационных стояках; по оценке специалистов Госстройнадзора, проектировщики порой перестраховываются, избыточно предусматривая такие муфты на трубах, упрятанных в закрытые гипсокартоном короба — «шахты», где они уже нормально защищены от огня.

«Или возьмем металлические косоуры лестничных маршей. Целесообразнее, отделяя их, совмещать облицовку и огнезащиту», — указал на еще один рационализаторский ход Сергей Гладышев.

Более тонкий, но тоже важный момент обеспечения пожарной безопасности, который, к сожалению, часто не учитывается даже на этапе проектирования, заключается в том, что проемы пожарных выходов должны закладываться исходя из ширины в свету. «Ширина в свету» — это ширина полотна минус размер притворов дверной коробки и минус толщина дверного полотна (а в идеале — и минус размер выступающей дверной ручки). Иными словами, необходимо учитывать реальные габариты, которые остаются в дверном проеме для прохода человека после того, как установлена дверная коробка, дверь и все дверные элементы.

При любых конструкциях окон на лестничных клетках высота открывания не должна превышать 1,7 метра. «Но по факту бывает так, что подходишь к окну — и не можешь дотянуться до него, чтобы открыть. Такие моменты надо обязательно отслеживать», — констатировал Сергей Гладышев.

Участники семинара высоко оценили уровень его организации и полученную информацию. По их мнению, практику проведения подобных мероприятий следует продолжать.

Оксана Сальникова, ООО «Алвис Инжиниринг»: «Да, семинар оказался полезным. Был один вопрос, ответ на который не очень порадовал — но это уже не зависит от организаторов, в любом случае получена важная информация, которую надо учитывать в работе. Думаю, подобные семинары надо проводить и в дальнейшем, расширяя и углубляя их тематику по отдельным разделам — например, по системам пожарной безопасности, по системам дымоудаления, и т.п.»

Павел Педченко, ГК «Альтернатива»: «Актуальный семинар, такие надо проводить чаще. Правовая база, регулирующая вопросы надзора, быстро меняется, а следить за всеми изменениями трудно, и на практике в законодательстве часто проявляются неясности, противоречия. У нас в ходе работы порой возникают вопросы, которые неуместно задавать инспектору, когда он уже пришел на площадку, а здесь как раз и можно, и нужно их озвучивать, получая ответы из первых уст, в рамках открытого конструктивного диалога».

Записал А. Русин

НАСЛЕДИЕ

# ДЕНЕГ НА КУЛЬТУРУ НЕТ, НО ОНА ДЕРЖИТСЯ

Несмотря на резкое сокращение финансирования, в Новосибирской области продолжают выявление, сохранение, ремонт и реставрация объектов историко-культурного наследия.

О предварительных итогах работы на этом тяжелом поприще в 2021 году, некоторых планах на будущее в ходе конференции в новосибирском пресс-центре ТАСС рассказала начальник Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области Елена Медведева.

## РАСХОДЫ УПАЛИ В 10 РАЗ

По ее мнению, 2021-й год для сферы охраны объектов историко-культурного наследия выдался сложным. По сравнению с суммарными затратами на эту сферу, зафиксированными в 2020 году, фактические расходы по аналогичным статьям, понесенные собственниками объектов и государственным бюджетом за первые 10 месяцев 2021 года, упали почти в 10 раз. «Не смогу назвать точные цифры, но порядок такой: в прошлом году было, ориентировочно, 300 миллионов рублей истрачено, в этом — только 30 миллионов», сообщила Елена Медведева. — К сожалению, сегодня и мы, и многие другие сферы вынуждены уступать свои лимиты на борьбу с Covid-19, деньги уходят в резервный фонд правительства». А по сравнению с 2019 годом падение еще больше, почти в 15 раз. И нет надежды, что за оставшиеся дни 2021 года случится резкое увеличение: это не жилищное строительство, значительный объем которого, по старым традициям, завершается как раз в последние два месяца календарного года.

## НАМ НУЖНЫ КОМПЛЕКСНЫЕ ПРОЕКТЫ

Как результат, оставшиеся скудные ресурсы пришлось сосредоточивать на ремонте, реставрации, поддержании технического состояния лишь ограниченного числа наиболее значимых исторических объектов. По информации Елены Медведевой, среди прочих, в 2021 году должны быть закончены ремонтно-восстановительные и реставрационные работы на Соборе Святой Живоначальной Троицы в Колывани. За эти годы из средств бюджета, из резервов Русской Православной Церкви на эту работу было суммарно истрачено около 70 млн рублей. «В декабре ожидаем торжественный ввод Собора в эксплуатацию», — сообщила Елена Медведева.

Сложнее складывается судьба другого заметного объекта, памятника конструктивизма «Дом с часами» на Красном проспекте, 11. По оценке генерального секретаря российского отделения международной организации по документации и консервации зданий, достопримечательных мест и объектов градостроительства Досотома Николая Васильева, «Дом с часами» входит в двадцатку лучших конструктивистских зданий жилой типологии в России, и сегодня, несмотря на некоторые утраты, этот дом по-прежнему сохраняет единство архитектурного замысла, цели и функции. Но пока средств, выделяемых на его ремонт и реставрацию из бюджета, не хватает даже на выполнение комплексного проектирования предстоящих работ. Тем не менее, Государственная инспекция по охране объектов культурного наследия Новосибирской области не теряет оптимизма: в будущем году при поддержке губернатора комплексный проект ремонтно-реставрационных работ все же должен быть профинансирован (на проектирование требуется около 11 млн рублей). Наличие готового проекта, в свою очередь, откроет для собственников этого многоквартирного дома возможность привлечь средства регионального Фонда капитального ремонта для приведения объекта в достойное памятника состояние.

«Мы настойчиво добиваемся именно комплексного подхода к ремонту объектов наследия, но не всегда получается такой подход реализовать», — отметила Елена Медведева. — Скажем, по «Дому с часами» все должно сложиться удачно; еще одна намечающаяся удача будущего года — ремонт здания областного Театра кукол; там тоже будет реализован комплексный проект, учитывающий взаимосвязь и единство непосредственно исторической части здания и новой части».

Но так складывается не всегда. Действующее законодательство устроено таким образом, что деньги выделяются только на ремонты исторических частей объектов, а средства на более поздние пристройки, или же их части, не признанные памятниками (хотя они по факту являются единым целым с историческим блоком, а их физический износ может



быть весьма значительным) приходится изыскивать «в ручном режиме». И по этой причине менее повезло одному важному памятнику на улице Якушева; на его исторический блок область деньги выделила, а на остальные части денег нет.

## РЕМОНТ ИСТОРИЧЕСКИХ МКД: ПРОБЛЕМА ДОШЛА ДО СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ

Возвращаясь к тем объектам наследия, которые функционально являются действующими многоквартирными жилыми домами, Елена Медведева подчеркнула, что трудности с осуществлением ремонтных работ на подобных домах наблюдаются не только в Новосибирской области, но и в целом по России. Это связано с тем, что тех средств, которые в рамках существующего законодательства аккумулируются на счетах региональных фондов капремонта, на спецсчетах — хронически не хватает для финансирования того комплекса ремонтных работ, в котором реально нуждаются МКД-памятники.

«В этих условиях заказчики капремонта вынуждены отказываться от многих важных видов работ при ремонте исторических домов», — посетовала Елена Медведева.

Этой проблемой уже заинтересовался Совет Федерации. Прошло несколько совещаний на данную тему; в результате разработан законопроект, который в настоящее время находится на рассмотрении в Государственной Думе. Данный законопроект предусматривает внесение изменений в Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» и в соответствующие разделы Жилищного кодекса РФ. Изменения упрощают и облегчают некоторые административные процедуры, регламентирующие работы на зданиях-памятниках. Вместе с тем, они не решают главной проблемы: общего дефицита финансирования.

## ИСПОЛЬЗОВАТЬ ВНУТРЕННИЕ РЕЗЕРВЫ... И ПРИВЛЕЧЬ МИНЗДРАВ

«За год наша инспекция рассматривает 10–15 проектов (капитальных ремонтов на домах-памятниках), представляемых различными организациями», — рассказала Елена Медведева. — К сожалению, их качество оставляет желать лучшего; как правило, согласовываем проектную документацию только со второго раза, после внесения корректировок». Одна из главных причин в том, что из-за заниженной оценки проектных работ на соответствующие конкурсы выходит мало претендентов-подрядчиков, число которых и так ограничено обязательным лицензированием Минкульта РФ (без лицензии компания не имеет права работать на объектах историко-культурного наследия).

Чтобы в условиях затягивающегося денежного дефицита работа по ремонту, реставрации, поддержанию нормативного технического состояния объектов наследия не останавливалась, Госинспекция старается часть работ выполнить за счет внутренних ресурсов, силами подведомственного Центра по сохранению объектов историко-культурного наследия НСО; это касается, в первую очередь, проектирования. «В этом году мы своими силами заканчиваем проект ремонта и реставрации памятника «Лавка купчихи Смирновой» в Сузунском районе Новосибирской области», — привела пример такой работы Елена Медведева.

Существенным резервом, позволяющим сгладить нехватку целевых средств на восстановление и ремонт исторических зданий, является включение такого ремонта в соответствующие ведомственные программы. К примеру, некоторые здания действующих больниц и поликлиник являются признанными памятниками истории и архитектуры,



и финансирование их ремонта можно обеспечивать по программам федерального Минздрава — эта работа в Новосибирской области уже ведется.

## «КРАСНАЯ ГОРКА» И «ВОЕННЫЙ ГОРОДОК»: НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ ОХРАНЫ

Продолжается деятельность по выявлению новых памятников и достопримечательных мест. Одним из результатов такой деятельности в 2021 году стало придание статуса «Достопримечательного места» району «Красной горки». «Определены те элементы застройки, декоративного оформления, зеленых насаждений, которые подлежат охране; впереди — разработка ограничивающих требований по возможным видам работ в данном районе, по аналогии с теми, которые действуют в новосибирском Академгородке», — сообщила спикер.

Совсем недавно, в октябре, закончена трехлетняя подготовка материалов для признания памятниками культурного наследия здания военного госпиталя № 425 Министерства обороны РФ (постройка 1910–1913 гг.), зданий двух корпусов столовой и складского здания на территории Военного городка № 17 в Октябрьском районе (постройка 1913 г.).

Елена Медведева уверена: объекты будут включены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации — собранных материалов для этого более чем достаточно.

## КИНОТЕАТР «МЕТАЛЛИСТ» И ПЕРВОМАЙСКИЙ СКВЕР: ГОРЯЧИЕ УРОКИ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В сентябре 2021-го был создан важный прецедент, о котором нужно помнить всем застройщикам, смело приобретающим земельные участки со старыми и уже как будто никому не нужными сооружениями «под снос». Речь идет о неожиданном итоге нашумевшего спора об исторической значимости здания бывшего советского кинотеатра «Металлист», который собственник площадки даже начал сносить, но был остановлен общественными активистами.

«На протяжении двух лет продолжались судебные разбирательства по данному объекту, — напомнила Елена Медведева. — И почти всё это время правообладатель здания оспаривал решение о включении «Металлиста» в реестр памятников. Но совсем недавно, в сентябре текущего года, он отказался от своих требований (что мы, конечно, не могли не приветствовать). И суд вынес решение о принятии такого отказа».

Теперь «Металлист» точно не снесут, а у Госинспекции появился свой план по данному объекту, учитывающий исторический, архитектурный статус здания. «В 2022 году должны быть завершены консервационные работы, и до 2024 года должно быть принято решение о проведении ремонтно-реставрационных работ в сохранившейся части здания», — сообщила спикер. О побудительных мотивах, подвигнувших собственника отказаться от давно намеченного сноса старого кинотеатра и возведения на его месте коммерческой новостройки, Елена Медведева не рассказала.

Итак, «Металлист» будет стоять. Зато придется снести другой объект, успешно отреставрированный в Первомайском сквере Новосибирска более 10 лет, но который неудачно, задним числом попал в охранную зону памятников истории и архитектуры.

«Территория Первомайского сквера — охранная зона, установленная специальным постановлением Правительства Новосибирской области в 2010 году. Объекты в сквере (преимущественно общепит — ред.), ставшие предметом спора о законности их постройки, были возведены еще до введения в действие данного постановления», — рассказала Елена Медведева. Да, закон обратной силы не имеет, и в этой ситуации после выхода данного постановления мы были впра-

ве только давать рекомендации (по нежелательности нахождения объектов на территории сквера). При этом по одному из зданий мы, в том числе на основании обращения журналиста одного из местных СМИ, изучили информацию более глубоко, подробно и выяснили, что оно обладает несколькими признаками объекта самовольного строительства. Наша инспекция не является стороной договора аренды земельного участка, поэтому мы просто подали сведения о признаках самовольной постройки в муниципалитет и в прокуратуру».

В итоге, основываясь на этой информации, муниципалитет Новосибирска обратился в суд с иском о сносе постройки, простоявшей в сквере более 10 лет, и суд принял сторону мэрии: собственник получил предписание о сносе. Как уточнила Елена Медведева, столь радикальный и неприятный для владельца объекта результат был бы невозможен, если бы муниципалитет не проявил должную активность. Она привела другой пример, когда в Куйбышевском районе местная власть, наоборот, не поддержала аналогичную инициативу инспекторов по охране памятников — и выявленный незаконный объект в охранной зоне спокойно остался на месте, без исков о сносе.

## КРТ: ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ «ПРОШЛА ОБКАТКУ»

Касаясь темы согласования проектов комплексного развития территорий (КРТ), Елена Медведева сообщила, что на сегодняшний день в Госинспекцию — как в одну из согласующих инстанций — был представлен на рассмотрение лишь один проект комплексного развития на территории НСО. «При этом данный проект разрабатывается для места, не обремененного объектами историко-культурного наследия и археологическими памятниками — это площадка в районе улицы Объединения», — рассказала спикер. Принципиальная важность данного проекта КРТ в том, что он первый. «Мы на нем оттачивали саму процедуру взаимодействия, подходы к согласованию КРТ, ведь такого опыта раньше не было. Безусловно, если бы на территории оказались объекты «нашего профиля», мы их отработали в полной мере: определили координаты, сделали наложение границ выявленных объектов, сопоставили действующие в данных границах ограничения с теми видами деятельности, которые планирует застройщик, и определили соответствующие ограничения для застройщика. Так и будет в дальнейшем по всем площадкам, где присутствуют памятники археологии, истории и архитектуры», — завершила Елена Медведева.

## ТРЕЩИНЫ В ГЛАВНОМ КУПОЛЕ ЛИКВИДИРУЮТ

Отдельного внимания в 2021 году удостоился памятник истории и архитектуры федерального значения — здание Новосибирского театра Оперы и балета (ныне — НОВАТ). В августе был определен подрядчик, который до 15 декабря 2023 года должен выполнить комплекс ремонтно-реставрационных работ чердачно-кровельной системы Оперного: по итогам электронного аукциона им стала московская компания ООО «РСК-Ренессанс». На ремонт пойдут средства государственного бюджета и собственные средства театра, суммарно около 1,1 млрд рублей.

По данным сайта госзакупок, в рамках заключенного договора подрядчик берет на себя обязательства отреставрировать декоративные элементы кровли купола из алюминия, восстановить декоративные детали ставень, дверей, решеток, усовершенствовать систему пожарной безопасности. А главное — на бетонной части купола должны быть ликвидированы трещины, что, по идее, должно повысить его прочность.

О важности и неотложности ремонта купольной конструкции говорили давно. Напомним, Новосибирский Оперный театр, введенный в эксплуатацию в 1945-м году, является самым большим театральным зданием в России. Общая площадь его помещений превышает 40,6 тыс. квадратных метров, объем здания — 294,3 тыс. кубометров. Бетонный купол над главным залом с конструктивной точки зрения уникален: при диаметре 60 метров он имеет толщину всего восемь сантиметров (если проводить пропорциональные сравнения, это в несколько раз тоньше яичной скорлупы). И именно этот уникальный купол, по оценкам ряда экспертов, сегодня потерял значительную часть своей несущей способности.

А. Русин

**СОТРУДНИЧЕСТВО****ВЫСОКОЕ НАПРЯЖЕНИЕ — В СИСТЕМЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

В октябре 2021 года под круглым реестровым номером «2000» в Ассоциацию строительных организаций Новосибирской области (СРО «АСОНО») вошла компания «Районные электрические сети» (сокращенно — ООО «РЭС»).

Говорят, все встречи неслучайны. Что предопределило встречу ООО «РЭС» и СРО «АСОНО»? Хорошо ли им вместе? Как сегодня живут «Районные электрические сети», чем гордятся, о чем тревожатся? Эти и другие простые, но важные вопросы мы адресовали директору компании Алексею Чукунову.

— Алексей Павлович, что побудило вас вступить в строительную саморегулируемую организацию?

— Решение о вступлении было продиктовано стремлением к дальнейшему развитию компании. Ведь членство в СРО, среди прочего, позволяет напрямую участвовать в конкурсах по выбору подрядчиков, а также претендовать на более крупные, более интересные объекты.

— Почему из всех строительных СРО, действующих на территории Новосибирской области, вы выбрали именно АСОНО?

— Опираясь на опыт другой, родственной компании, вступившей в АСОНО раньше, мы поняли, что это будет самый оптимальный, правильный выбор. Со специалистами этой СРО приятно, комфортно общаться; разговор всегда конструктивен. При подготовке к вступлению нам всё подробно, четко и понятно объяснили: последовательность действий, какие документы готовить, где и какие выписки получать, и т.д. Здесь по-настоящему помогают компаниям, готовящимся к вступлению в СРО.

Другая важная положительная «фишка», свойственная АСОНО: тут всегда можно получить оперативную квалифицированную консультацию по спорным юридическим вопросам, а их по ходу нашей деятельности возникает немало.

Еще одно преимущество заключается в том, что в АСОНО есть сотрудники, которые оказывают поддержку при подготовке к включению в Национальный реестр специалистов (НРС), который ведет НОСТРОЙ. При-

чем помогать они умеют грамотно, точно, позволяя членам СРО избегать ошибок и потерь времени при подготовке пакетов документов по своим специалистам — кандидатам в НРС. Что немаловажно: поддержка эта бесплатна.

— А тот факт, что АСОНО является крупнейшей строительной саморегулируемой организацией региона, сыграл свою роль?

— Думаю, да. У нас появилась возможность установить контакты со многими другими членскими организациями АСОНО, а это открывает большие полезные перспективы для самого разнообразного сотрудничества: обмена опытом, совместной работы над какими-то проектами и т.п.

— Название вашей компании звучит очень солидно...

— Оно в полной мере отражает и профиль деятельности, и статус: мы и есть солидная компания, с большим опытом работы на рынке. Компания существует и работает с 2007 года. Работаем с объектами электроэнергетики, в том числе высокого напряжения, до 220 киловольт. Без ложной скромности отмечу, что объекты класса напряжения 220 киловольт среди других «высоковольтных» — это объекты очень ответственные, достаточно редкие (в электроэнергетическом хозяйстве региона намного шире распространены объекты послабее, от 0,4 до 10, иногда до 35 киловольт).

Объекты берем на полный цикл, от проектирования до монтажа под ключ, до сдачи надзорным органам, и ввели уже немало. Это трансформаторные подстанции, ка-



бельные трассы, воздушные линии электропередач, системы уличного освещения, и т.п.

— Кто сегодня ваши заказчики?

— Они разнообразны, и мы всех одинаково ценим и уважаем. Среди них — престижные коттеджные поселки (например, поселок «Обское море», «Европейский»), муниципальные власти районов Новосибирской области — Барышево, Коченево и другие. Для коттеджных поселков монтируем новые подстанции и электросети. По заказу муниципалитетов чаще восстанавливаем, ремонтируем, реконструируем, достраиваем имеющееся электроэнергетическое хозяйство.

Недавно в числе наших заказчиков появилось Федеральное государственное бюджетное учреждение науки ГПНТБ СО РАН: здесь мы занимались реконструкцией силовых кабельных трасс. Хорошо сложилось сотрудничество с Почтой России.

Интересный заказ отработали для пиццерии в Академгородке: там мы смонтировали зарядное устройство для электромобилей.

— Это настоящее новаторство!

— По местным меркам — безусловно. Да, электромобили пока еще мало распространены у нас, но надо смотреть в будущее, учитывать не только социальные запросы сегодняшнего дня, но и те, которые станут массовыми в перспективе.



— Тому, кто от начала до конца построил, логично взять на себя и последующее эксплуатационное обслуживание...

— Верно, принимаем построенные нами объекты на техническое обслуживание. При этом в последнее время берем и те, которые построили другие компании. Это становится новым направлением развития.

И для строительства, и для эксплуатационной работы на электроэнергетическом хозяйстве у нас имеется все необходимое. В компании сложился надежный костяк кадров высокой квалификации, взаимодействие между сотрудниками на разных технологических этапах отлажено за годы работы до мелочей: звучит банально, но мы действительно умеем понимать друг друга с полуслова. Есть собственные оперативно-выездные бригады, есть техника, инструментарий, производственная база — металлоцех, склад и т.д.

— Последний год для строительного рынка «ознаменовался» ошеломительным взлетом цен на базовые ресурсы. Как он отразился на вас?

— Конечно, мы его почувствовали, как и все коллеги. Однако за счет того, что наши постоянные поставщики делают нам заметные скидки, предоставляют бонусы, негативное влияние данного общеэкономического фактора удается отчасти нивелировать.

*Записал А. Русинев*

**В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ**

Депутаты Заксобрания Новосибирской области обсудили со специалистами, как исправить ситуацию с затянувшимся капремонтом многоквартирных жилых домов. На заседании комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному сектору и тарифам 10 ноября региональные парламентарии рассмотрели вопрос о деятельности некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» за текущий период 2021 года.

С докладом перед региональными парламентариями выступил исполняющий обязанности исполнительного директора Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области Дмитрий Кулешов. По его информации, в регионе в 2021 году было запланировано провести капитальный ремонт 398 многоквартирных домов, в которых собственники помещений перечисляют средства на счет регионального оператора. На сегодняшний день выполнены работы по капремонту 327 из этих домов. Всего же, с учетом выполнения капитального ремонта в домах, где средства собираются на специальных счетах, было запланировано отремонтировать 559 многоквартирных домов.

Руководитель фонда привел статистику, которая поневоле заставляет задуматься: за десять месяцев 2021 года региональным оператором было объявлено 697 закупок по отбору подрядных организаций, однако более 50 процентов закупок не состоялось. «Основная причина заключается в неконтролируемом росте цен на строительные материалы», — объяснил Дмитрий Кулешов. — Закупки становятся невыгодными, и подрядные организации игнорировали их». Чтобы поддержать подрядчиков была добавлена возможность авансирования работ в течение десяти дней, введены процедуры промежуточных платежей, применяется упрощенная система налогообложения, добавил глава фонда.

За девять месяцев 2021 года объем средств собственников жилья, направленный на проведение капитального ремонта МАКД, составил 1,3 миллиарда рублей. Остатки средств на счетах регионального оператора на 1 октября текущего года составляет 575 миллионов рублей, которые будут направлены на финансирование по капитальному ремонту объектов 2021–2022 годов.

**РЕМОНТИРУЙ — НЕ ХОЧУ**

На половину «капремонтных» подрядов не претендует никто



Вопросы руководителю фонда задал депутат Вячеслав Илюхин: «Мне довелось увидеть сметы, которые были составлены на эти дома. По этим сметам, я вас уверяю, выполнить работы по той технологии, которая предусмотрена, невозможно. Какой способ вы находите, чтобы решить этот вопрос? Если человек приходит работать за предоплату по смете, выполнить которую без нарушений невоз-

можно, мы изначально понимаем, что он выполнит работу из рук вон плохо». Депутат отметил, что есть примеры в Калининском районе Новосибирска, где подрядчики, получив предоплату, задерживали выполнение работ. «Как вы считаете, для чего эта мера была принята: давать предоплату, если смета никакой критике не поддается?» — поинтересовался парламентарий. По словам Дми-

трия Кулешова, после введения авансирования контроль качества работ усилился, но Вячеслав Илюхин парировал: «У меня на округе контроля никакого нет». Дмитрий Кулешов добавил, что внесены изменения в постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...», которые предусматривают увеличение стоимости материалов. Это позволяет «нагнать стоимость проведенных работ», уверен руководитель фонда.

Первый вице-спикер регионального парламента Андрей Панфёров поинтересовался судьбой капремонта жилых домов — памятников архитектуры областного значения в центре Новосибирска. «Как фонд смотрит на капремонт этих домов? Хватит ли возможностей, или они в какой-то долгосрочной программе? Меня недавно губернатор пригласил, мы с ним в Доме под часами (на Красном проспекте) были. В таком безобразном состоянии находится, даже слов не найти», — эмоционально отозвался Андрей Панфёров. Дмитрий Кулешов ответил, что проекты ремонта таких домов составляются с участием экспертов и проходят государственную экспертизу.

Заместитель председателя комитета Илья Поляков напомнил, что вместе с депутатом Дмитрием Козловским он входит в состав попечительского совета фонда. «Все эти вопросы достаточно детально обсуждались, — подчеркнул парламентарий. — Понятно, что отрасль попала в очень сложную ситуацию в этом году: удорожание материалов, нехватка рабочей силы. И это одна из мер, я считаю, что она правильная. Там целый комплекс мер принят. Надо было хоть как-то спасти ситуацию в этом году. И это дало результат».

Заместитель председателя комитета Вадим Агеенко отметил, что расценки на проведение работ по капремонту утверждали около трех лет назад, поэтому их необходимо менять, корректировать. «Возьмите среднюю пятиэтажку, хрущевку, — у вас до сих пор на ремонт крыши такого дома предусмотрено 1 миллион 100 тысяч рублей. Какой подрядчик зайдет за такие деньги?» — задал вопрос депутат. Заместитель губернатора Новосибирской области Сергей Семка заверил, что корректировка будет проведена.

*По материалам Законодательного собрания Новосибирской области*

## ПОДРОБНОСТИ

15 и 16 ноября в Новосибирске Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) был организован обучающий семинар для специалистов СРО «Эксперт в области саморегулирования градостроительной деятельности» (в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования).

### ГОСКОНТРОЛЬ: ОТ НАКАЗАНИЯ — К ПРОФИЛАКТИКЕ

Директор Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования НОПРИЗ Сергей Павленко проинформировал об основных изменениях в соответствующих разделах законодательства, произошедших за последние полтора года.

Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» переориентировал контрольно-надзорную деятельность с приоритета наказания за нарушения на их предупреждение. Данный закон отнес к базовым принципам государственного контроля, среди прочего, «Стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований», «Соразмерность вмешательства в деятельность контролируемых лиц», «Недопустимость злоупотребления правом», и ряд других. При контроле больше внимания будет уделяться профилактическим мероприятиям, к которым закон относит «информирование», «стимулирование добросовестности», «объявление предостережения», «консультирование», «профилактический визит».

«Все виды контроля должны быть ориентированы на риск-ориентированный подход», — добавил докладчик. Во многом именно риск-ориентированный подход станет определяющим при формировании плана проверок, их частоты и специфики.

Федеральным законом от 2 июня 2021 года № 360-ФЗ внесены достаточно заметные изменения в ФЗ «О контрактной системе...». «В частности, с девяти пунктов до трех сократился перечень конкурентных способов закупок, — рассказал докладчик. — Остались только конкурсы, аукционы, запрос котировок в электронной форме. Добавилось обязательство для заказчика устанавливать дополнительное требование к участникам закупок в случаях, если начальная цена контракта превышает 20 миллионов рублей: о наличии в течение трех ближайших прошедших до даты заявки лет опыта участия в аналогичных закупках».

### «ДИСТАНЦИОННЫЕ ЗАСЕДАНИЯ» И ЗАЙМЫ ЧЛЕНАМ СРО

Как сообщил Сергей Павленко, федеральным законом от 28 июня 2021 г. № 225-ФЗ были приняты важные в условиях затянувшейся пандемии коронавируса поправки к Гражданскому кодексу РФ, разрешающие дистанционное участие в заседаниях собраний. «Члены гражданско-правового сообщества могут участвовать в заседании дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать», — говорится в законе. Собрания саморегулируемых организаций в дистанционном режиме регламентируются отдельной, частью 2.1 статьи 16 федерального закона «О саморегулируемых организациях», введенной в действие федеральным законом от 11 июня 2021 года № 170-ФЗ.

В случае проведения собрания дистанционным способом в протоколе необходимо указывать, что мероприятие проведено посредством электронных технических средств и соответствующего программного обеспечения. «Минюст иногда даже требует упомянуть названия конкретных программ», — предупредил Сергей Павленко.

Важным новшеством «пандемийного» времени стало принятие Федерального закона № 166-ФЗ от 8 июня 2020 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции». Среди прочего, данный закон открыл для членов СРО возможность получения поддерживающих займов из средств компенсационных фондов.

А недавно по инициативе НОПРИЗ в регулирующем механизме предоставления займов правительственное постановление внесло дополнения, позволяющие расходовать

указанные займы на приобретение компьютеров и программ, обеспечивающих формирование и ведение информационной модели объекта строительства.

### НОВОЕ О НРС, ТИМ И ПЕРЕЧНЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Изменения произошли в перечне направлений подготовки, специальностей в области строительства для работников, вклю-

мость темы обусловлена необходимостью понимать те организационно-правовые «границы», которые в ходе реорганизации не должны перейти компания, чтобы сохранить членство в СРО. Сергей Павленко привел официальные разъяснения органов госвласти, изложенные в письмах Минрегиона РФ, профильных комитетов Госдумы РФ, Минстроя, Ростехнадзора, а также показал характерные примеры из судебной практики. В частности, согласно постановлению Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.06.2020

Много важных с правовой точки зрения деталей было раскрыто в отношении такого важного документа, как доверенность (на участие в заседаниях коллегиального органа). Сергей Павленко рассказал, каких видов бывают доверенности, как их правильно оформлять, в каких случаях печать на данном документе обязательна, в каких — нет, какие факторы влияют на действительность доверенности, и т.п.

В частности, выяснилось, что смена паспортных данных гражданина, на которого

# ВОПРОСЫ ДЛЯ ЭКСПЕРТОВ



ченных в Национальный реестр специалистов; приказом Минстроя РФ от 06 ноября 2020 года № 672-пр утвержден новый, расширенный перечень из 437 гражданских специальностей и 181 военной специальности. «Данный приказ вступил в силу с 1 января 2021 года, срок его действия — до 1 января 2027 года», — уточнил Сергей Павленко.

Также в своем выступлении Сергей Павленко рассказал о правительственном постановлении «о регуляторной гильотине» (от 29 июля 2020 года № 1136) и постановлении, регламентирующем внедрение информационной модели объекта капитального строительства (от 15 сентября 2020 года № 1431).

Докладчик подчеркнул, что на настоящий момент никаких переносов сроков внедрения обязательного информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов бюджетного заказа не планируется — согласно постановлению Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331, срок остается неизменным: 1 января 2022 года.

С 1 сентября 2021 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 28 мая 2021 года № 815, которым в значительно сокращенном виде утверждены перечни национальных стандартов и сводов правил, обязательных для применения при проектировании и строительстве (срок действия постановления — до 1 января 2027 года).

По оценке Сергея Павленко, уже практически «созрело» еще одно важное событие в правовом поле: 9 ноября 2021 года был в 1 чтении принят Госдумой РФ проект федерального закона № 1212919-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ... и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ...». Среди прочего, этот документ предполагает расширение полномочий СРО, вводит при включении в Национальный реестр специалистов, вместо подтверждения квалификации — институт независимой оценки квалификации.

### ПРО ВОЗВРАТ ДЕНЕГ И ОСТОРОЖНОСТЬ ПРИ РЕОРГАНИЗАЦИИ

Далее в ходе семинара была рассмотрена важная тема о возможностях возврата внесенных взносов в компенсационный фонд СРО. Сергей Павленко напомнил, что для возврата средств компенсационного фонда должны быть соблюдены определенные условия: юридическое лицо или индивидуальный предприниматель не вступили в иную саморегулируемую организацию; саморегулируемая организация в соответствии со статьей 60 ГрК РФ не осуществляла выплаты из компенсационного фонда в результате наступления солидарной ответственности за вред, причиненный заявителем.

Подробно обсудили вопрос о вариантах реорганизации членов саморегулируемых организаций — путем слияния, преобразования, присоединения, выделения. Значи-

№ Ф03-1129/2020 по делу № А73-12750/2019, «...Прекращение деятельности юридического лица — члена саморегулируемой организации в связи с реорганизацией в форме присоединения к другому (реорганизуемому) юридическому лицу не влечет за собой прекращение членства в саморегулируемой организации». Схожие выводы содержатся и в определении Верховного Суда РФ от 28.04.2021 по делу № А40-14564/2020. Вместе с тем, Сергей Павленко обратил внимание, что это — отдельные примеры, в других схожих ситуациях суды принимают иные решения, а разъяснительные письма органов государственной власти не имеют статуса нормативных документов, поэтому, как правило, без суда в спорных вопросах членства в СРО при реорганизации компаний — не обойтись.

### ПРО ТРЕБОВАНИЯ К БАНКАМ И СПОРЫ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Следующим пунктом повестки рассмотрели требования к кредитным организациям, в которых допускается размещение средств компенсационных фондов СРО. В настоящее время эти требования основаны на системе рейтингования банковских структур. Сергей Павленко коротко напомнил собравшимся об основных опциях этого рейтинга и подчеркнул, что в обязанности СРО входит самостоятельное отслеживание соответствия банка необходимым требованиям. Согласно письму Минстроя РФ от 29 июня 2021 года № 26756-ТБ/02, «исходя из положений части 1 статьи 55.16-1 Градостроительного кодекса РФ, в случае несоответствия кредитной организации, в которой размещены средства компенсационных фондов, (правительственным) требованиям саморегулируемая организация обязана расторгнуть договор специального банковского счета, договор банковского вклада (депозита) с такой кредитной организацией».

В ходе обзора судебной практики в области деятельности саморегулируемых организаций Сергей Павленко, среди прочего, сделал акцент на спорах об исполнении/неисполнении обязательств членов СРО по договорам подряда. Как следует из процитированного им постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.10.2020 по делу № А59-6086/2019, «закон позволяет исключить из числа неисполненных обязательств по договорам подряда обязательства, признанные сторонами исполненными на основании акта приемки результатов работ. Следовательно, акт формы № КС-2 является достаточным подтверждением факта исполнения определенных работ». Также были рассмотрены юридически противоречивые моменты, связанные с обязательностью/необязательностью членства в СРО, с проведением контрольных проверок в отношении членов СРО, и т.п.

выдана доверенность, не «обнуляет» ее: доверенность остается действительной.

### СУДЕБНОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО — ПЕРЕПИСКА В МЕССЕНДЖЕРЕ?

Внимательному рассмотрению подверглись юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, требования, подписанные договоры) — специфика оформления, заверения, допустимые способы их отправки и пр. Стоит помнить: сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Не всякое сообщение, существенное по своему смыслу, имеет статус юридически значимого; так, согласно постановлению Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2021 N 09АП-52170/2021 по делу N А40-95230/2021, «представленная... переписка в мессенджере Ватсап не может быть принята судом в качестве допустимого доказательства, поскольку отображение какой-либо информации на экране мобильного телефона само по себе не обладает признаками допустимого доказательства, так как не содержит объективной информации о конкретном отправителе сообщения».

Касаясь новой формы ведения трудовых книжек в электронной форме, Сергей Павленко указал на особенности заполнения и ведения. Примечательно, что «текущий» работодатель, подающий в Пенсионный фонд сведения о трудовой деятельности сотрудников по форме СЗВ-ТД, может при необходимости исправить в электронных формах Пенсионного фонда только те ошибки, которые допустил он сам. Для внесения исправлений в более ранние разделы работнику нужно обращаться именно к тому работодателю, который представил неверные сведения. А если организация-работодатель ликвидирована (прекратила свою деятельность), то у человека остается возможность скорректировать данные по решению суда.

В заключительной части своего выступления Сергей Павленко рассказал о новой системе мотивации к формированию профессиональных участников инвестиционно-строительного процесса, разработанной НОПРИЗ. Система представляет собой рейтинг проектных и изыскательских компаний, формируемый на основе целого комплекса значимых показателей, среди которых — портфолио выполненных работ, общая стоимость выполненных работ, стоимость контрактов, выполненных в рамках госзакупок, степень освоения технологий информационного моделирования, уровень квалификации специалистов и другие.

Окончание на стр. 8

**ЮБИЛЕЙ****ЗАСЛУЖЕННАЯ АРХИТЕКТОР РОССИИ ИЗ НОВОСИБИРСКА**

В 1998 году Указом Президента РФ архитектору-градостроителю из Новосибирска Марине Ростиславовне Колпаковой было присвоено почётное звание «Заслуженный архитектор России». В городе к этому времени работала целая плеяда архитекторов, носящих это высокое звание. Однако это была первая и, на сегодняшний день, единственная женщина-архитектор в Новосибирске, которая удостоена этой чести.

9 ноября 2021 года Марина Ростиславовна Колпакова — заслуженный архитектор России, доктор архитектуры, профессор, советник РААСН — отметила свой юбилей.

Марина Ростиславовна Колпакова родилась в 1941 году в Колпашево Томской области в семье врачей, с 1945 года живет в Новосибирске. В 1959 году с золотой медалью окончила среднюю школу № 91. С раннего детства увлеклась рисованием, посещая художественную студию при Дворце пионеров, где в эти же годы получали у педагогов-художников А.М. Михайлова и М.П. Гнусина уроки художественного творчества школьники Володя Авксентюк, Володя Гранкин, Миша Омбыш-Кузнецов и другие, многие из которых стали известными мастерами: архитекторами, художниками, скульпторами.

С 1959 по 1965 годы М. Р. Колпакова училась на архитектурном факультете Новосибирского инженерно-строительного института им. В.В. Куйбышева, получив при окончании «красный» диплом архитектора.

С 1965 по 1969 годы работала вместе с мужем, архитектором Геннадием Николаевичем Тумаником, по распределению в институте «Кемеровградпроект» (Новокузнецк), с 1969 по 1974 годы — в секторе планировки института «СибЗНИИЭП» (Новосибирск), а с 1974 по 1990 годы — в мастерской генерального плана института «Новосибградпроект» (Новосибирск) в должности главного архитектора проектов. Работая в проектных мастерских и в научных подразделениях крупных государственных институтов, Марина Ростиславовна приобрела необходимый опыт, который стал основой для успешного поступления в заочную аспирантуру ЦНИИП-градостроительства Госгражданстроя СССР и последующей защиты в 1973 году кандидатской диссертации по теме «Планировка и застройка базовых городов на Севере Сибири» (научный руководитель доктор архитектуры Н.А. Солофенко).

Тема Севера была близкой для молодого аспиранта и по работе в Сибирском зональном научно-исследовательском институте экспериментального проектирования (СибЗНИИЭП), и по многим другим обстоятельствам, связанным с рождением на севере Томской области, с работой родителей в молодости в глухом Нарымском крае.

Учёная степень кандидата архитектуры давала некоторое моральное удовлет-

ворение, но вовсе не играла какой-то роли в материальном отношении. И только интерес к градостроительному проектированию, увлечённая работа над градостроительными задачами Новосибирска и Новосибирской области не давала повода для смены места работы. А когда в «портфеле» заказов Новосибирградпроекта появилась тема новых городов на севере Тюменской области, на Байкало-Амурской магистрали, работа над которыми на стадиях генплана и проекта детальной планировки проходила в мастерской генерального плана, то дирекция института и руководство мастерской в первую очередь увидели в руководстве проектированием новых поселений М.Р. Колпакову.

Успешная работа и защита ответственных проектов по новому городу Радужный (Тюменская область) и Берёзовый (Хабаровский край) в 1970–1980-е годы, в сложных условиях борьбы мнений и диаметральных подходов, послужила весомым поводом для награждения автора и руководителя проектных разработок орденом «Знак Почёта» (1981 г.) и медалью «За строительство Байкало-Амурской магистрали» (1984 г.).

В конце 1980-х и начале 1990-х годов происходит снижение проектной активности, сокращение тематики и объёмов градостроительных разработок, приведшие к постепенной, а затем и быстрой (после перехода собственности в частные руки) деградации крупных государственных проектных и научно-проектных институтов.

Институт Новосибирградпроект, в котором работало в период его расцвета более 1000 сотрудников, среди которых было много опытных и очень грамотных специалистов, способных решать самые сложные инженерные и архитектурно-пространственные задачи, стал катастрофически распадаться. Утрата эта стала быстро ощущаться в резком снижении качества градостроительных проектов, выполняемых мелкими проектными мастерскими при остром недостатке или отсутствии квалифицированных и опытных кадров.

Ещё в начале этого процесса Марина Ростиславовна перешла на работу в Ново-



сибирскую архитектурно-художественную академию, считав, что в передаче знаний и опыта готовящимся в институте кадрам она сможет принести больше пользы, чем в реформируемом проектом деле. С 1990 г. по 2016 г. она работает на кафедре градостроительства и ландшафтной архитектуры НГАХА (с 1990 г. — доцент, с 2004 г. — профессор).

М.Р. Колпакова пришла на преподавательскую работу, имея за плечами большой опыт практической и научной работы в области отечественного градостроительства. Под ее руководством и при непосредственном участии выполнено более 50 крупных градостроительных работ (генеральные планы, проекты детальной планировки, проекты комплексного жилищного строительства на пятилетку, проекты застройки, проекты зон охраны памятников истории, культуры и архитектуры и т.д.) для населенных пунктов Новосибирской, Кемеровской, Тюменской областей, Хабаровского края, Новосибирска. По проектам, выполненным под руководством М.Р. Колпаковой, строился город Радужный в Тюменской области, а также поселок Берёзовый (ст. Постышево) в Хабаровском крае. М.Р. Колпакова является автором (в составе авторских коллективов) нескольких крупных научно-исследовательских работ в области градостроительного развития населенных пунктов и систем расселения в районах нового промышленного освоения Сибири и по проблемам современного развития исторических сибирских городов.

В 2002 г. в специализированном диссертационном Совете МарХИ (Д 212.124.02) она защитила докторскую диссертацию «Стратегия градостроительного развития сибирского города» по специальности «Градостроительство, районная планировка, ландшафтная архитектура и планировка сельскохо-

зяйственных населенных мест». В 2004 г. ей было присвоено ученое звание профессора.

М.Р. Колпакова имеет более 100 научных статей и научно-методических публикаций, несколько монографий и учебных пособий, около 100 публицистических статей по вопросам архитектуры и градостроительства в центральной и местной печати. Среди наиболее крупных публикаций — такие монографии и учебные пособия, как: «Новосибирск. Город в 2000 году» (в соавторстве с Г.Н. Тумаником, 1989 г.); «Стратегия градостроительного развития сибирского города», 2000 г.; «Ландшафтная архитектура Сибири» (в соавторстве с А.А. Гончар, Л.Н. Чиндяевой, 2004 г., учебное пособие, гриф Министерства образования) и другие. В 2018 году вышла книга М. Колпаковой и Г. Туманика «Мы проектируем город: Новосибирградпроект, 1980-е — 1990 годы».

Марина Ростиславовна активно занимается рецензированием, экспертной работой и консультациями в области градостроительного и ландшафтного проектирования, продолжает, по возможности, проектную работу.

В течение ряда лет М.Р. Колпакова являлась активным членом правления Новосибирского отделения Союза архитекторов СССР, делегатом съездов архитекторов СССР, избиралась депутатом районного совета нескольких созывов, награждена медалью ВДНХ (1978 г.). В 1998 г. получила звание «Заслуженный архитектор Российской Федерации». Избрана советником РААСН по отделению Градостроительства (2012 г.); в 2019 году награждена премией имени И.П. Севастьянова мэрии Новосибирска за вклад в архитектурное образование.

Марину Ростиславовну отличает высокая степень профессиональной ответственности в любой работе, какую бы она ни выполняла. Не терпит легкомысленного отношения к делу, но склонна прощать ошибки, если находит в результатах работы коллег или студентов какие-то ценные мысли, решения. В работе с молодыми коллегами, а также со студентами или аспирантами, старается до подробностей объяснить суть той или иной задачи, затрачивая на это очень много времени, которое она не считает в таких случаях потерянным. Во многих странах зарубежья, в Москве и Санкт-Петербурге, в родной ее сердцу Сибири, на Дальнем Востоке трудятся ее ученики.

*Геннадий Туманик,  
заслуженный архитектор России,  
профессор, доктор архитектуры,  
член-корреспондент РААСН*

**ПОДРОБНОСТИ****ВОПРОСЫ ДЛЯ ЭКСПЕРТОВ**

Окончание. Начало на стр. 7

**ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ  
СТАНДАРТЫ  
ИНФОРМАЦИОННОГО  
МОДЕЛИРОВАНИЯ**

Директор Департамента по развитию квалификации НОПРИЗ Евгений Мерзляков в ходе семинара рассказал о ходе разработки и применения профессиональных стандартов, направленных на реализацию постановлений Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331 (эти стандарты необходимы для полноценного освоения и внедрения в практику проектирования технологий информационного моделирования).

Она напомнил, что 1 сентября 2021 года вступил в силу приказ Минтруда РФ от 19 апреля 2021 года № 257н, которым был утвержден профессиональный стандарт «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования». Данный стандарт в полной мере учитывает необходимость внедрения ТИМ. Так, в соответствии с требованиями стандарта, специалист по организации архитектурно-строительного проектирования должен «знать цели, задачи и принципы информационного моделирования объекта капитального строительства, знать принципы, алгоритмы и стандарты применения программных и технических средств при формировании и ведении информационной модели, знать правила разработки и оформления технической документации в форме информационной модели». Кроме того, по профстандарту, его прямой задачей является контроль формирования и ведения информационной модели ОКС.

Схожие пункты прописаны и в других важных стандартах: «Специалист по организации инженерных изысканий», «Специалист в области проектирования мостовых сооруже-



ний», «Специалисты в области проектирования автомобильных дорог».

По информации Евгения Мерзлякова, в целях комплексного освоения и внедрения ТИМ Национальным объединением изыскателей и проектировщиков совместно с НИУ «Московский государственный строительный университет» разработана программа дополнительного профессионального образования: «Технологии информационного моделирования для ГИПов. Требования профессионального стандарта «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования» продолжительностью 96 часов. Ее целевая аудитория — специалисты, сведения о которых включены в национальный реестр специалистов в области инженерных изыска-

ний и архитектурно-строительного проектирования (НРС). На достижение той же стратегической цели работает и конкурс профессионального мастерства для инженерно-технических работников в сфере строительства, организованный Минстроем РФ в сотрудничестве с НОПРИЗ и призванный, среди прочего, выявить лучших разработчиков информационных моделей объектов жилищного строительства, социальной инфраструктуры и производственного назначения.

**ВВЕРХ ПО «ЛЕСТНИЦЕ  
КВАЛИФИКАЦИЙ»**

Евгений Мерзляков также сообщил о профессиональных стандартах, разра-

ботку которых планируется завершить до конца 2022 года; в их числе — «Специалист по ценообразованию (сметному нормированию) на этапе архитектурно-строительного проектирования», «Специалист по оценке технического состояния зданий и сооружений, их строительных конструкций», «Специалист в области саморегулирования в градостроительной деятельности» и другие.

Евгений Мерзляков кратко описал, как НОПРИЗ видит «лестницу квалификаций» («траекторию роста») главных инженеров и главных архитекторов проектов в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, изложил те требования к образованию, опыту, стажу, которые должны быть достигнуты специалистом на каждой из ступеней упомянутой «лестницы»; рассказал о внедрении института независимой оценки квалификации, о требованиях к центрам независимой оценки квалификаций.

Директор Департамента по взаимодействию со СРО, мониторингу деятельности СРО, реестра и архива — руководитель управления НОПРИЗ по ведению Национального реестра специалистов Михаил Горюнов в своем докладе осветил актуальные вопросы, связанные с ведением Единого реестра членов НОПРИЗ и Национального реестра специалистов, технические особенности взаимодействия НОПРИЗ и саморегулируемых организаций при передаче сведений. Также Михаил Горюнов рассказал о специфике взаимодействия между НОПРИЗ, Ростехнадзором и саморегулируемыми организациями при мониторинге деятельности СРО, сделал обзор замечаний, выявляемых в ходе такого мониторинга, ответил на вопросы участников семинара.

*Записал А. Русин*



## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

27 октября в Новосибирске Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) была организована конференция для руководителей проектных и изыскательских саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа: «Техническое регулирование. Ценообразование в архитектурно-строительном проектировании и инженерных изысканиях. Деревянное домостроение». Модератором конференции выступил координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов.

Александр Панов, от лица организаторов поприветствовал участников, подчеркнул практическую значимость включенных в по-

вания выразил Анатолий Хайновский, председатель контрольной комиссии Ассоциации проектировщиков Кузбасса, директор ООО «РЦС-проект» (Кемерово). Он напомнил: эта система до сих пор во многом опирается на расценки, выработанные еще в советское время, а потому все дальше и дальше уходит от реальных рыночных цен.

### БАЗИСНО-ИНДЕКСНЫЙ МЕТОД «УШЕЛ И ВЕРНУЛСЯ»

Тему реформы ценообразования, с учетом методики определения стоимости под-

верность определения стоимости?», — предупредил докладчик.

По мнению председателя Комитета НОПРИЗ по ценообразованию и экспертизе, сегодня многим проектировщикам полезно будет поменять общий идеологический подход к оценке своего труда — так, чтобы на первом месте оказалось качество работы, то есть качество того ресурса, который следует переоценить. Вместе с тем, отрасль нуждается и в прямой формализации той базы, отталкиваясь от которой, проектировщики смогут формировать справедливую стоимость своей работы. «У строителей эта база — актуальная стоимость ресурсов. А у проектировщиков таким «базовым ресурсом» долж-

ется: информационное моделирование требует дополнительных ресурсов, и вводится необходимый коэффициент для расчета стоимости (этих ресурсов)», — отметил Александр Вронец. В итоге, «добавочная» стоимость ТИМ по вышеуказанной Методике определяется на основании Сборников базовых цен, включенных в федеральный реестр, и корректирующего коэффициента. Правда, вызывает недоумение тот факт, что в предлагаемой Методикой формуле повышающий коэффициент применяется не ко всем разделам (например, «пояснительная записка» и «обеспечение пожарной безопасности» остались без «наценки за информационное моделирование», хотя они наравне с осталь-

# ЦЕНЫ, НОРМЫ, РУССКИЙ ЛЕС

## Сибирские проектировщики обсудили проблемы техрегулирования, ценообразования и индустриального деревянного домостроения

вестку тем для обсуждения и пожелал всем эффективной работы. К его словам по видеосвязи присоединился координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко. По его оценке, очень важно, что НОПРИЗ организует подобные мероприятия для профессионалов, выходя за рамки традиционных полномочий СРО, связанными с допуском компаний на рынок и осуществлением контрольной деятельности. Заявленные в повестке темы актуальны не только для проектировщиков, изыскателей, но и для строительного сообщества, полагает Максим Федорченко. Он призвал коллег из «проектного цеха» активно участвовать в формировании актуальных сметных расценок, которые позволят всему сообществу подрядчиков в проектировании и строительстве после перехода на ресурсный метод ценообразования получать нормальную, справедливую оплату своего труда. «Сегодня ФГИС ЦС заполнена актуальной информацией о ценах на строительные ресурсы только на 15 процентов, так давайте заполним ее нашими актуальными расценками», — предложил координатор НОПРИЗ, отдельно подчеркнув, что намерен последовательно продвигать в строительном сообществе предложения о повышении оценки труда проектировщиков. Хроническая недооценка этого труда уже привела к оттоку кадров из отрасли, к снижению квалификации части специалистов в проектной сфере, и строители, как участники единого проектно-строительного процесса, не вправе игнорировать данную проблему. Максим Федорченко также приветствовал продвижение перспективных технологий деревянного домостроения, отметив необходимость обновления нормативной базы, которая за счет устаревших требований нередко тормозит внедрение новых эффективных технологий.

### «КОЛЛЕГИ НЕОХОТНО ДЕЛИЛИСЬ РАСЦЕНКАМИ»

Касаясь формирования сметных расценок, Александр Панов сообщил, что в рамках подготовки конференции аппарат координатора НОПРИЗ в СФО постарался собрать с проектных компаний их актуальные расценки на выполнение проектных работ. Сделать это оказалось непросто. По словам Александра Панова, «многие коллеги откровенно не хотели делиться этой информацией, а если и делились, то в некоей нивелированной, не вполне четкой форме».

Тем не менее, расценки были собраны и разнесены по трем укрупненным разделам: «Промышленное проектирование», «Общественные здания», «Жилье». Самым дорогим оказалось промышленное проектирование; общественные здания и жилье — намного дешевле (от 200 рублей за квадратный метр). Это крайне низкая цена. «Да, есть отдельные общественные и жилые объекты, проектирование которых оценивалось и в 1000, и в 1500 р. за квадратный метр, но упомянутая низкая расценка, к сожалению, в практике сибирских проектировщиков встречается намного чаще», — констатировал Александр Панов.

Обеспокоенность нынешним состоянием системы сметного нормирования в сфере инженерно-геологических изысканий и архитектурно-строительного проектиро-



готовки документации, содержащей материалы в форме информационной модели, расширил председатель Комитета НОПРИЗ по ценообразованию и экспертизе Александр Вронец.

С его точки зрения, в отрасли сохраняется недооценка роли проектировщиков как основополагающих участников инвестиционно-строительного процесса, и это явно проецируется и на реформу ценообразования, которой в проектной сфере как бы вообще нет. Между тем, реформа ценообразования в проектировании обязательно должна быть связана с аналогичной реформой в строительстве. Отдельная проблема в том, что эта реформа, в свою очередь, сама по себе имеет противоречивый характер. В частности, согласно последним (2020 года) руководящим документам Правительства РФ, ценообразование отчасти вернули к базисно-индексному методу, и при формировании сметных цен вновь необходимо ориентироваться на старые Сборники базовых цен, которые ранее неоднократно подвергались критике. «Базисно-индексный метод опять стал легитимным», — констатировал Александр Вронец. Более того, на его взгляд, авторы реформы строительного ценообразования (в том виде, в каком она реально осуществляется сегодня) четко сознают, что и к 2022 году наполнить ФГИС ЦС до нужного уровня актуальной информацией о стоимости ресурсов не удастся. Поэтому с января 2022 года отрасль готовит к переходу не на ресурсный метод формирования сметной стоимости, как изначально предполагалось, а на «компромиссный» ресурсно-индексный.

При этом индексную, расчетную часть все же предполагается модернизировать — за счет создания новых методических документов, в том числе документов для оценки стоимости работ по проектированию. Александр Вронец настоятельно рекомендовал профессиональному сообществу активнее участвовать в этой модернизации, в том числе «внося даже самые смелые предложения». «Подводя в начале 2022 года общие итоги, законодатели (реформы ценообразования) вправе будут спросить нас: а какие шаги мы предприняли для того, чтобы повысить досто-

насть стоимость объекта, которая сменит устаревшие сведения в Сборниках базовых цен», — сказал Александр Вронец.

### ИНФОРМАЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ ТРЕБУЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Переходя к вопросу определения стоимости подготовки документации, содержащей материалы в форме информационной модели, Александр Вронец констатировал, что, несмотря на наличие руководящих документов, которые регламентируют информационное моделирование (постановление Правительства РФ от 15 сентября 2020 г. № 1431, приказ Минстроя РФ от 24 декабря 2020 г. № 854, постановление Правительства РФ от 5 марта 2021 г. № 331), значительное число проектировщиков до сих пор плохо представляют себе информационное моделирование в проекте. Да, многие вопросы остаются нерешенными, хотя уже с 1 января 2022 года все бюджетные проекты должны разрабатываться с использованием технологий информационного моделирования (ТИМ). Один из вопросов — взаимодействие проектировщиков, застройщиков, технических заказчиков с государственной экспертизой, которая во многих случаях не готова должным образом проверять и анализировать проектную документацию в формате информационной модели. Возникают и общие трудности с пониманием необходимости постоянного пополнения информации в модели, которое должно последовательно осуществляться на каждом этапе жизненного цикла проектировщиками, строителями и эксплуатантами.

Тем не менее, ТИМ необходимо осваивать, и в этом плане очень полезным и своевременным оказался выход в свет упомянутой выше «триады» документов, в том числе приказа федерального Минстроя от 24 декабря 2020 г. № 854 «Об утверждении Методики определения стоимости работ по подготовке проектной документации, содержащей материалы в форме информационной модели». «Важно, что в данном приказе указыва-

емыми разделами также должны присутствовать в модели в виде сведений, отформатированных определенным образом». Эта недоработка не только необоснованно удешевляет проектирование, но и усложняет определение начальной максимальной цены контракта на конкурсах.

Александр Вронец дал понять всем, кто до последнего оттягивает внедрение и освоение ТИМ, что «бояться» этой технологии не надо, так как, по сути, она — всего лишь новый инструмент, предназначенный для изготовления все той же проектной документации, которая в соответствии с постановлением № 87 должна содержать те же разделы, и т.д.

И еще одно важное уточнение: проектировщик не несет единоличной и неразделимой ответственности за созданную модель. На основании постановления Правительства РФ от 15 сентября 2020 г. № 1431, «формирование и ведение информационной модели осуществляется застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим подготовку обоснования инвестиций, ответственным за эксплуатацию, а также лицом, по договору занимающимся формированием и ведением информационной модели».

Подводя итог своему выступлению, Александр Вронец еще раз вернулся к общим вопросам ценообразования в проектом деле. По его мнению, центральной проблемой здесь остается отставание реформы ценообразования в проектировании от реформы ценообразования в строительстве, и еще раз призвал коллег вдумчиво изучать имеющиеся документы и активно вносить предложения по совершенствованию документов готовящихся.

Директор Ассоциации «Томское проектное объединение» Александр Седиков поддержал сделанные Александром Вронцом выводы и предложения, дополнительно призвав особое внимание уделить ценообразованию в сфере проектирования реставрационных работ (расценки 1991 года безнадежно устарели, нормально работать по ним невозможно, и важные архитектурные памятники из-за этого остаются без необходимой реставрации).

### ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЕ: РЫНОЧНАЯ СВОБОДА В ГРАНИЦАХ НОРМ

Кандидат технических наук Анатолий Анисимов выступил с докладом «Совершенствование системы технического регулирования и оценки соответствия в рамках Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года». Напомнив, что он работает над реформой технического регулирования в команде вице-президента НОПРИЗ, бывшего председателя Госстроя России Анвара Шамузафарова, Анатолий Анисимов сообщил: предложения по корректировке Стратегии развития строительной отрасли, внесенные коллективом под руководством Анвара Шамузафарова, получили поддержку и одобрение министра строительства России Ирека Файзуллина.

Окончание на стр. 10–11

<p>«Строительные ведомости» 12+ Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».</p>	<p>Заказ от 30.11.2021. Сдано в печать 30.11.2021 Время подписания в печать по графику — 17-30. Время подписания в печать фактически — 17-30. Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.</p>	<p>Адрес редакции и издателя: <b>630032, Новосибирск, Горский микрорайон, 78.</b> Телефон/факс: (383) 308-08-96 Телефоны: 308-09-67, 308-09-81 E-mail: sv97@mail.ru www.strved.ru</p>	<p>Директор Е.К. Брацун Главный редактор А.Е. Русинков Шеф-редактор В.З. Брацун</p>	<p>Тираж 999 экз. За содержание рекламы несут ответственность рекламодатели. Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов. Цена свободная. При перепечатке ссылка обязательна.</p>	<p>Дата выхода из печати 30.11.2021.</p>
--	--	---	---	---	--

**САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

Окончание. Начало на стр. 9

Анатолий Анисимов указал на некоторые противоречия в действующей системе регулирования, нуждающиеся в исправлении. Первое: львиная доля жилищного и промышленного строительства в России сегодня ведется на частные инвестиции, а государство, регламентируя эти процессы, по факту зачастую создает на их пути ненужные административные барьеры. Второе противоречие — между прогрессивной частью системы техрегулирования и стандартизации, предполагающей, в том числе, альтернативные методы оценки соответствия и обеспечения безопасности, и устаревшим ее блоком в строительстве, актуализированным, но в целом сохранившимся еще с советских времен.

Третье противоречие кроется между стратегическим намерением перейти от устаревшего предписывающего технического нормирования к параметрическому — и дефицитом соответствующих методик, отсутствием необходимой базы экспериментального строительства. (Во времена СССР такая база существовала, а над каждым СНиПом работали целые научные институты.) Стоит добавить: переход к параметрическому нормированию очень важен. Именно параметрическое

менений в эту систему», — сообщил Анатолий Анисимов.

В частности, было предложено прописать в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений и Градостроительном кодексе РФ три способа подтверждения доказательств безопасности зданий и сооружений:

**Стандартный способ:** соблюдение требований национальных стандартов и СП, указанных в п. 1 ст. 6 Технического регламента, с передачей утверждения обязательного перечня Минстрою.

**Способ «по СТУ»:** подразумевает разработку специальных технических условий в соответствии с п. 5 ст. 6 Технического регламента — с резким сокращением количества СТУ и переводом повторяющихся СТУ в национальные стандарты и СП.

**Иные способы, не указанные в пп. «а» и «б» статьи 6 Технического регламента.** Это могут быть способы, когда допустимость (принятых проектных решений) подтверждена:

- стандартом организации, утвержденным соответствующим техническим комитетом Росстандарта и включенным в Федеральный информационный фонд стандартов;
- подписью авторов проекта, ГАПа и ГИПа;
- дополнительно привлеченными сторонними двумя ГАПами или ГИПами по ор-

ганизации инженерных изысканий и/или архитектурно-строительного проектирования из Национального реестра специалистов и двумя аттестованными экспертами.

нив их только для объектов, финансируемых за счет государственного бюджета и бюджетов муниципальных образований, а также для особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. Кроме того, предложено совместить государственную экологическую экспертизу с государственной строительной экспертизой — в целях сокращения сроков проведения этих экспертиз; рекомендовано стимулировать развитие услуг по инженеринговому сопровождению негосударственными экспертами инженерных изысканий, проектирования и строительства.

Ряд действий нужно предпринять для того, чтобы адаптировать систему строительного надзора и контроля к работе с информационными моделями, в условиях цифровизации строительства.

Для этого нужно создать модуль государственного строительного надзора в автоматизированной информационной системе Ростехнадзора, приспособленный для приема и анализа исполнительной документации (общих журналов, специальных журналов работ и т.п.) в цифровом виде. В свою очередь, чтобы этот инструмент заработал в легитимном режиме, предварительно должен быть принят ГОСТ «Документация исполнительная. Оформление и ведение исполнительной документации в электронном виде» (сегодня

ектную документацию некоторые «сверхнормативные» дополнения и изменения.

**ДЕРЕВЯННОЕ  
ДОМОСТРОЕНИЕ:  
«АЛТАЙСКИЙ ДОМ»  
В ДЕТАЛЯХ**

Вторая часть конференции была посвящена вопросам внедрения эффективных технологий деревянного домостроения и реализации комплексных перспективных проектов в этой сфере.

Алексей Кудашов, кандидат физико-математических наук (стартап-компания «Лего-Дом»), рассказал о совместном с НГА-СУ (Сибстрин) опыте продвижения технологии «Алтайский дом».

Начал он со стратегических постулатов — с утверждения Правительством РФ в феврале 2021 года Стратегии развития лесного комплекса до 2030 года. Стратегия предусматривает переход от экспорта сырья к экспорту готовых продуктов с высокой долей добавленной стоимости, и ставит, среди прочего, важнейшей задачей освоение современного индустриального энергоэффективного деревянного домостроения. По соответствующим

**ЦЕНЫ, НОРМЫ, РУССКИЙ ЛЕС****Сибирские проектировщики обсудили проблемы техрегулирования, ценообразования и индустриального деревянного домостроения**

нормирование, в центре внимания которого находится цель, которую данное нормативное требование старается достичь, допускает множество альтернативных путей достижения поставленной цели и предопределяет творческую работу по выбору наиболее эффективного пути ее достижения — а значит, открывает быстрый и благоприятный путь для внедрения инноваций в строительстве.

Четвертое противоречие — между системой оценки соответствия в ее государственном масштабе и безответственностью отдельных ее исполнителей.

«Техническое регулирование — это балансирование между безопасностью объектов и рыночной свободой экономической деятельности», — напомнил Анатолий Анисимов. Чтобы этот баланс был надежным и не препятствовал достижению базовых целей Стратегии развития строительной отрасли (среди которых — резкое, в 2–3 раза, сокращение сроков реализации инвестиционных строительных проектов и внедрения инноваций), необходимо усовершенствование системы управления строительным нормированием и оценкой соответствия в строительстве. Для решения этой задачи в настоящее время создается Координационный совет по стандартизации и техническому регулированию в строительстве, сопредседателями которого стали представители Росстандарта и Минстрою России. У Росстандарта есть полномочия по утверждению национальных стандартов, у Минстрою — полномочия по утверждению сводов правил, и этот «тандем», с привлечением профильных СРО, профессиональных общественных объединений, независимых экспертов, отраслевых и смежных технических комитетов должен, по замыслу, сформировать комплексную межведомственную программу работ по совершенствованию нормативной базы и оценки соответствия. «При этом мы хотим закрепить за Минстрою право формирования консолидированной нормативной базы в проектировании и строительстве (в том числе право изменения ключевого для проектировщиков постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87), передав ему от Правительства России все полномочия по утверждению обязательной части этой базы», — уточнил Анатолий Анисимов.

**ТРИ СПОСОБА  
ПОДТВЕРДИТЬ  
БЕЗОПАСНОСТЬ**

В настоящее время правовое обеспечение строительного нормирования и оценки соответствия объектов капитального строительства базируется на Градостроительном кодексе, нескольких федеральных законах (ФЗ-162 от 23.11.2009 «О стандартизации», ФЗ-184 от 27.12.2002 «О техническом регулировании», ФЗ-384 от 30.12.2009 «Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений»), ряде правительственных постановлений, СанПиН, ПБ и некоторых других документов.

«На уровне рабочей группы по «регуляторной гильотине» мы подготовили и озвучили несколько предложений по внесению из-

ганизации инженерных изысканий и/или архитектурно-строительного проектирования из Национального реестра специалистов и двумя аттестованными экспертами.

**«РЕГУЛЯТОРНАЯ  
ГИЛЬОТИНА» РУБИТ  
НЕ В ТОМ МЕСТЕ?**

Говоря о сокращении административных барьеров, Анатолий Анисимов подчеркнул: «регуляторная гильотина» хороша и полезна только тогда, когда «рубят», целясь в продуманное, точно выверенное место. Он привел данные опроса, проведенного НОПРИЗ в сентябре 2021 года среди изыскательских и проектных организаций, который показал малую эффективность бессистемного подхода к сокращению требований нормативно-технических документов из обязательного перечня, когда он применяется «в чистом виде», без использования риск-ориентированного подхода, параметрического строительного нормирования и оценки соответствия.

Исследования, проведенные в 2021 году совместными силами НОСТРОЙ, НОПРИЗ и РСПП, выявили, что наибольшим административным барьером на самом деле является порядок принятия и требования, установленные на основе норм Градостроительного кодекса РФ: по составу, содержанию и разделам проектной документации (постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87), а также по порядку проведения государственной экспертизы (постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145).

Анатолий Анисимов привел пример практических расчетов, который показал: за счет ликвидации этих значимых барьеров время реализации крупного инвестиционного проекта в сфере промышленного строительства можно ускорить на 1,5–2 года. Чтобы добиться этого эффекта, нужно в рамках регуляторной гильотины восстановить полномочия по утверждению указанных технических документов не Правительством, а Минстрою России — разумеется, по согласованию со всеми заинтересованными ФОИВ. По оценке Анатолия Анисимова, часть функций госэкспертизы могло бы взять на себя инженерное сопровождение проектов.

Среди других предложений по совершенствованию строительного нормирования, озвученных Анатолием Анисимовым — совершенствование и координация системы обязательного и добровольного применения СП, национальных стандартов и ГОСТов — в том числе на уровне межгосударственном, усиление персональной ответственности ГАПов и ГИПов, установление персональной ответственности экспертов, оптимизация нормирования с учетом перехода к управлению полным жизненным циклом объектов.

Для прогрессивного развития системы оценки соответствия в строительстве, преодоления административных барьеров также предлагается ряд шагов.

В частности, предлагается уточнить предмет государственной экспертизы и государственного строительного надзора, сохра-

существует его проект). Анатолий Анисимов напомнил: держателем информационной модели ОКС, в соответствии с постановлением Правительства РФ 1431 от 15.09.2020, должен быть застройщик (заказчик), доступ к ней для осуществления деятельности в рамках своих полномочий должны иметь исполнители работ по договору на каждом этапе, организация, ведущая авторский надзор (его роль нужно повысить, полагает докладчик), а также профильные СРО.

**О КОНТРОЛЕ  
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ  
И РЕФОРМЕ  
В ТЕХНИЧЕСКОМ КОМИТЕТЕ**

Одной из важнейших составляющих обеспечения безопасности ОКС является качество строительных материалов и изделий.

В связи с этим Анатолий Анисимов озвучил некоторые предложения к разработке Технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий». Среди прочего, предлагается установить существенные требования к строительным материалам и изделиям, которые обеспечат выполнение базовых требований к безопасности зданий и сооружений, установить требования по подтверждению соответствия и маркировки материалов, а также правила и схемы подтверждения соответствия, гармонизированные с европейскими подходами, учитывающими потенциальную опасность строительных материалов и изделий. Целесообразно внедрить специальные правила идентификации нестандартизованных материалов и изделий, сформулировав конкретные требования к процедурам оценки их технической пригодности.

В заключение Анатолий Анисимов сообщил, каким образом можно оптимизировать деятельность Технического комитета — 465 «Строительство» Росстандарта. Для повышения эффективности работы предлагается реорганизовать его, сформировав на его основе 4 отдельных технических комитета: «Информационное моделирование объектов», «Планировка и застройка поселений», «Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы», «Строительные материалы и изделия».

Докладчик отметил, что Стратегия развития строительной отрасли по-прежнему находится в стадии разработки, и рекомендовал профессиональному сообществу участвовать в совершенствовании проекта этого важного документа.

Комментируя выступление Анатолия Анисимова, **Александр Седиков** попросил конкретизировать, что подразумевается под повышением ответственности ГАПов и ГИПов — ведь они и так (в случае доказанности) несут полную ответственность за возникновение чрезвычайных обстоятельств на объектах, вплоть до уголовной.

Анатолий Анисимов уточнил, что речь в данном случае идет о некотором расширении полномочий ГИПов и ГАПов, чтобы их заверяющая подпись позволяла вносить в про-

технологиям, с использованием деревянных домокомплектов заводского производства, к 2030 году в России ежегодно должно вводиться 13,5 млн квадратных метров жилья. Для достижения этой базовой государственной цели необходимо решить целый спектр практических задач. Одна из них — как сделать деревянный дом энергосберегающим, «теплым» — в соответствии с современными высокими нормативными требованиями?

По оценке Алексея Кудашова, решением этой задачи стала упомянутая технология «Алтайский дом». В основе технологии — запатентованная разработка Виктора Ревякина из Бийска, предусматривающая необходимое повышение сопротивления теплопередаче за счет устройства в массиве наружных стен горизонтальных воздушных карманов, герметично обрешеченных деревянными профилированными ламелями. Конструкция проста и надежна; она легко собирается на винтовые гвозди с использованием пневмомолотка, а дополнительную герметизацию швов обеспечивает акриловый герметик. Как рассказал Алексей Кудашов, разработка «зрела» с 2008 года, и к настоящему времени обрела все необходимые черты технологии, готовой к массовому производственному тиражированию, которое в ближайшее время планируется освоить на базе Алтайского промышленного парка (пока что дома изготавливаются единично на производственной площадке в селе Майма).

Важно, что все ключевые элементы производятся в цехе, индустриальным способом, что обеспечивает стабильно высокое качество продукции; на площадку привозятся готовые укрупненные блоки в составе домокомплекта (ограниченные транспортными габаритами — то есть длиной до 12 метров и шириной до 2,1 м). Требования к фундаментам — минимальные, конструкция хорошо работает и в условиях вечной мерзлоты, и на площадках с высокой сейсмичностью.

По информации Алексея Кудашова, варьируя набор исходных укрупненных блоков, можно предоставлять заказчикам комплекты для построения домов различной площади по принципу конструктора «Лего» — от минимального модуля «Апарт» (26 квадратных метров основное помещение плюс 26 квадратных метров — терраса) до максимального модуля «Вилла» (156 плюс 80 квадратных метров). Интересно решен вопрос с монтажом коммуникаций: вся схема их подведения и распределения внутри дома «завязывается» на специальную «мастер-стену», располагаемую в качестве перегородки внутри дома; в ее «тело» заранее вмонтированы индустриальным способом все необходимые коммуникации.

Примечательно, что авторы разработки не остановились на вариантах индивидуального и блокированного жилья: еще одна интересная находка в разрезе объемно-планировочных решений — многоквартирный растущий дом для арктических районов с единой «внутренней улицей», закрытой от внешней среды. «Улицу» можно украсить зелеными растениями в кадках, можно сделать над «улицей» прозрачную кров-

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

лю — получится атриум. «Арктические города могут получить хороший импульс для развития с созданием вот таких комплексных участков комфортной среды, растущих за счет постепенного присоединения новых модулей» — отметил докладчик.

### ТАКАЯ СТЕНА ПРОСЛУЖИТ 100 ЛЕТ... ЕСЛИ КРЫСА НЕ СЪЕСТ

Выступление Алексея Кудашова вызвало много вопросов. Один из первых — какова цена квадратного метра в готовом доме; Алексей Кудашов сообщил, что она может достигать 100 тыс. рублей за квадратный метр. «Это цена элитной новостройки в Томске», — сказал Александр Седиков. «А мы и строим элитные дома», — не стал скромничать докладчик.

Касаясь темы долговечности возводимых по описанной технологии конструкций, он сообщил, что для их изготовления применяется термомодифицированная древесина, прошедшая обработку в тепловых камерах при температуре плюс 180 градусов Цельсия, что делает ее маловосприимчивой к разрушительному воздействию плесневого грибка и гнилостных бактерий. «Такая стена

по выражению одного из участников конференции, «в стене как будто специально приготовлены норки». Отчасти компенсировать данную уязвимость можно за счет правильного выбора конструктивного решения фундамента: к примеру, по винтовым сваям, гладким и вертикальным, грызунам будет трудно добраться до податливой и аппетитной «древесной части» дома.

С другой стороны, довольно безосновательно прозвучали упреки в том, что герметичные полости в стенах в местах сопряжения проемов с оконными дверными блоками заполняются монтажной пеной, срок службы которой в несколько раз меньше, чем декларируемый срок службы основного массива стены. Не секрет: такой же пеной заполняются полости между оконными, дверными системами и массивами стен в большинстве российских многоквартирных домов, и это уже давно не вызывает ни у кого вопросов. В любом случае, конструкция способна отслужить без проблем 10, 15 и даже 20 лет, оставаясь после этого вполне ремонтпригодной без сверхзатрат (стену разбирать не придется).

Алексей Кудашов отметил, что разработчики открыты для предложений по совершенствованию технологии.

но реагирует на попытки внедрения нового, каким бы прогрессивным оно ни было. Многие испытывают страх, что новые технологии нарушат статус-кво и чиновников, и строительных организаций (которые, в частности, боятся снижения объемов выполняемых ими работ за счет индустриализации, оптимизации и повышения эффективности систем домостроения), — констатировал Сергей Калашников. Снять риски, которых опасается отрасль, можно только за счет крупных и высокотехнологичных проектов, поддерживаемых государством.

Предложение инициативной группы, включающей представителей ряда лесопромышленных предприятий Красноярского края, заключается, по словам Сергея Калашникова, в следующем. В целях полноценной индустриализации программы деревянного домостроения, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 июля 2021 года № 779 «О промышленных кластерах и специализированных организациях промышленных кластеров», на основании соглашения между региональными правительствами, специализированной организацией и участниками (среди которых, помимо промышленных предприятий, должны быть еще и учебные заведения, а также финансовые организации), создать лесопромышленный кластер. В рамках данного кластера и будет обеспечиваться комплексное и эффективное развитие лесной отрасли с переходом на преобладание готовой, экологически чистой продукции с высокой долей добавленной стоимости, внедрение и освоение инноваций, поддерживаемое федеральными субсидиями Минпромторга РФ.

Сергей Калашников привел пример технологии, которая могла бы отлично заработать в Сибири в рамках лесопромышленного кластера. Это панельно-брусовая технология, родившаяся в России, но, как это часто бывает, по ряду причин (отсутствие нужного высокопроизводительного оборудования, дефицит инвестиций и пр.) «эмигрировавшая» за рубеж, в Японию. Такая технология позволяет, опять-таки, на основе промышленных укрупненных элементов собирать «под ключ» двухэтажный дом площадью 142 квадратных метра силами бригады из 6 человек всего за три дня. Сергей Калашников уверен: технологию следует вернуть в Россию, чтобы поставлять в Японию не сырьевой лес, а высокотехнологичную продукцию — готовые домовые комплекты под сборку. Найдется спрос и в России, тем более что дома в итоге получаются совсем недорогие, — по словам Сергея Калашникова, в пределах 30 тысяч рублей за квадратный метр.

По расчетам Сергея Калашникова, в рамках Сибирского федерального округа целесообразно создать несколько лесопромышленных кластеров — на базе единой специализированной организации, которая уже существует. Объем инвестиций, необходимых для создания базовой части каждого кластера — собственно лесопромышленного предприятия — в ценах 2019 года составляет 7–8 млрд рублей.

### «ТЕХНОЛОГИЯ, КОТОРУЮ МОЖНО РАЗВЕРНУТЬ В ЛЮБОМ САРАЕ»

Еще одну перспективную, каркасно-панельную технологию деревянного строительства, имеющую большие перспективы в условиях Западной Сибири, в ходе конференции представил кандидат технических наук, доцент кафедры «Архитектура гражданских и промышленных зданий и сооружений» ТГАСУ Владимир Гвоздяков.

Он подчеркнул: в данной технологии конструкции четко разделены функционально на несущие и ограждающие. Каркас предусмотрен из клееного бруса, а «оболочка» — из легких панелей с базальтовым утеплителем; такие панели обладают необходимыми техническими характеристиками, в том числе обеспечивают нужное сопротивление теплопередаче (R3,5–4). «Модульная схема каркаса позволяет делать «растущий дом», варьируя площади в зависимости от пожеланий заказчика, при этом технологии менять не требуется, базовые элементы — клееный брус и легкие панели — остаются неизменными», — добавил Владимир Гвоздяков.

Далее докладчик описал в динамике и развитии ситуацию с производственной базой для подобного строительства. «Раньше в Томской области почти в каждом районе были леспромхозы, но потом они развалились, — вспомнил Владимир Гвоздяков. — В итоге лес продолжал расти, а люди сидят без работы». В поисках новой промышленной основы для своего проекта разработчики обратились на Запад, но даже бывший в употреблении набор необходимого оборудования немецкого или финского производства оказался крайне тяжелым по цене: примерно 7 млн евро за комплект. «И тогда мы

решили пойти иным путем: найти такую технологию, которую можно было бы без больших затрат развернуть буквально в любом сарае», — рассказал Владимир Гвоздяков. И нашли: для реализации поставленной задачи оказалось достаточно иметь в своем распоряжении четырехсторонний станок и монтажный стол. И то, и другое оборудование позволяет обеспечить главное: точную геометрию изделий. «Клееный брус, конечно, мы не могли сделать сами, покупали у другого производителя, но за счет оптимальной, выверенной схемы несущего каркаса его расход в удельном выражении невелик: необходимый комплект клееного бруса в расчете на 1 средней индивидуальный дом обошелся примерно в 88 тысяч рублей. А стеновые панели делали сами — из дерева, с применением минераловатного утеплителя, для которого в конструкции была предусмотрена система проветривания, как в вентилируемом фасаде — во избежание накопления влаги», — поделился деталями докладчик. Технология позволила строить качественные дома с низкой себестоимостью, что открыло возможность участвовать в государственном жилищном заказе; именно в рамках такого заказа в одном из районов Томской области был построен для детей-сирот дом, из 3-х однокомнатных квартир по фиксированной выкупной цене госконтракта 26,5 тыс. рублей (суммарно около 100 квадратных метров готового, с отделкой жилья за 2,65 млн рублей — неплохой результат).

Несомненное преимущество технологии — быстрота. Конструкция позволяет реализовывать на практике 4–5 вариантов наружной отделки (полимеризованный профлист, виниловый сайдинг и т.п.). По данной технологии можно строить не только жилье, но и фельдшерско-акушерские пункты, и малокомплектные сельские школы, что особенно актуально для отдаленных сельских районов, и даже сельскохозяйственные сооружения (реальный опыт — уже построенный телятник).

### О ДОЛГОВЕЧНОСТИ ДОМОВ: «А СКОЛЬКО ВЫ СОБИРАЕТЕСЬ ЖИТЬ?»

Комментируя традиционные вопросы о пожарной безопасности и долговечности получаемых домов, Владимир Гвоздяков сообщил, что все требования СНиП соблюдены, и поделился, как для себя отвечают на те же вопросы люди в Европе. «Я ездил на консультации в Финляндию, где процентов 80 жилья построено из схожих материалов, по схожей технологии (только финны чаще обходятся без каркаса, несущую функцию беру на себя стеновые панели), — рассказал Владимир Гвоздяков. — Так вот, они не беспокоятся чрезмерно о пожарной безопасности. Критерий такой: главное, чтобы люди и домашние животные успели эвакуироваться, а о сохранности имущества можно не думать: оно на 100% застраховано, и страховка позволяет все быстро и полноценно восстановить. А когда я, как и вы сейчас, спросил о долговечности домов, то натолкнулся на встречный вопрос: а вы сколько предполагаете жить? Подход финнов таков: дом должен отслужить одному поколению, дальше все может измениться, требования к жилью у детей окажутся иные, они захотят построить совсем другой дом, и веками сохранять в неизменном виде старый дом нет необходимости».

Еще один полезный европейский опыт — широкое применение в строительстве древесины изначально дешевых сортов (например, березы), которая за счет определенной модификации приобретает совершенно новые качества с точки зрения прочности, стойкости к внешним агрессивным воздействиям и пр. Такой опыт, уверен докладчик, нужно активно внедрять в России.

По итогам общего обсуждения, в резолюцию конференции было включено решение о поддержке инициатив, связанных с совершенствованием систем ценообразования в проектировании и совершенствовании инструментов повышения качества в системе технического регулирования в сфере инженерных изысканий и архитектурного проектирования.

Инициатива о создании лесопромышленного кластера также была поддержана, но с уточнением формулировки: следует создавать не промышленный кластер, а промышленный технопарк. Этот выбор связан с более широкими возможностями по получению государственной поддержки именно по программе развития промышленных технопарков, в рамках которой предусмотрено субсидирование не только при создании инфраструктуры, но и при закупке необходимого для производства оборудования.

Записал А. Русин



прослужит 100 лет», — пообещал докладчик. Не стоит бояться и того, что в герметичных полостях в стене, в точке росы может конденсироваться влага, которой куда будет деться. «Мы ставили эксперимент: в конструкцию заложили «индикаторы», способные зафиксировать выпадение конденсата, и пять лет эксплуатировали ее, — рассказал Алексей Кудашов. — Прошло пять лет, пять зим — конструкцию разобрали, и оказалось, что наши индикаторы (специальные салфетки) никак не изменились, то есть никакой влаги в полостях не конденсировалось. Это объясняется низкой (2–3 процента) влажностью в камерах, конденсироваться просто нечему».

По словам докладчика, теоретически, по описанной технологии можно возводить здания до 7 этажей. Проектировщики скептически отнеслись к этим сведениям, предположив, что расплощенные в шахматном порядке пустоты в стене снижают ее прочностные свойства, и семизэтажные с такими несущими стенами не выстоят. Еще одно слабое место — уязвимость к грызунам, для которых,

### СОЗДАДИМ ЛЕСОПРОМЫШЛЕННЫЙ КЛАСТЕР И ОБГОНИМ ЯПОНИЮ

Генеральный директор ЗАО «Сибирский научно-исследовательский институт строительства» (ЗАО «СНИИС») Сергей Калашников рассказал о перспективах создания промышленного кластера деревянного домостроения в Сибирском федеральном округе.

Он напомнил, что создание подобных кластеров на государственном уровне оценивается как один из ключевых инструментов территориального развития, особенно в Сибири. Приняты соответствующие решения о поддержке индустриального лесопромышленного комплекса — на уровне Госсовета при Президенте, на уровне Правительства РФ, во многом подготовлена почва для внедрения инноваций в отрасли. «Но, к сожалению, наша лесопромышленная отрасль крайне консервативна, и весьма насторожен-

**КОНСУЛЬТАНТ****Закключаем договор долевого участия — учитываем продажу будущей вещи**

Мы стоим на пороге радикальных изменений в бухгалтерском учёте застройщиков по операциям, связанным со строительством многоквартирных домов (МКД). Это объясняется «накопившимися» изменениями в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также в нормативных актах по бухгалтерскому учёту. И это несмотря на то, что законодательство не пополнилось специальными нормами об учёте деятельности застройщиков, так же как не появилось официальных разъяснений по применению существующих норм.

Напомним, что сложилась практика, при которой застройщики ведут учёт расчётов с дольщиками путём формирования обязательств по передаче (со стороны застройщика) и по оплате (со стороны дольщика) объекта строительства с последующим закрытием взаимных обязательств по мере их исполнения. По окончании строительства после передачи объектов дольщикам застройщик определяет финансовый результат в виде экономии или перерасхода, то есть в виде положительной или отрицательной разницы между суммой полученных от дольщиков средств целевого финансирования и себестоимостью объекта строительства, включая расходы на содержание застройщика.

Основная цель Закона о долевом строительстве — защита прав и имущественных интересов дольщиков; поэтому многочисленные изменения в нём только ужесточали требования к застройщикам. В результате основным способом финансирования строительства МКД стало привлечение средств дольщиков с их обязательным размещением на счетах эскроу, открытым в уполномоченных банках.

Теперь представление застройщиком в уполномоченный банк разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства соответствующей информации становится основанием для перечисления застройщику средств дольщиков, аккумулированных на счетах эскроу, или для направления данных средств на покрытие кредитных обязательств застройщика перед банком.

Таким образом, в настоящее время, занимаясь долевым строительством МКД, застройщик не получает в своё распоряжение средства дольщиков, а использует собственные или заёмные ресурсы. Тем самым в значительной мере нивелируется инвестиционный характер средств, аккумулированных на счетах эскроу и фактически предназначенных на покрытие (возмещение) затрат застройщика. Вместе с тем, с формально-юридической точки зрения, использование счетов эскроу представляет собой не более чем способ проведения расчётов между доль-



щиками и застройщиком, при этом соответствующие средства имеют безусловно целевое назначение.

Существующая нормативно-бухгалтерская база не предполагает отражение в учёте факта заключения договора долевого участия. Согласно Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности организацией, утверждённой приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н, для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей предназначен счёт 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». Следовательно, учёт денежных средств дольщиков (депонентов), находящихся на их счетах в уполномоченном банке (эскроу-агента), застройщику (бенефициару) следует организовать на забалансовом счёте.

Аналогичные разъяснения ранее были даны Минфином России в Рекомендациях аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчётности организаций за 2019 год (приложение к письму Минфина России от 27.12.2019 № 07-04-09/102563).

При составлении отчётности следует также принимать во внимание Информацию Минфина России от 22.06.2011 № ПЗ-5/2011 «О раскрытии информации о забалансовых статьях в годовой бухгалтерской отчётности организации» в следующей части. Согласно Положению по бухгалтерскому учёту «Бухгалтерская отчётность организации» (ПБУ 4/99), утверждённому приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах её деятельности и измене-

ниях в её финансовом положении, повышение прозрачности деятельности организации должны быть включены дополнительные показатели и пояснения о забалансовых статьях (в случае их существенности).

В частности, в составе информации о полученных застройщиком обеспечения должна раскрываться информация:

- о видах активов, по которым получены обеспечения;
- о видах и о размере полученных обеспечений (с обособленным раскрытием информации об организациях, являющихся связанными сторонами отчитывающейся организации).

Таким образом, при использовании счетов эскроу «традиционная» система бухгалтерских записей отражения расчётов между застройщиком и дольщиками становится спорной. Тем не менее, многие застройщики по-прежнему оперируют проводками о формировании взаимных обязательств застройщика и дольщиков и дают соответствующие пояснения в бухгалтерской отчётности, что непосредственно связано с необходимостью отчитываться перед надзорными органами в сфере долевого строительства.

Вместе с тем, начиная с бухгалтерской отчётности за 2021 год, подлежит применению Федеральный стандарт бухгалтерского учёта «Запасы» ФСБУ 5/2019, утверждённый приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, а с бухгалтерской отчётности за 2022 год — Федеральный стандарт бухгалтерского учёта «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утверждённый приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Разъяснения по применению ФСБУ 5/2019 содержатся в информационном сообщении Минфина России от 10.04.2020 № ИС-учет-27 «Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии». В случае «досрочного» применения ФСБУ 26/2020 решение об этом должно содержаться в годовой бухгалтерской отчётности за 2021 год.

Наиболее существенным изменением для застройщиков стало включение согласно подпункту «ж» пункта 3 ФСБУ 5/2019 в состав запасов объектов недвижимого имущества, приобретённых или созданных (находящихся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. При этом в силу пункта 3 ФСБУ 26/2020 «Капитальные

вложения» данный стандарт не применяется при выполнении организацией работ, оказании услуг по созданию, улучшению, восстановлению средств производства для других лиц, а также при приобретении, создании активов, предназначенных для продажи.

Методологическое значение для бухгалтерского учёта сохраняет постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее — постановление № 54).

Согласно пунктам 4 и 11 постановления № 54 при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 «Купля-продажа», 37 «Подряд», 55 «Простое товарищество» ГК РФ. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Поэтому в случае возникновения разногласий по формированию показателей бухгалтерской отчётности с контролирующими органами, аудиторами, пользователями отчётности и иными лицами обращение к постановлению № 54 значительно усилит доводы той стороны, которая считает правильным отражать расходы застройщика на строительство МКД в составе запасов как расходы на создание недвижимости для продажи.

В завершение следует отметить, что выбранный способ бухгалтерского учёта расходов на строительство МКД и порядок отражения показателей в бухгалтерской отчётности должен быть утверждён в учётной политике застройщика и надлежащим образом раскрыт в пояснениях к бухгалтерской отчётности. В этом случае пользователь бухгалтерской отчётности не будет введён в заблуждение о показателях (фактах) финансово-хозяйственной деятельности застройщика.

Мария Чубченко,  
заместитель директора по аудиту  
ООО «ТаксМастер: Аудит»

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

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

**НОВОСТИ****Есть подряд по благоустройству на 300 миллионов**

МАУ «Городская Дирекция парков» (Новосибирск) объявила аукцион на выполнение первого этапа работ по благоустройству озелененной территории в пойме реки Каменки.

В соответствии с разработанной проектно-сметной документацией в рамках выполнения первого этапа благоустройства начальная стоимость работ составляет 299 042 137 рублей.

В рамках реализации первого этапа благоустройства запланировано: обустройство зеленой зоны экотропами, велоспортивной, игровыми площадками, пешеходными мостами, размещение павильонов проката спортивного инвентаря, кафе и туалетов. Начало выполнения работ — 25 апреля 2022 года, завершение — 15 октября 2023 года. Аукцион на определение подрядной организации для выполнения благоустроительных работ проводится в электронной форме на площадке РТС по ссылке: <https://goo.su/vOs>.

Напомним, что территория в пойме реки Каменки в границах улиц Адриена Лежена, Поселковой, Комбинатской, переулков Трико-тажстроя, Есенина, Тракторной, Волочаевской входит в муниципальную программу «Формирование современной городской среды» приоритетного федерального проекта «ЖКХ и Городская среда» как лидер среди общественных пространств Дзержинского района, нуждающихся в благоустройстве.

С 2019 года проводились предпроектные исследования (дендрологические, геодезиче-

ские, исторические, социологические, исследования радиационного фона, гидрологические). В январе 2021 года дизайн-проект благоустройства ландшафтного парка «Каменка» прошел общественные обсуждения и размещен на муниципальном портале «Зеленый Новосибирск» в разделе «Проекты» под номером 25 по ссылке: <http://green.novo-sibirsk.ru/projects.aspx>

**Награждают людей и заводы**

9 ноября губернатор Новосибирской области Андрей Травников наградил около 70 жителей региона за заслуги в различных социально значимых сферах деятельности. Среди награжденных — трое представителей строительной отрасли. Почётное звание «Заслуженный строитель Новосибирской области» присуждено бойко Александру Всеволодовичу — президенту АО «ТРАНСЕРВИС»; Коровкину Сергею Владимировичу — начальнику производства ООО «Производственно-торговая компания «ЗЖБИ-4»; Червову Валерию Дмитриевичу — президенту ООО Управляющая компания «Концерн «Сибирь», депутату Законодательного собрания НСО, заслуженному строителю Российской Федерации.

А 15 ноября в Новосибирской области наградили финалистов Всероссийского конкурса «100 лучших товаров России». В их числе — АО «Искитимцемент», удостоенное диплома за выпуск четырех видов продукции (управляющая компания — АО «СК «Сибцемент»). Все портландцементы, представленные АО «Искитимцемент» на конкурсе, получили статус «Новинка»: продукция с минеральны-

ми добавками ЦЕМ II/A-Ш 32,5Б; ЦЕМ II/B-Ш 32,5Н и ЦЕМ II/A-Ш 32,5Б ДО, а также бездобавочный ЦЕМ I 42,5Н ДП. *Сибстройинформ*

**Трудовые мигранты: между ненавистью и необходимостью**

Только 28% россиян считают трудовых мигрантов позитивным фактором для развития экономики, свидетельствуют данные опроса ВЦИОМ, поступившие в «Интерфакс».

Согласно результатам исследования, противоположной точки зрения придерживаются 41% сограждан, каждый четвертый (24%) предполагает, что иностранная рабочая сила отчасти оказывает хорошее влияние на экономику, отчасти — наоборот. Каждый десятый (10%) затрудняется оценить фактор миграции с точки зрения влияния на ситуацию в экономике, отмечают социологи. Что касается оценок россиянами роли мигрантов на рынке труда, то, по мнению 44% респондентов, иммигранты отнимают работу у местных жителей, более трети сограждан (37%) считают, что это не так, и каждый шестой (16%) уверен, что мигранты из-за рубежа могут оказывать как позитивное, так и негативное воздействие на занятость россиян, показывают результаты опроса. *Интерфакс-Сибирь*

**Хороший отделочник стоит 200 тысяч в месяц**

Сервис по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob в ноябре 2021 года изучил предложения работодателей и ожидания

**претендентов на позицию «Производитель отделочных работ».**

Годовой прирост зарплатных предложений в сфере строительства составил 17,4% (в номинальном выражении без учета инфляции). Зарплатный максимум для производителя отделочных работ в Москве сегодня составляет 300 тыс. руб., в Санкт-Петербурге — 260 тыс. руб., в Новосибирске — 200 тыс. руб. Такой уровень дохода работодатели предлагают прорабам с высшим строительным образованием, опытом руководства отделочными работами от 3 лет, в том числе на VIP-объектах.

Среднерыночная зарплата прораба в Новосибирске 95 составляет тыс. рублей. Специалисты с опытом отделочных работ от двух лет, знанием способов ведения строительных работ и навыком чтения чертежей зарабатывают от 47 до 55 тыс. рублей; с опытом руководства отделочными работами от одного года, умением составлять заявки и вести сметы могут получать от 55 до 67 тыс. рублей. Специалист с опытом управления работами от трех лет, высшим образованием и навыком выполнения отделочных работ «под ключ» может получать от 67 до 100 тыс. рублей. А прораб с опытом руководства строительными работами от пяти лет, в том числе на VIP-объектах, может рассчитывать на зарплату от 100 до 200 тыс. рублей.

Среднестатистический портрет соискателя в городе представляет собой кандидат в среднем возрасте 48 лет, мужчина, 68% имеют высшее образование, 27% готовы к переезду, 65% на момент размещения резюме не имели работы, а средний срок работы на последнем месте составляет 6 года. *SuperJob*