СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЕДОМОСТИ

Октябрь 2019 года
№ 10 (522)
e-mail: sv97@mail.ru
www.strved.ru

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

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

НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СРО — НА САЙТЕ АСОНО
https://asonsk.ru

В НОМЕРЕ:

НОРМАТИВНОЕ ПОЛЕ: ТО БУРЬЯН, ТО ПРОПЛЕШИНЫ
Подробности конференции НОПРИЗ в Белокурихе
Стр. 2—3

ЧТОБЫ ЗАКОН НЕ МЕШАЛ РАБОТАТЬ
Инициативы СРО «АСОНО» по внесению изменений в «долевое» законодательство
Стр. 4

ХОРОШО И РУССКОМУ, И НЕМЦУ
Особенности сотрудничества с зарубежными партнерами
Стр. 5

НАЦПРОЕКТ: ПРИЗЕМЛЕНИЕ
О стратегических целях — без политического пафоса
Стр. 6—7

СОВЕЩАНИЕ

ЭТО НАДОЛГО

Количество долгостроев в Сибири вновь возросло

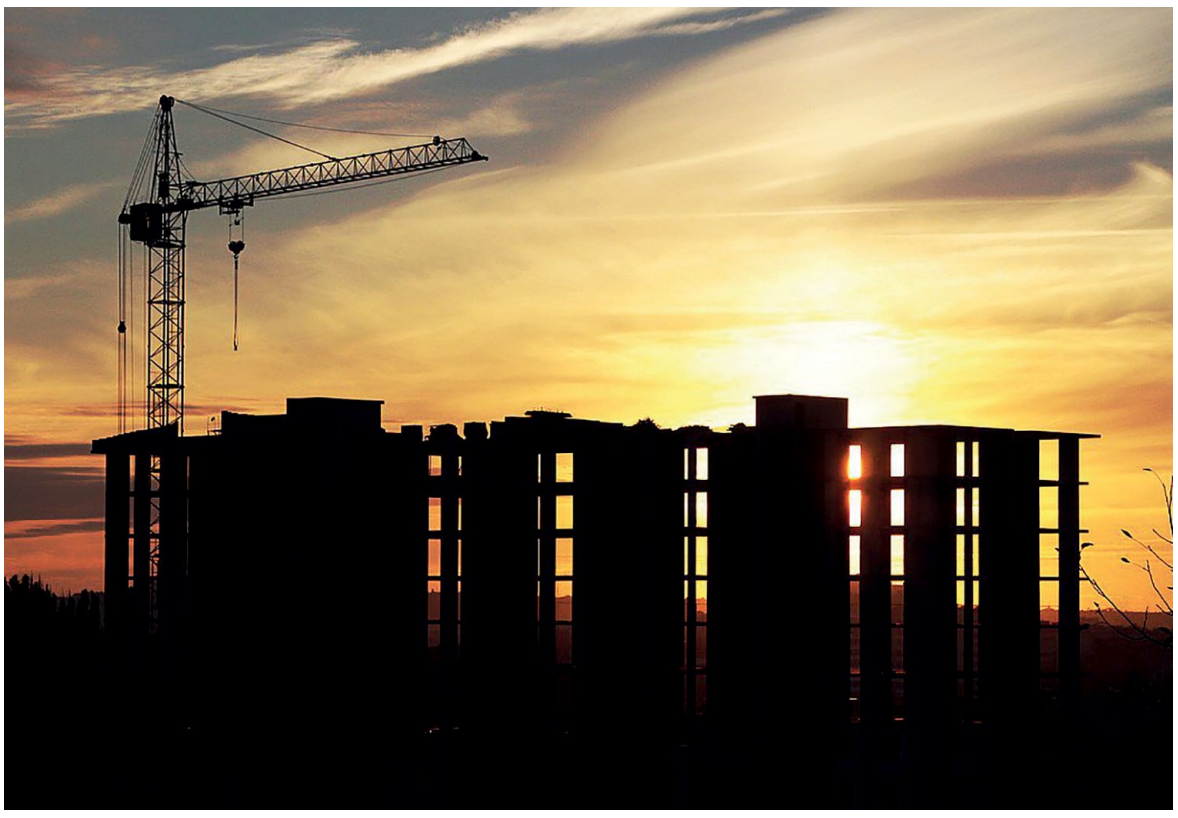
Количество проблемных домов в регионах Сибирского федерального округа с начала 2019 года продолжило расти, несмотря на принимаемые меры, отметил полномочный представитель президента РФ в Сибирском федеральном округе Сергей Меняйло в ходе совещания, состоявшегося 22 октября в Новосибирске.

По озвученным Сергеем Меняйло данным, в 2019 году в регионах Сибири восстановлены права 700 дольщиков. Из числа проблемных исключено семь домов: четыре в Новосибирской области, два в Омской и один в Томской.

В соответствии с утвержденными дорожными картами, до конца 2019 года в СФО планируется достроить еще 21 проблемный дом.

«При этом с начала года количество проблемных объектов увеличилось на 34. То есть у нас динамика идет, к сожалению, не в минус — к уменьшению количества проблемных объектов — а в плюс»,— отметил полпред. Всего, по информации Сергея Меняйло, на 1 октября 2019 года в Красноярском крае, Новосибирской, Омской, Кемеровской, Томской областях насчитывается 172 проблемных дома, для строительства которых привлекались деньги 14,5 тыс. человек.

По материалам «Интерфакс-Сибирь»



АКТУАЛЬНО

СТРАХУЮ, ВЕРЧУ, ЗАПУТАТЬ ХОЧУ

Госдума решила разобраться, куда ушли деньги за страхование гражданской ответственности застройщиков

После того как с рынка ушла последняя страховая компания, уполномоченная на страхование ответственности застройщиков перед участниками долевого строительства, ситуация с миллиардами рублей, собранных со строителей и которые страховые фирмы должны были направить в федеральный Фонд защиты прав дольщиков, запуталась еще больше. Депутаты говорят об исчезнувших 54 млрд рублей, а по версии Центробанка, страховщики должны только 8,3 млрд. Но и те, и другие подтверждают, что по состоянию на вторую половину октября перечислено только 1,8 млрд рублей. При этом, как следует из письма Фонда в Госдуму, с которым ознакомились «Известия», пока страховщики обещают дополнительно внести всего 840 млн рублей. Генпрокуратура, МВД, Следственный комитет и ЦБ должны разобраться в ситуации. Всего за пять лет с застройщиков собрали 57 млрд рублей. Однако глава Всероссийского союза страховщиков (ВСС) Игорь Юргенс утверждает, что по закону они не должны передавать в фонд все эти деньги, так как часть средств стала их премией по достроенным вовремя домам.

Напомним, Фонд защиты прав дольщиков был создан в октябре 2017 года. Девелоперы, привлекающие средства граждан, должны перечислять туда по 1,2% от стоимости каждого договора участия в долевом строительстве. При этом до лета 2019 года продолжало действовать также страхование гражданской ответственности застройщиков, запущенное в 2014 году; в июне вступил в силу отменяющий его закон. Как показала практика, прежняя система не оправдала себя, она не давала дольщикам никаких реальных гарантий, а страховщики, получавшие премии, иногда банкротились даже до окончания строительства объекта, пояснила «Известиям» руководитель департамента контроля качества национальной юридической службы «Амулекс» Нурида Ибрагимова.

После вступления в силу нового закона страховые компании, работавшие на рынке, должны были передать в Фонд защиты прав дольщиков средства по действующим на тот момент договорам.

По состоянию на 18 сентября 2019 года в фонд поступили деньги от 14 страховых компаний и пяти банков на сумму 1,8 млрд рублей. Страховщики должны довнести еще чуть более 840 млн рублей. Об этом говорится в письме руководства фонда от 19 сентября в ответ на запрос депутата Госдумы Александра Якубовского (с копией документа ознакомились «Известия»).

Но недавно депутаты Госдумы поставили под сомнение добросовестность страховщиков при перечислении средств.

Из собранных ими более чем за пять лет 57 млрд рублей в фонд было направлено только 3%. По страховым случаям выплатили 1,5 млрд рублей. Таким образом, пропало около 54 млрд рублей, отмечали депутаты.

Госдума направила парламентский запрос в Генпрокуратуру, МВД, Следственный комитет и ЦБ. Кроме того, депутаты попросили провести комплексную уголовно-правовую оценку договоров с истекшими сроками исполнения, по которым суммарная премия страховщиков (в том числе обанкротившихся компаний) составила 36,8 млрд рублей.

Особое внимание в парламентском запросе уделяется наиболее крупным участникам рынка — страховым компаниям «Проминстрах» и «Респект». В документе отмечается несоответствие сведений о досрочно прекращенных договорах страхования «Проминстрах», суммах, переданных фонду, и отчетности, представленной ранее в ЦБ.

«Известия»

Новосибирская область: строительные итоги за январь-сентябрь

За январь—сентябрь 2019 года в Новосибирской области введено 1020,079 тысяч кв. метров жилья, или 14270 квартир. Это выше уровня аналогичного периода прошлого года на 8,7%. По итогам девяти месяцев 2019 года регион выполнил плановые показатели 3 квартала по объёму вводимого жилья на 103,3%.

На долю введённого многоэтажного жилья приходится 582,930 тыс. кв. метров (128,5% к аналогичному периоду прошлого года), или 57,1% от общего объёма введенного жилья. Объем ввода малоэтажного жилья за январь — сентябрь 2019 года в регионе составил 437,149 тысяч кв. метров (90,2% к аналогичному периоду прошлого года), или 42,9% от общего объёма введенного жилья.

В Новосибирске за девять месяцев 2019 года сдано в эксплуатацию 564 тыс. 932 кв. метра жилых площадей (126% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года).

48 домов (8977 квартир, 481 тыс. 748 кв. метров) — доля многоэтажного жилищного строительства. Два жилых здания (39 квартир, 2075 кв. метров) относятся к категории малоэтажного строительства. Активнее всего возводятся многоэтажные жилые дома в Ленинском районе — 13 домов (165 тыс. 619 кв. метров). Всего за девять месяцев выполнено под ключ 1813 квартир, что составляет 20% от общего количества — 9016 введенных квартир.

Значительная часть новостроек Новосибирска — 71% — относится к каркасному домостроению. Удельный вес панельных домов — 19%, кирпичных — 10%. На комплексных площадках введен 21 дом общей площадью 200 тыс. 211 кв. метров. Что касается индивидуального жилищного строительства, за девять месяцев 2019 года введено 389 домов общей площадью 81 тыс. 109 кв. метров.

Кроме того, с начала года в региональном центре приняты в эксплуатацию 176 объектов общественного и производственного назначения, автостоянок и гаражей общей площадью 330 тыс. 477 кв. метров, рассчитанных на 3872 рабочих места.

Источники — Минстрой НСО, пресс-центр мэрии Новосибирска

КОНФЕРЕНЦИЯ

15 октября в городе Белокуриха Алтайского края Национальным объединением проектировщиков и изыскателей была проведена сибирская окружная конференция «Вопросы развития системы нормативного регулирования в строительстве. Разработка предложений по совершенствованию постановления Правительства РФ № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Участие в совершенствовании нормативно-технической базы архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий».

На конференцию съехались руководители и представители 11 из 16 профильных саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа. В мероприятии приняли участие член Совета НОПРИЗ, председатель комитета по экспертизе и аудиту Александр Вронец и заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Виталий Еремин. Провел конференцию член Совета НОПРИЗ, координатор Национального объединения в СФО Александр Панов.

НОРМАТИВНОЕ ПОЛЕ:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 87 СПАСУТ «ВЕДОМСТВЕННЫЕ ДОПОЛНЕНИЯ»?

«Вопрос о внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 уже обсуждался ранее, принято две резолюции, но значимых последствий мы не видим,— констатировал во вступительном слове **Александр Панов.**— Тем не менее, поскольку это один из основополагающих документов в работе проектировщиков и изыскателей, приходится возвращаться к нему вновь».

С докладом «О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87» выступил Александр Вронец.

Он констатировал, что к настоящему времени проектировщики «более-менее научились жить и работать по 87-му постановлению», однако этот факт не отменяет многочисленных недостатков постановления, которое, по оценке докладчика, представляет проектирование в «урезанном виде» — слабо отражая, к примеру, специфику промышленного и технологического проектирования. «Это отражение недальновидной политики, зародившейся еще 1990-х,— предположил Александр Вронец.— Ведь именно тогда в руководстве нашей страны появилась устойчивая точка зрения, будто промышленное проектирование нам и не нужно, ведь все производства можно привезти в готовом виде из-за рубежа. А здесь нам якобы достаточно одного архитектурного проектирования».

Понимая тупиковость такой политики (такой стране, как Россия, нельзя допускать погружения в полную технологическую зависимость от западной инженерной мысли), профессиональное сообщество выступило за включение в 87-е постановление «нормативной пирамиды» проектирования в полной, а не усеченной форме — чтобы там полноценно присутствовал и блок архитектурного, и блок технологического проектирования. «Но, несмотря на предпринятые нами в данном направлении усилия, мы по-прежнему работаем в нормативных условиях, регламентирующих, главным образом, архитектурное проектирование,— с сожалением отметил докладчик.— Определенные надежды нам несет недавнее включение темы развития технологического проектирования в Стратегию развития строительной отрасли страны на период до 2030 года, а также внушают оптимизм некоторые другие факторы, на которых я остановлюсь позднее».

По оценке докладчика, в отличие от Градостроительного кодекса, с момента утверждения в первой редакции (2004 г.) претерпевшего несколько десятков крупных, значимых изменений, постановлению правительства № 87 удалось за годы своего существования сохраниться в почти первозданном виде, за исключением нескольких малозначительных корректировок.

Время перемен для постановления, возможно, начинается только сейчас. Во-первых, некоторые изменения, инициированные НОПРИЗом, к настоящему моменту легли в основу проекта нового правительственного постановления, призванного усовершенствовать старое постановление № 87. «Как мы выяснили на вчерашнем (14 октября) совещании, эти предложения уже прошли согласовательные процедуры в 24 федеральных органах исполнительной власти (ФОИВ),— уточнил Александр Вронец.— И на данном этапе нам посоветовали пока более не стараться внести какие-то дополнительные изменения, чтобы не «обнулить» положительные результаты согласования в ФОИВ (в противном случае процедуру придется запускать вновь)».

На одном из неожиданных и важных аспектов процедуры согласования Александр Вронец остановился чуть подробнее. «Как выяснилось, Минтрансу РФ удалось внедрить в проект постановления ряд своих, ведомственных дополнений,— поделился докладчик.— Причем это было сделано в обход НОПРИЗ и нашей юридической службы, которая выразила недовольство подобным подходом. С одной стороны, юристы правы: если каждое ведомство позволит себе такое «редактирование» без согласования с профессиональным сообществом, итоговый документ рискует стать громоздким и неудобным в использовании. Но с другой стороны, фактически Минтрансу своими поправками, на мой взгляд, неожиданно удалось преодолеть имеющийся хронический «дефицит элементов технологического проектирования» — в рамках своей ведомственной специализации, разумеется».

Таким образом, ведомственные дополнения, размещаемые в отдельных приложениях к обновляемому постановлению, определенным образом должны пойти на пользу дела, полагает представитель НОПРИЗ.

ВЫВЕСТИ ИЗ ТЕНИ РАБОЧУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ

По сведениям Александра Вронеца, правительственные чиновники рекомендовали Национальному объединению действовать в направлении дальнейшего совершенствования постановления № 87 и нормативной базы в целом, принимая участие в заседаниях рабочей группы при Минстрое, на которую следует выносить наиболее значимые вопросы.

К таким вопросам относится, в частности, упорядочение статуса стадий проектирования, проработка роли экспертизы. В первом случае речь идет об известных стадиях «проектная документация» (которая должна получить положительное заключение экспертного органа) и «рабочая документация», непосредственно используемая в ходе строительства, но не имеющая адекватного правового статуса.

«Мы предложили дать стадии «РД» определение, где будет ясно обозначена связь со стадией «П»: написать, что данная документация применяется в целях детализации и реализации документации стадии «П»,— рассказал Александр Вронец. Вопрос о необходимости проведения повторной экспертизы стадии «П» при внесении изменений в стадию «РД» тогда мог бы решаться проще и понятнее: если масштаб изменений велик и затрагивает утвержденные характеристики стадии «П» — повторная экспертиза нужна, если он мал и на уровень «П» не влияет — дополнительная экспертиза не требуется.

«МИНСТРОЙ НАМЕРЕН УСИЛИВАТЬ РОЛЬ ГОСЭКСПЕРТИЗЫ»

По поводу экспертизы член Совета НОПРИЗ обнародовал также и «не очень приятную новость»; согласно имеющейся у него информации, Правительство и Минстрой РФ настроены на дальнейшее усиление роли экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. «В наш деловой оборот постепенно будет вводиться новое понятие: «экспертное сопровождение проекта»,— сообщил Александр Вронец.— Это означает, что экспертным органам все больше и больше придается статус последнего и главного контрольного рубежа, стоящего на пути некачественных проектов». По мнению Александра Вронеца, данный подход принципиально ошибочен; нужно добиваться не того, чтобы эксперты в уполномоченных органах брали на себя непомерный груз ответственности и на постоянной основе исправляли ошибки в проектах, а повышения качества работы самих проектировщиков. Докладчик убежден: по-настоящему плохих проектировщиков не так уж много, и борьба с ними будет вполне эффективна в рамках инструментов действующего законодательства (исключение из Национального реестра специалистов, прекращение членства в саморегулируемой организации и т.п.). Большинство специалистов, генерирующих низкокачественную проектную продукцию, объективно поставлены в такие условия, что им трудно работать иначе. Проектировщикам мешает противоречивая нормативная база (в том числе сметно-нормативная), а порой и заказчики провоцируют своими действиями проектный брак. «Например, частенько бывает: заказчик, отягощенный собственными, далекими от проектирования, но серьезными проблемами, торопит, вмешивается в процесс работы, навязывает корректировки, а проектировщики, боясь потерять оплачиваемый заказ, вынуждены идти у него на поводу,— оправдал коллег Александр Вронец.— Думаю, если бы удалось добиться улучшения этих неблагоприятных условий работы, качество проектов выросло бы без всякого «экспертного сопровождения» и тому подобного».

Но и на экспертном сопровождении, похоже, победная поступь госэкспертизы не остановится.

Следующий шаг по усилению ее роли содержится в одном из проектов приказов Минстроя: он предполагает, среди прочего, введение государственной аттестации ГИПов.

«Мы будем стараться защитить ГИПа от необходимости государственной аттестации — ведь он должен будет аттестоваться как эксперт государственной экспертизы. Такую аттестацию получить крайне трудно, но именно к ней подводит Минстрой в проекте соответствующего приказа,— рассказал Александр Вронец.— Пока ГИП вправе — при сохранении основных параметров проекта после внесения в него небольших изменений — подписывать его на предмет отсутствия необходимости в проведении повторной экспертизы (и в этом случае она не нужна). Если приказ вступит в силу, он сохранит право на упомянутую выше подпись только при условии прохождения упомянутой государственной аттестации».

Еще одно неоднозначное, но также планируемое нововведение, о котором упомянул докладчик, касается внедрения требования проверки «совместимости» отдельных разделов проекта, которой также призваны заняться органы экспертизы. Проверка будет касаться разных аспектов: от сопрягаемости, допустим, конструкций каркаса и крыши до гармоничного пространственного и технологического совмещения различных инженерных систем. Признавая общую логичность данного требования, Александр Вронец указал на отсутствие соответствующей нормативной базы. «Взявшись выполнять прописанное в правительственном постановлении требование, эксперт непременно должен опереться на обосновывающий ГОСТ, а он отсутствует»,— пояснил суть коллизии представитель НОСТРОЙ.

«...И ВНОВЬ НАУЧИМСЯ ТРУДИТЬСЯ В ИЗМЕНЕННЫХ УСЛОВИЯХ»

«Уже совсем скоро обновленная редакция постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 будет подписана премьером,— заверил Александр Вронец.— К сожалению, мы не можем влиять на утверждение окончательной редакции, и оттого вполне может случиться, что документ вновь получится далеко не таким, каким хотелось бы проектировщикам. Но не беда, мы почитаем, изучим — и вновь научимся трудиться в измененных условиях».

Главное при изучении новой редакции — обратить особое внимание на упомянутые выше приложения к основному документу. Самые радикальные перемены, своеобразный «квантовый скачок», полагает Александр

КОНФЕРЕНЦИЯ

ТО БУРЬЯН, ТО ПРОПЛЕШИНЫ

Национальное объединение проектировщиков провело конференцию по проблемным вопросам нормативного регулирования

ДЛЯ ЧЕГО НУЖНА СТРАТЕГИЯ ДО 2030 ГОДА

Помимо постановления № 87, еще один документ, на котором в своем выступлении остановился Александр Вронец, настоятельно рекомендовав ознакомиться с ним всем проектировщикам — Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года.

Летом текущего года проект Стратегии успешно прошел четыре публичных слушания в среде специалистов — с участием руководителей Минстроя РФ. «НОПРИЗу в этом документе доверили готовить важный раздел, касающийся вопросов цифровизации отрасли, внедрения технологии информационного моделирования — ТИМ,— добавил Александр Вронец.— Также в Стратегию вошли разделы архитектурно-строительного проектирования, типового проектирования. Следует отметить, что НОПРИЗ справился со своей частью работы над Стратегией на высоком уровне. Была проделана серьезная работа с привлечением крупных специалистов, и она заслуживает самой высокой оценки». По мнению докладчика, Стратегию нельзя трактовать как документ «прямого планирования»; на сегодняшний день попросту не существует правовых, управленческих, рыночных инструментов, которые гарантированно обеспечили бы выполнение контрольных показателей документа на десятилетнем горизонте планирования. Тем не менее, данный документ полезен, поскольку отражает и определяет ключевые тренды развития отрасли, фиксируя как ориентир те прогнозные цифры, которые могут быть достигнуты при благоприятном развитии событий.

СБОРНИКИ УСТАРЕВШИХ ЦЕН, ПОРОЧНАЯ КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА: МОЖНО ЛИ ДОСТОЙНО ОЦЕНИТЬ СВОЮ РАБОТУ

Жизненно важным для проектировщиков и изыскателей является решение насущных вопросов ценообразования. По мнению Александра Вронеца, в сфере ценообразования проектировщики находятся в переходном периоде, который ставит перед ними непростые задачи. «Имеющаяся сметно-нормативная база устарела. А чтобы оценить и ввести в нормативную базу даже самую простую новую операцию, требуется сложный комплекс работ, включая видеофиксацию трудового процесса с раскладкой на этапы во всех возможных вариантах и условиях его осуществления, учет сопутствующих транспортных расходов и так далее. Внедряемая сегодня Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) неповоротлива и малоэффективна, поскольку основывается на многотомном Классификаторе ресурсов, который будет устаревать, условно говоря, едва выходя из принтера — настолько быстро сегодня обновляются материалы и технологии, настолько трудно поспеть за этими изменениями,— поделился своим видением Александр Вронец.— Да, в рамках перехода на ресурсный метод ценообразования нас сегодня наделили правом самим формировать сметные расценки, но воспользоваться этим правом — весьма непростая задача».

Председатель комитета НОПРИЗ по экспертизе и аудиту полагает: в ценообразовании сегодня имеет смысл активнее использовать методику формирования укрупненных сметных цен на основе объектов-аналогов, и в целом, искать новые формы — в том числе те, которые уже успели хорошо зарекомендовать себя в других странах.

По его мнению, проектировщикам сегодня остро необходимо увеличить свою долю в стоимости строительных контрактов — до 7, 8, 10 процентов. Но при этом нужно проявить готовность и способность работать на соответствующем уровне, сопровождать проект в ходе его реализации и т.п. «И здесь мы как раз вплотную подходим к теме управления жизненным циклом объекта,— сказал Александр Вронец.— Ведь кто-то должен обеспечивать это управление. На Западе этим занимаются инжиниринговые компании. Их комплекс услуг включает в себя и привычное нам проектирование, но в целом он значительно шире и охватывает, среди прочего, управление эксплуатацией». Докладчик уверен: если российские проектировщики возьмут на себя подобный комплекс услуг, это одновременно позволит и существенно улучшить их экономическое положение, и высокими темпами внедрить ТИМ и эффективное управление жизненным циклом объектов.

Работать в этом направлении необходимо, особенно если учесть, что некоторые другие серьезные препоны на пути справедливого и адекватного ценообразования остаются незыблемыми. К таким, безусловно, относится злополучный ФЗ-44 о контрактной системе, по-прежнему провоцирующий занижение цен и необоснованный демпинг. «Контракты, выставляемые на конкурс, имеют начальную максимальную цену. При этом зачастую неизвестно, кто вообще формирует эту цену,— напомнил о суровых буднях Александр Вронец.— То есть даже начальная цена нередко оказывается заниженной. И добавьте к этому демпинг в ходе конкурсных процедур, который у нас давно собираются остановить и запретить законодательно, да всё никак не остановят и не запретят».

По словам Александра Вронеца, серьезным ударом по порокам ФЗ-44 стало бы введение отдельного закона «О подряде», который бы вывел из-под действия существующего закона о контрактной системе подрядные работы, которыми фактически занимаются проектировщики и строители. В НОПРИЗе несколько лет назад было сформировано предложение о разработке такого закона, но и по сей день оно не нашло поддержки в федеральных органах власти. «Хотя обоснование для введения отдельного закона у нас достаточно прочное, основанное, прежде всего, на том, что описать подрядные работы как предмет конкретной государственной закупки в рамках требований ФЗ-44 практически невозможно»,— добавил представитель НОПРИЗ.

...И ЗДЕСЬ ГОСЭКСПЕРТИЗА

Директор Центра ценообразования Кемеровской области Людмила Нефедова, сообщив о положительном опыте составления сборника сметных расценок на региональном уровне («Мы сделали свой сборник на горнопроходческие работы, и он был лучше, актуальнее федерального, им пользуется еще 8 российских регионов»), поделилась своим взглядом на реформы в сфере сметного нормирования, произошедшие в последние годы.

По ее оценке, реформы в целом не только не улучшили, но даже ухудшили ситуацию, особенно это касается передачи контроля ценообразования в ведение Главгосэкспертизы. «Фактически у центров ценообразования отобрали это дело, наработанные результаты забрала себе Госэкспертиза, которая не сможет, на самом деле, добиться здесь нужного результата,— выразила тревогу Людмила Нефедова.— Отдать ценообразование монопольно в руки Госэкспертизы — ошибочный шаг. Чтобы нормально провести реформы, нужны и центры ценообразования, и нормативные станции, которые раньше у нас работали. А реформы необходимы, ведь устаревшая система сметного нормирования стоит непреодолимым забором на пути внедрения новых технологий, материалов, лишает проектировщиков и строителей доли прибыли, необходимой для развития и поддержания кадрового потенциала».

С точки зрения Людмилы Нефедовой, об актуальных проблемах ценообразования регулярно говорят на разных уровнях, но это ни к чему не приводит. «В конце мая мы у себя в Кемерово при поддержке Минстроя собирали большую конференцию по этой теме, приняли резолюцию, разослали ее во все инстанции — но реакции не видим»,— посетовала Людмила Нефедова (*подробнее о конференции мы писали в июньском номере, см. материал «Реформа сметного нормирования: застряли в переходе».— Ред.*).

Комментируя слова Людмилы Нефедовой, Александр Вронец сообщил, что НОПРИЗ по мере сил работает над решением проблем ценообразования. Совсем недавно, в сентябре, Национальному объединению удалось провести через Минюст новую методику индексации, подразумевающую разделение расценки в сборниках на две части: «материалы» и «зарплата», что должно способствовать формированию более близких к реальности цен контрактов на проектно-строительные работы.

Александр Вронец также посоветовал сибирякам заняться разработкой собственных сборников расценок — несмотря на высказанное ранее мнение о сложности этой работы, которое он подтвердил, сообщив, что на сегодняшний день успешно создают такие сборники преимущественно состоятельные компании (Газпром, РЖД, энергетики разных уровней), поскольку финансировать это дело приходится за свой счет.

ПРО ЗАКОН «ОБ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ» И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ

Заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Виталий Еремин доложил о взаимодействии НОПРИЗ с федеральными органами исполнительной власти при разработке законопроекта о внесении изменений в закон «Об архитектурной деятельности». По его сведениям, к настоящему времени согласованный текст законопроекта прошел согласование с Союзом архитекторов России и передан в Минстрой РФ, где прошел ряд обсуждений. После получения согласования от Минстроя следующий этап — передача в Правительство РФ.

Виталий Еремин напомнил о некоторых базовых нововведениях, которые предусматривает законопроект. Среди них — четко зафиксированное ранжирование архитекторов по уровню квалификации и опыту работы, определяющее возможность занимать соответствующие посты (ситуация, когда, к примеру, должность главного архитектора города занимает человек, не имеющий профильного образования, будет исключена). Также предусматривается введение обязательности авторского надзора при строительстве (он будет прописан как неотъемлемая часть строительного контроля). Виталий Еремин подчеркнул: переданная в правительственные структуры редакция законопроекта, возможно, не удовлетворяет абсолютно все запросы и ожидания, связанные с этим документом, но она одобрена НОПРИЗ, САР, и ее необходимо принять поскорее, поскольку это позволит, как минимум, разрешить ряд нынешних правовых коллизий, в условиях которых приходится работать архитекторам.

Далее Виталий Еремин коснулся темы контроля деятельности изыскательских организаций. По его словам, о распространенной «халтуре» в деятельности российских изыскателей в одном из недавних интервью заявил заместитель министра строительства РФ Дмитрий Волков. Хитрость в том, что некоторые изыскатели, пользуясь архивными данными, избегают полевых изыскательских работ — но деньги за них берут исправно. Минстрой в связи с этим предложил создать по аналогии с Госстройнадзором специальную структуру, призванную контролировать нерадивых изыскателей.

У НОПРИЗа есть альтернативное предложение, его озвучил Виталий Еремин: обязать изыскателей предоставлять заказчику в качестве отчета видеосъемку с мест проведения «полевых» работ. «Достаточно ввести этап видеосъемки в стандарт на процесс выполнения работ, и контроль будет обеспечен,— пояснил Виталий Еремин.— Такое решение обойдется проще и намного дешевле, причем не только для проверяющих, но и для проверяемых. Вряд ли для изыскательской организации станет непосильным бременем приобретение компактной видеокамеры с функцией определения геолокации, а квадрокоптеры у изыскателей в большинстве уже есть».

НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕЕСТР СПЕЦИАЛИСТОВ: МАЛО СПЕЦИАЛЬНОСТЕЙ, МНОГО «МЕРТВЫХ ДУШ»

Перейдя к теме Национального реестра специалистов (НРС), Виталий Еремин сообщил, что на состоявшейся недавно в Воронеже конференции был поднят ряд проблемных вопросов, связанный с оценкой квалификации. «Минстрой высказал замечание: нельзя принимать (в НРС) людей с переподготовкой, у которых нет профильного высшего образования. И мы перестали принимать. При этом при Минстрое при содействии НОПРИЗ начала действовать рабочая группа, где рассматриваются проблемы НРС: в том числе о расширении перечня специальностей, включенных в НРС, и некоторые другие,— рассказал Виталий Еремин.— Сейчас мы передали наши предложения по расширению перечня специальностей в Минстрой, ждем реакции, если перечень сократят — будем бороться за сохранение его в первоначальном полном виде. Также в настоящее время идет сбор предложений с региональных СРО, касающихся тех или иных изменений в регламент работы Национального реестра специалистов — для последующего комплексного рассмотрения на рабочей группе. Предстоит провести анализ трудовых функций в сопоставлении с теми квалификациями ИТР, которые они реально имеют. В перспективе есть идея «расшивать» в реестре уровни квалификаций по определенным профессиональным стандартам, в зависимости от выполняемых функций. Чем сложнее функции — тем более высокие требования к квалификации. В общей схеме, возможно, этот подход позволит понизить минимально допустимый стаж, требующийся для первоначального уровня квалификаций (сделать его меньше 10 лет). Но пока это, повторюсь, только идея, которая только начинает обсуждаться».

О том, насколько серьезные проблемы назрели в сфере ведения НРС, свидетельствует и реплика Александра Вронеца о «мертвых душах». «Вы знаете, что, по разным оценкам, уже около 10 процентов людей из Национального реестра специалистов банально ушли в мир иной? А механизма для их исключения — без их участия — нет. И этим уже пользуются в корыстных целях: «мертвые души» нужной квалификации перекупают компании, чтобы соответствовать необходимым требованиям для выполнения работ».

ОБСЛЕДОВАНИЕ КОНСТРУКЦИЙ — ПРОЕКТИРОВЩИКАМ

Еще одна застарелая беда, вносящая смуту в отношения между проектировщиками и изыскателями — сохраняющееся, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 января 2006 года № 20, отнесение функции обследований конструкций зданий и сооружений к сфере деятельности изыскателей. «Доходит до того, что заказчики платят деньги изыскателям, чтобы получить отметку о выполнении данного вида работ именно изыскателями, хотя на самом деле это наш профиль, а сфера ответственности изыскателей должна быть ограничена обследованием состояния грунтов зданий и сооружений!» — возмутился один из представителей проектных СРО.

«Эта болезненная проблема многократно обсуждалась на различных мероприятиях, была создана специальная рабочая группа при Минстрое РФ для ее решения,— прокомментировал Виталий Еремин.— На сегодняшний день ситуация такая: все наши предложения на этот счет собраны, обобщены и переданы в министерство. Пока реакции нет. Если она затянется, думаю, придется действовать по аналогии с работой по постановлению № 87: она сдвинулась с мертвой точки после нашего прямого обращения к вице-премьеру Правительства РФ».

Окончание на стр. 4

КОНФЕРЕНЦИЯ

НОРМАТИВНОЕ ПОЛЕ: ТО БУРЬЯН, ТО ПРОПЛЕШИНЫ

Национальное объединение проектировщиков провело конференцию по проблемным вопросам нормативного регулирования

Окончание. Начало на стр. 2—3

СРО НА «УПРОЩЕНКЕ»: ВЗНОСЫ — НЕ ПРИБЫЛЬ

Отвечая на вопрос участников конференции, как им поступить, если заказчик требует от проектной организации предоставить допуск СРО с утвержденным перечнем видов работ согласно приказу Минрегионразвития РФ от 30.12.2009 № 624, Виталий Еремин назвал требования заказчика безосновательными, поскольку сегодня от компании требуется не допуск СРО, а членство в СРО (и она может предъявить выписку о членстве, но не допуск), а приказ 624 является юридически недействительным.

Вопрос о специфике уплаты налогов поступил от представителя СРО, работающей на упрощенной системе налогообложения (УСН): «Когда при налогообложении саморегулируемой организации на УСН в качестве прибыли перестанут учитывать полный объем поступающих взносов в компенсационный фонд — ведь по логике, прибылью в данном случае справедливо считать только проценты, полученные от размещения средств компфонда на депозите?»

Виталий Еремин в ответ сообщил, что соответствующий законопроект разработан и в настоящее время рассматривается в Правительстве, а Александр Вронец полушутя рекомендовал перейти с упрощенки на общую систему налогообложения: «Переходите на общую форму, и платите НДС!».

КОГДА ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СКРЫТЫ ЗА РАМОЧНЫМ ДОГОВОРОМ

Следующий вопрос одной из участниц вызвал некоторое затруднение в президиуме конференции: «Как поступить саморегулируемой организации, если заказчик, формально выполняя требования, выставляет на торги рамочный договор о возможном (при возникновении такой необходимости у заказчика) исполнении подрядчиком обязательств на определенную сумму — без указания сроков и конкретных объемов выполнения работ? Ведь в этом случае СРО не видит конкретных обязательств по договору, заключенному с использованием конкурентных способов, и не может их контролировать (они появятся позже, когда заказчик определится с заказом)»

«Заказчик делает это для того, чтобы обезопасить себя от плохого подрядчика, которого он может заполучить по конкурсу. Ведь по 44-ФЗ победить может и плохая организация,— рассудил Александр Вронец.— А при такой схеме у него появляется возможность негласного выбора между несколькими компаниями. Лучшей (или нужной) — и достанется заказ. Да, ваша проблема в том, что конкретного заказа вы не увидите — его точная спецификация с суммами и объемами будет прописана в дополнительном соглашении, содержащем ссылку на упомянутый вами рамочный договор». «Препятствий своему члену в такой ситуации, формально, вы чинить не вправе»,— прокомментировали из зала.

«Мне трудно сейчас сформулировать позицию по этому вопросу,— после ряда уточнений подвел итог Виталий Еремин.— Пришлите нам в НОПРИЗ подробный официальный запрос по данной ситуации — мы в спокойной обстановке постараемся разобраться в ней, это непростой случай».

ЧТОБЫ ПОМОЧЬ ОРГАНИЗАЦИИ ПОЛУЧИТЬ ПОДРЯД, ВЫ ДОЛЖНЫ ЕЕ ВЫГНАТЬ

«У нашей саморегулируемой организации нет полномочий, позволяющих нашим членам выполнять «атомные» виды работ, а один из наших членов выиграл конкурс на большой подряд по проектированию радиологического комплекса,— обратилась к спикерам исполнительный директор СРО Ассоциация «Байкальское региональное объединение проектировщиков» (СРО «Байкалрегионпроект», Иркутск) Наталья Шибанова.— И он уже получил соответствующую лицензию. Мы же не успеваем расширить соответствующим образом наши полномочия. Поэтому выигравшая конкурс компания хочет выйти из нашей СРО и вступить в другую, у которой соответствующие полномочия есть; нести неизбежные потери по взносам фирма готова. Как нам поступить?

«Как это ни парадоксально звучит, но, если вы хотите оказать этой компании добрую услугу и поддержать ее, вам следует своим решением исключить ее из вашей СРО, тогда она получит возможность сразу перейти в другую СРО,— посоветовал Виталий Еремин.— Именно вы должны исключить; если она сама прекратит членство, по своей инициативе, у нее в течение года не будет права вступить в другую СРО, и переход потеряет смысл».

ОЦЕНКА КВАЛИФИКАЦИИ: ЕСЛИ НЕ ЗАЙМЕМСЯ МЫ, ЗАЙМУТСЯ ДРУГИЕ

Исполнительный директор СРО Ассоциация «Межрегиональный союз архитекторов и проектировщиков Сибири (СРО «СПАС», Омск) Наталья Бутина попросила прокомментировать текущее положение дел с созданием центров оценки квалификаций (ЦОК).

«По этому поводу есть важная новость: 25 сентября при НОПРИЗ был создан Совет по профессиональным квалификациям (СПК) в сфере градостроительства, инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования,— сообщил Виталий Еремин.— Выделены 34 профессиональных стандарта в сфере его полномочий (раньше, напомню, отдельного нашего, проектно-изыскательского СПК не существовало, мы входили в сферу влияния общего СПК по строительству при Национальном объединении строителей). Теперь все инженерные квалификации — у нашего СПК.

Скоро мы планируем установочное заседание СПК, где предметно проанализируем, по каким профессиональным стандартам у нас еще не выделены уровни квалификации и не разработаны оценочные средства, проведем работу для ликвидации этих пробелов, после чего можно будет создавать Центры оценки квалификаций (ЦОК) по всем этим профстандартам. Центры логично создавать при СРО; на каком географическом уровне будет работать ЦОК — решать организаторам: на региональном, или окружном.

Закон дает два варианта оценки квалификации: на предприятии, силами уполномоченной комиссии, либо в независимом ЦОКе. Но в любом случае, берясь за работу по организации ЦОК, помните: и по сей день независимая оценка квалификации сотрудников делается работодателем на исключительно добровольной основе, обязанности такой закон не установил».

«Возможно, в перспективе именно институт независимой оценки квалификаций поможет более реалистично и полно отражать информацию о специалистах в НРС, заставит людей ответственней относиться к своему присутствию в Реестре — потому что оценка квалификации заставит людей нести репутационные риски за свою работу. В любом случае, важно не перевести ЦОК в сферу бизнеса. Это не должно стать бизнесом,— подчеркнул Александр Вронец.

«Вот поэтому нам, проектировщикам, и стоит этим заняться. Потому что в противном случае за ЦОКи возьмутся другие, не особо компетентные, но хваткие люди, которые выхолостят созидательную сущность этой работы, сохранив лишь бойкое зарабатывание денег — на наших с вами нуждах»,— резюмировал Александр Панов.

Подготовил А. Русинов

ИНИЦИАТИВА

ЧТОБЫ ЗАКОН НЕ МЕШАЛ РАБОТАТЬ

4 октября руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО), координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко принял участие в совещании у заместителя председателя правительства России Виталия Мутко.

По итогам совещания АСОНО подготовила предложения по изменению действующего законодательства в отношении регулирования правоотношений по привлечению застройщиками денежных средств участников долевого строительства. Предложения, призванные упорядочить и сделать справедливыми взаимоотношения застройщиков с банками, органами контроля и надзора, направлены в адрес Виталия Мутко через Национальное объединение строителей.

Что предлагает АСОНО?

1. Без проблем переводить средства с эскроу-счета одного банка в другой.

Банки начинают оценивать заявку застройщика после получения разрешения на строительство. Предварительное рассмотрение заявки занимает длительное время, в течение которого застройщик не может приступить к продажам, так как не может определить банк, в котором необходимо открывать счета эскроу. Если размещение средств дольщиков будет осуществляться в банке, в котором застройщик не получит проектное финансирование, то впоследствии у застройщика возникнут проблемы с банком, который выдаст кредит. Действующим законодательством не предусмотрено перемещение средств со счетов эскроу из одного уполномоченного банка в другой при получении проектного финансирования.

Предлагается: установить возможность перевода средств дольщиков, со счетов эскроу одного уполномоченного банка на счета эскроу другого уполномоченного банка, в котором застройщиком получено проектное финансирование.

2. Застройщики должны получать проценты от размещаемых на эскроу счетах средств.

Даже если застройщик осуществляет строительство за счет собственных средств, то продажи он может вести, только открыв счета эскроу. При этом проценты на средства, находящиеся на счетах эскроу, банк не имеет права начислять ни в пользу застройщика, ни в пользу дольщика. Банк получает необоснованное обогащение, поскольку проценты составляют значительные суммы: десятки миллионов рублей. Изначально введение нормы об отсутствии начисления процентов с денежных средств на счетах эскроу обосновывалось тем, что на сумму процентов будет удешевляться стоимость кредитов для застройщика. Однако не были учтены случаи, когда застройщик не нуждается в кредите. Кроме того, предлагаемое банками удешевление кредита во многих случаях меньше, чем проценты, которые могли бы быть начислены на эскроу-счета.

Предлагается: установить порядок, при котором проценты на средства, находящиеся на эскроу-счете, могут начисляться в пользу застройщика или в пользу дольщика — в зависимости от условий, установленных в ДДУ.

3. Запретить списание средств со спецсчетов по судебным исполнительным листам.

Появились случаи, когда кредитные учреждения списывают средства по судебным исполнительным листам со специальных счетов застройщика, то есть из средств дольщиков или средств целевого кредита на строительство объекта. При этом исполнительные листы, как правило, выданы в отношении судебных дел, не имеющих отношения к строящемуся объекту.

Предлагается: законодательно запретить списание средств со спецсчетов застройщика по исполнительным листам — как нецелевое расходование.

4. Не препятствовать комплексной застройке.

Сегодня сроки выполнения договоров комплексного освоения территорий или развития застроенных территорий могут существенно увеличиваться. Это связано с тем, что собственные средства застройщика теперь замораживаются до момента сдачи текущего объекта и раскрытия эскроу-счетов. Застройщик не может приступать к очередным этапам развития территории, не закончив строительство на предыдущих.

Предлагается: законодательно установить возможность продления договоров комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий по инициативе застройщика при условии, если указанным застройщиком ведется строительство объектов долевого строительства на указанной территории.

5. Кто виновен в убытках застройщика, тот их и должен покрывать.

Энергоснабжающие организации нередко срывают сроки подключения, провоцируя срыв сроков строительства МКД. А в результате срыва сроков ввода объекта банк будет вынужден вернуть средства с эскроу-счетов дольщикам. При этом, в отличие от застройщика и банка, сами энергоснабжающие организации, как правило, не несут финансовой ответственности за срыв сроков. Аналогично сроки сдачи объекта могут быть сорваны по причине ненадлежащего исполнения своих обязанностей органами государственного надзора и органами местного самоуправления.

Предлагается: законодательно установить полную финансовую ответственность энергоснабжающих организаций, органов государственного надзора в строительстве и органов местного самоуправления за убытки, понесенные застройщиком и уполномоченным банком в случае, если судом будет установлено, что срыв сроков ввода объекта произошел по вине указанных организаций и органов.

6. У банков должны быть жесткие рамки.

Банки зачастую устанавливают многочисленные дополнительные комиссии помимо процентов за пользование кредитом, возможность увеличения процентной ставки по требованию банка, досрочного истребования кредита за малейшее нарушение и т.д.

Предлагается: законодательно урегулировать правоотношения застройщика с кредитной организацией по предоставлению проектного финансирования путем утверждения Правительством РФ формы типового договора проектного финансирования, предусмотрев, что банки и застройщик вправе изменять условия такого договора только путем заключения дополнительных соглашений. При этом нужно законодательно установить: запрет увеличения банком кредитной ставки по любым причинам; запрет установления банком дополнительных комиссий, сборов, оплат сторонним организациям (инжиниринг), «навязанных» услуг (страхование, кроме СМР, медицинское страхование и пр.); запретить банкам ограничивать рассмотрение заявок застройщиков на финансирование по причине незначительного размера запрашиваемого кредита или особенностей локации проекта; ограничить случаи досрочного истребования кредита банком.

7. Не принуждать застройщиков разглашать частную информацию о членах семьи.

ФЗ № 214 предусмотрена необходимость раскрытия информации о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством РФ о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком, с указанием, в том числе, сведений для физического лица (фамилия, имя, отчество, гражданство и место жительства). Такими лицами, в частности, могут выступать родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры участников застройщика. При этом участник застройщика может не располагать информацией, например, о месте жительства данных лиц и может не иметь возможности получить согласие на публикацию их персональных данных. В этом случае со стороны застройщика будет нарушение по причине неполного раскрытия информации.

Предлагается: исключить требования раскрытия информации о группе лиц, в которую входит застройщик.

8. Снять лишний контроль деятельности застройщиков.

Законодательство содержит требование дублирующего контроля со стороны контролирующих органов власти субъектов РФ и Фонда защиты прав дольщиков. Это совершенно не оправдано в случае привлечения средств дольщиков с использованием счетов эскроу, поскольку застройщик не расходует на строительство средства дольщиков. А избыточный контроль и полномочия по приостановлению права привлечения средств дольщиков указанными контролирующими инстанциями создают дополнительные финансовые риски для кредитного учреждения в случае предоставления застройщику проектного финансирования.

Также содержится требование об использовании слов «специализированный застройщик» в наименовании застройщика во всех случаях привлечения средств дольщиков. Данное требование не оправдано в случае использования счетов эскроу.

Предлагается: в случае привлечения застройщиком средств дольщиков с использованием счетов эскроу исключить избыточный контроль застройщика и исключить требование об использовании в наименовании застройщика слов «специализированный застройщик».

По материалам СРО «АСОНО»

ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

ДОБРАЯ ВОЛЯ ДОЛЖНА БЫТЬ СТАНДАРТИЗОВАНА

3 октября 2019 года в Челябинске завершила работу VII Международная конференция «Техническое регулирование в строительстве», прошедшая при поддержке Минстроя России и Национального объединения строителей (НОСТРОЙ).

В круглых столах и пленарном заседании приняли участие представители Минстроя России, представители Минпром России, Главгосэкспертизы, строительной отрасли Республики Беларусь и Республики Азербайджан, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, специалисты и эксперты из разных регионов России. Также в конференции традиционно приняли участие предприятия строительной отрасли, саморегулируемые и профессиональные общественные организации Уральского федерального округа.

Базовыми темами обсуждения стали внедрение в практику стандартов НОСТРОЙ на процессы выполнения работ и на охрану труда, управление полным жизненным циклом объектов капитального строительства на основе технологии BIM, роль института государственной экспертизы в деле актуализации сметно-нормативной базы и повышения качества и безопасности готовой строительной продукции.

Одним из ключевых мероприятий в рамках конференции стал организованный и проведенный Национальным объединением строителей круглый стол «Практика внедрения стандартов на процессы». Его модератором выступил **директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Александр Мешалов**. Он рассказал о стандартах на процессы выполнения работ и о внедрении, применении и контроле соблюдения требований стандартов. Он напомнил, что действующие на сегодняшний день стандарты НОСТРОЙ являются документами добровольного применения — но они становятся обязательными для исполнения, если соответствующие пункты прописаны в договоре между заказчиком и генподрядчиком. В этом случае саморегулируемая организация должна, среди прочего, контролировать исполнение стандартов своими членами.

Сейчас стандарты проходят апробацию в строительных компаниях, цель которой — выявление на практике плюсов и минусов данных документов и их последующее совершенствование.

Координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко в своем выступлении обратил внимание на первоочередную необходимость «стандартизации» и приведения в упорядоченное русло взаимоотношений между заказчиком, техническим заказчиком и генеральным подрядчиком. В настоящее время, по наблюдениям Максима Федорченко, указанные взаимоотношения остаются непроработанными в нормативном плане, что вредит как ходу работ, так и конечному результату. Устранив эту нормативную брешь, следующим этапом целесообразно стандартизировать в соответствии с современными требованиями процессы организации строительного производства, а затем вплотную приступать к актуализации стандартов, регламентирующих процессы выполнения работ.

Заместитель директора Департамента нормативного и методического обеспечения — начальник Отдела технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Хвоинский раскрыл результаты практической апробации стандартов на выполнение работ, полученных на основании запроса координаторов НОСТРОЙ по федеральным округам, и о подготовке заключений о содержательной пригодности по заполнению необходимых разделов на сайте НОСТРОЙ.

По итогам заседания участники мероприятия предложили Национальному объединению строителей обеспечить в автоматизированной системе НОСТРОЙ по контролю договорных обязательств функцию поиска контрактов, в закупочной документации которых были указаны стандарты на процессы, утвержденные нацобъединением.

Была поддержана необходимость актуализации системы стандартов НОСТРОЙ на процессы выполнения работ в части более подробного отражения технологических процессов. В первоочередном порядке нацобъединению рекомендовано актуализировать стандарты по организации строительного производства, по строительному контролю.

Участники круглого стола рекомендовали саморегулируемым организациям в строительстве внедрить СТО НОСТРОЙ 8.1.1-2019 «Системы управления охраной труда в строительной организации».

Александр Мешалов рассказал о результатах работы проектной команды НОСТРОЙ «Функционирование рынка строительных услуг», которые вошли в проект Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года. Проект Стратегии подписан главой Минстроя России Владимиром Якушевым и направлен на рассмотрение в Правительство Российской Федерации. Национальное объединение готовит серию мероприятий с участием профессионального сообщества по разработке дорожных карт, в которых будут прописаны конкретные меры по реализации задач, поставленных в Стратегии.

По материалам НОСТРОЙ

СОТРУДНИЧЕСТВО

ЧТОБЫ БЫЛО ХОРОШО И РУССКОМУ, И НЕМЦУ

Как правильно договариваться с зарубежными партнерами

Если россиянину сказать, что некая вещь сделана в Германии, он заранее проникнется к ней симпатией и неподдельным уважением.

И правильно. В Германии отлично развито разнообразное высокотехнологичное производство. Поэтому, несмотря на тревожный клекот, доносящийся из набухающих грозовых туч международной политики, бизнес России продолжает сотрудничать с бизнесом Германии.

Им есть чем заняться вместе — к обоюдной пользе. Им ясно, куда стремиться. И сегодня, опираясь на многолетний опыт совместной работы, они могут позволить себе говорить друг с другом вполне откровенно. В том числе на нелицеприятные темы.

Именно такому искреннему и конструктивному диалогу послужила Международная конференция «Современные немецкие технологии в строительной промышленности», организованная 26 сентября Новосибирской городской торгово-промышленной палатой.

Открыл конференцию **министр строительства НСО Иван Шмидт**. Он рассказал о достижениях строительной отрасли — миллионах квадратных метров введенного в регионе за последние годы жилья, крупных объектах инфраструктуры, как уже построенных, так и запланированных к вводу в ближайшие годы. По оценке министра, указанные достижения опираются на прочный фундамент строительной индустрии, позволяющей региону не только в полной мере покрывать собственную потребность в базовых строительных материалах (таких как кирпич, цемент, щебень, песок, известь, сухие строительные смеси и т.д.), но и продавать часть производимых материалов в другие субъекты федерации.

Вместе с тем, основания для почивания на лаврах отсутствуют, нам есть куда расти, в том числе в сотрудничестве с ведущими европейскими поставщиками строительных технологий и изделий. «Мы заинтересованы во взаимодействии,— заверил германскую делегацию министр.— Поэтому хотелось бы, чтобы в ходе данной конференции мы нашли какие-то новые точки сопряжения с нашими германскими партнерами, позволяющие дать новый импульс нашему сотрудничеству».

О высоком внешнеэкономическом потенциале Новосибирской области сказала в своем выступлении **вице-президент Союза «Новосибирская торгово-промышленная палата» Оксана Исаева**. Среди прочего, она отметила высокий уровень диверсификации экономики нашего региона, «где гармонично сочетаются развитый транспорт, сельское хозяйство, связь, строительство, торговля и промышленный сектор». «Важно, что значительная часть нашего производства направлена не только на конечного потребителя, но и на рынок B2B»,— подчеркнула Оксана Исаева. Характеризуя экспортные возможности НСО, эксперт сообщила, что в 2018 году предпринимателями Новосибирской области были проведены сделки с партнерами из 135 стран ближнего и дальнего зарубежья. «Если говорить о жилищном строительстве, то нельзя не отметить лидирующие позиции, которые устойчиво занимает НСО в Сибирском федеральном округе по объемам ввода жилья»,— сказала вице-президент НГТПП, заверив в заключение: Торгово-промышленная палата будет продолжать всеми силами содействовать развитию международного сотрудничества наших региональных предпринимателей.

Тему развития сотрудничества продолжил **генеральный консул ФРГ в Новосибирске Петер Бломайер**. Он напомнил о непреходящей актуальности профессии строителя, сделав особый акцент на стремительном прогрессе строительной отрасли. «Честно говоря, я немного завидую вам, строителям; ведь в течение, к примеру, последних ста лет строительная отрасль сделала огромный технологический рывок вперед, чего не скажешь об искусстве дипломатических переговоров, которое, похоже, весь век продолжает топтаться на одном и том же месте»,— обратился к участникам конференции немецкий консул. По его мнению, развитие строительных технологий стало фактором выживания на нашей планете, способствуя сокращению потребления энергоресурсов, поддержанию экологического баланса. Консул ФРГ напомнил об успехах Германии в деле энергосберегающего и экологически чистого строительства, развития системы «Умный дом», реконструкции старых жилых кварталов.

Он подчеркнул, что России в целом и Сибири в частности сегодня следует предпринимать очень серьезные усилия для достижения соответствия своего строительного комплекса и его продукции современным европейским требованиям по экологии и энергоресурсосбережению. «Уверен, у германо-сибирского сотрудничества в этом плане — большие перспективы. Уже сейчас в Новосибирской области существует много предприятий, работающих по германским технологиям, на германских технологических линиях, и этот опыт нужно преумножать, в том числе посредством международных конференций»,— сказал доктор Петер Бломайер.

Конечно же, консул ФРГ, говоря о необходимости преумножения опыта, подразумевал опыт исключительно позитивный, положительный. И рассказывал он только о таком опыте — как и выступившие вслед за ним **руководитель отдела по связям с государственными органами Российско-Германской ТПП Андре Фритше**, а также **заместитель генерального директора Агентства инвестиционного развития Новосибирской области Станислав Болотов**, развернувший перед немецкими гостями фантастически богатую палитру инвестиционного потенциала НСО, начиная от возможностей транспортной инфраструктуры и заканчивая резервами специализированных технопарков.

На этом фоне убаюкивающего безбрежного позитива неожиданно жестко прозвучало выступление **директора ООО «Дискус Плюс» Алексея Джулая** — который, впрочем, начал тоже с «плюсов».

«Наша фирма занимается строительством многоэтажных панельных жилых домов,— на всякий случай напомнил глава «Дискуса».— Нами введено уже около миллиона квадратных метров жилья, еще порядка 500 тыс. кв. метров находится, скажем так, в завершающей стадии. В своей работе мы используем немецкое оборудование. И вот что хотелось бы сказать по этому поводу.

Да, то оборудование, которое поставляет Германия — для нас уникально. Аналогов в России мы найти не можем. В большинстве случаев оборудование очень хорошее. И с германскими партнерами чаще всего проблем не возникает. Тем не менее, я хотел бы обратить внимание на некоторые острые моменты, возникающие при заполнении и исполнении договоров. Подписывая большие, на 5—10 миллионов евро контракты (например, на поставку технологических линий), мы фактически начинаем иметь дело одновременно с большим количеством разных производителей, «скрывающихся» за единым брендом крупного германского поставщика».

А среди этих производителей, к сожалению, как показал опыт Алексея Джулая, изредка встречаются бракоделы, продукция которых, как ложка дегтя, способна испортить общий результат (когда при подавляющем большинстве доброкачественных компонентов линия, тем не менее, не работает). И к двойному сожалению, при всей внешней доброжелательности отношений, управу на немецкого бракодела найти крайне трудно: в подготовленных германской стороной договорах все спорные вопросы предписывается решать в германских судах, в рамках германского законодательства, отчего российский предприниматель попадает в заведомо проигрышные условия. «Вы по договору обязаны внести 90-процентную предоплату за оборудование, и вы вносите, а потом, при возникновении проблем, многие месяцы не можете ничего добиться — ни замены оборудования, ни взыскания неустойки»,— посетовал Алексей Джулай. Кроме того, проблемным этапом становится пуско-наладка, которая должна осуществляться силами немецких специалистов и которая по разным причинам порой затягивается чуть ли не на год. Директор «Дискуса...» посоветовал сибирским бизнесменам тщательнее прорабатывать крупные договоры, чтобы избежать подобных проблем.

Еще раз похвалив немецкую промышленную продукцию в целом и отметив ее уникальность для российского рынка, Алексей Джулай, «пользуясь случаем», передал немецкой делегации документ, содержащий претензию — информацию о до сих пор не устраненном германской стороной (одной крупной фирмой) дефекте давно закупленного «Дискусом...» оборудования.

Международная конференция продолжилась докладами представителей германских промышленных предприятий и деловыми переговорами между немецкими и российскими бизнесменами.

А. Русинов

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

НАЦПРОЕКТ: ПРИЗЕМЛЕНИЕ

Деловое сообщество заявляет о проблемах, без решения которых реализация государственных задач в сфере строительства невозможна

1 октября в поселке Кольцово Новосибирской области состоялось выездное расширенное заседание Регионального делового клуба строителей.

С докладами и сообщениями выступили заместитель министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков, вице-мэр Новосибирска — начальник Департамента строительства и архитектуры Алексей Кондратьев, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области Николай Мамулат, директор Новосибирского филиала ООО «Сибирская генерирующая компания» Андрей Колмаков, директор Новосибирского МУП «Горводоканал» Юрий Похил, начальник Департамента земельных и имущественных отношений Георгий Жигульский. Провел заседание председатель Ассоциации «РДКС» Майис Мамедов.

ПОЭТИЧЕСКОЕ ВСТУПЛЕНИЕ

Со вступительным словом на правах принимающей стороны выступил **мэр Кольцово Николай Красников**. Он поблагодарил всех собравшихся в конференц-зале Биотехнопарка высоких гостей за поддержку и за внимание к небольшому муниципальному образованию, несколько лет назад получившему статус наукограда — вслед за Обнинском, Королевым и рядом других маленьких городов «научного профиля» (всего в России их 13). В заключение Красников зачитал собравшимся строителям небольшую стихотворную притчу собственного авторства о прорабе, который всегда строил хорошо, но на последнем небольшом доме, за который он взялся перед выходом на пенсию, позволил себе схалтурить... и неожиданно получил этот дом в подарок от хозяина фирмы. Последняя строфа была увенчана дружными аплодисментами:

...Мы все прорабы собственной судьбы,
Но правило и вечно, и жестоко:
Вчерашние неровные столбы
Самим же нам выходят завтра боком.

Майис Мамедов поблагодарил Николая Красникова за гостеприимство, за ценный опыт, которым он поделился с новосибирцами в ходе недавней экскурсии (*подробнее о ней — в материале «Средний возраст без кризисов» на стр. 11 этого номера — Ред.*) и за красивое, поучительное поэтическое вступление к деловой части заседания, важность которой, по оценке главы РДКС, трудно переоценить. «Сегодня голос профессионального сообщества слышен крайне плохо, намного звонче звучат разного рода общественники,— отметил Майис Мамедов.— Поэтому нам нужно собираться чаще и говорить о своих проблемах громче, тем более что проблем у нас достаточно, особенно теперь, в связи с переходом отрасли на новую форму финансирования долевого строительства жилья».

«СГК» ПРИГОТОВИЛА ЗАСТРОЙЩИКАМ «НЭП»

Директор Новосибирского филиала «Сибирской генерирующей компании» Андрей Колмаков в своем сообщении постарался кратко описать новую экономическую политику, проводимую «СГК» в отношении застройщиков.

Он напомнил, что полтора года назад, когда «СГК» только начинала осваивать недавно приобретенное хозяйство «СибЭКО», занимавший в то время пост генерального директора «СГК» Михаил Кузнецов ставил задачу уйти от индивидуальных тарифов и сделать единый тариф. «Тогда было совершенно непонятно, как этого добиться. Но к настоящему времени мы решили данную задачу: с 18 ноября 2019 года в городе вводится единый тариф (на подключение к источнику теплоснабжения), около 4 млн 700 тыс. рублей за Гкал./час. тепловой мощности,— сообщил Андрей Колмаков.— Да, у нас остаются проблемы с ранее накопленным объемом работ по технологическому присоединению к сетям. Но сейчас главное — принципиальная позиция компании, озвученная недавно нынешним генеральным директором Степаном Солженицыным: мы не стремимся заработать на технологических присоединениях, нам важнее, чтобы у нас появились новые стабильные потребители тепловой энергии. Каждый должен делать свое дело: вы — строить дома, мы — предоставлять вам тепловой ресурс».

Андрей Колмаков отметил: завладев новосибирским рынком генерации и распределения тепловой энергии, «СГК» приросла в объемах сразу на 30 процентов. Поэтому руководство компании уделяет новосибирскому рынку пристальное внимание. «Таких объемов ввода жилья, коммерческой недвижимости нет больше ни в одном из регионов присутствия «СГК»,— подчеркнул Андрей Колмаков.— Поэтому общая установка руководства «СГК» — давать в Новосибирске «зеленую улицу» всем. Мы открыты и готовы приложить все усилия, чтобы удовлетворить потребности новосибирских застройщиков в технологическом присоединении их объектов к тепловым сетям и дальнейшем стабильном обеспечении их теплом». При этом Андрей Колмаков выказал желание видеть среди подключаемых зданий и сооружений больше объектов комплексной застройки. В качестве примеров перспективных площадок такого рода он назвал территории поселка Клюквенный, Ключ-Камышенского плато и т.п. «Давайте уходить от точечной застройки»,— настоятельно предложил Андрей Колмаков и быстро удалился, сославшись на необходимость присутствия на совещании у мэра Новосибирска.

МИНСТРОЙ ОЗАБОЧЕН ВЫПОЛНЕНИЕМ ПЛАНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Заместитель министра строительства Алексей Колмаков доложил о некоторых важных показателях, характеризующих нынешнее состояние строительной отрасли Новосибирской области. «Они не настолько радужны, как в Кольцово»,— предупредил докладчик, напомнив, что, среди прочего, Минстрой НСО курирует реализацию на территории региона национального проекта «Жилье. Городская среда. Ипотека», в рамках которого к 2024 году область должна добиться ежегодного ввода 2 млн 600 тыс. кв. метров жилья.

1650 тыс. кв. метров — плановый объем 2019 года. За январь-сентябрь 2019 года в НСО введено 912 тыс. квадратных метров жилья. «К сожалению, это всего 55% от планового показателя,— уточнил Алексей Колмаков.— И Минстрой очень озабочен этой ситуацией, ведь всего за три месяца нам нужно «добить» почти половину годового плана (*уточненный объем ввода больше, см. на стр. 1 этого номера. — Ред.*). Прошу в этой связи РДКС на следующем заседании отдельно рассмотреть вопрос сдачи объектов в эксплуатацию. Хотя наша область и занимает по-прежнему первое место в СФО по объемам ввода жилья, этот вопрос нам упускать нельзя».

Далее Алексей Колмаков коснулся строительной индустрии. По его информации, сегодня в НСО действует 230 предприятий промышленности строительных материалов, из них 80 относятся к крупным и средним. Таким образом, промышленно-производственная база для реализации целей жилищного нацпроекта в регионе имеется.

Важный раздел работы министерства — обеспечение жилищного строительства необходимым объемом объектов социально-бытовой инфраструктуры. «С привлечением средств федерального бюджета в 2019 году осуществлялось строительство школы в микрорайоне Южный (Бердск), детского сада по улице Охотской, школы в Краснообске, школы по улице Тюленина в Новосибирске,— рассказал Алексей Колмаков.— 1 млрд. 695 млн рублей — общая сумма финансирования упомянутых объектов в текущем году, из них свыше 1 млрд рублей — доля федерального бюджета.

В 2020 году запланировано строительство школы по улицы Михаила Немыткина, детского сада по улице Краузе, школы на улице Большевистской, школы по улице Виктора Шевелева».

В рамках других национальных проектов («Культура», «Здравоохранение», «Демография») региональный Минстрой планирует в срок до 2021 года обеспечить суммарно строительство 140 объектов социально-бытовой инфраструктуры, из них 47 объектов должно быть введено до конца 2019 года, 54 объекта в 2020 году, 37 в 2021-м. Если говорить более детально, с распределением по нацпроектам: из указанного общего числа объектов в рамках нацпроекта «Демография» в Новосибирской области должны построить 38 детских садов с ясельными группами и 3 спортивных сооружения, в рамках нацпроекта «Образование» — 2 школы, в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» — 1 детский сад и 3 школы, в рамках нацпроекта «Здравоохранение» — 91 фельдшерско-акушерский пункт (ФАП).

БЕЗ РЕСУРСНОГО МЕТОДА ДАЛЕКО НЕ УЕДЕМ

Согласно озвученной Алексеем Колмаковым позиции министерства, для реализации таких масштабных задач в столь сжатые сроки нужно создать определенные условия. Первое — обеспечить переход отрасли с устаревшего, оторванного от реальности базисно-индексного на ресурсный метод ценообразования. Минстрой региона ведет большую работу в этом направлении; к сожалению, не всегда прилагаемые усилия оказываются эффективными, но, тем не менее, определенные результаты (если не по внедрению ресурсного метода, то хотя бы по минимально-необходимому обновлению метода базисно-индексного) есть. «В конце сентября Минстроем РФ издан приказ об увеличении средней заработной платы рабочего первого разряда на 14,3% — с 21000 до 24900 рублей. Также в ближайшее время ждем выдачи Минстроем РФ корректировки индексов к действующим расценкам, с изменением в сторону увеличения примерно на 10 процентов,— рассказал Алексей Колмаков.— Кроме того, региональной рабочей группой готовится представление в Минстрой РФ о корректировке в сторону увеличения 400 контрольных нормативных расценок строительных материалов и ресурсов». Замминистра пригласил застройщиков активно включаться в работу по формированию расценок, но предупредил: предлагаемые на уровне региона расценки должны быть тщательно взвешены. «Главгосэкспертиза внимательно проверяет представленные предложения на основании действующих прайсов, и при обнаружении недостоверности обнуляет предложения»,— подчеркнул Алексей Колмаков.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ: ПЕРЕХОД В ЦИФРАХ

В третьей части своего доклада замминистра обнародовал свежие сведения о переходе на проектное банковское финансирование. «В сфере контроля нашего Минстроя находится 529 строящихся объектов долевого строительства. Из них 64 — проблемные, остальные строятся в границах плановых сроков. При этом проектное финансирование от банков (по состоянию на 1 октября) одобрено лишь в отношении 14 объектов (3% от общего числа) — рассказал представитель министерства.— Заключения о соответствии критериям правительственного постановления от 22 апреля № 480 для достройки по старой схеме получили 346 объектов, которые возводят 94 застройщика (это примерно 75% строящихся жилых домов). Кроме того, до 1 октября в наш Минстрой застройщики успели подать 25 заявлений о получении упомянутых заключений в отношении еще 32 объектов. Скорее всего, по всем этим объектам также будут приняты положительные решения, и застройщики получат возможность достроить их в рамках старого законодательства».

Алексей Колмаков посетовал, что банки крайне неохотно делятся информацией о результатах работы с застройщиками. Более-менее открыта информация от Сбербанка: им одобрено 23 кредитных договора с застройщиками на предоставление проектного финансирования, 3 находятся на рассмотрении.

«Таким образом, на 1 октября осталась неопределенной дальнейшая судьба примерно 10 процентов строящихся объектов,— подвел черту Алексей Колмаков.— Часть этих объектов застройщики планируют завершить за собственные средства, часть предполагают переуступить третьим лицам. Предлагаю деловому клубу взять эту ситуацию под свой контроль, проанализировать и представить соответствующий доклад губернатору».

В заключение замминистра предложил профессиональному сообществу поддержать идею возобновления бюджетного субсидирования граждан, осуществляющих индивидуальное жилищное строительство. «У нас раньше действовало 102-е постановление регионального правительства о развитии ИЖС, на основании которого индивидуальные застройщики получали субсидию в размере 150 тыс. рублей при начале работ, и еще 150 тысяч — по завершении строительства своего дома. На наш взгляд, такую практику стимулирования ИЖС надо возродить»,— сказал Алексей Колмаков.

РЕЗКОГО РОСТА ДОЛГОСТРОЕВ УДАЛОСЬ ИЗБЕЖАТЬ

Заместитель мэра — начальник Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев, комментируя ситуацию с переходом на новую схему финансирования долевого строительства, подчеркнул, что на данном этапе главной задачей городского руководства было сохранить как можно больше объектов в старой схеме финансирования, максимально используя для этого инструменты и возможности, содержащиеся в 480-м постановлении правительства РФ от 22 апреля текущего года.

«В Новосибирске к настоящему времени сложилась следующая ситуация. Из 606 объектов, разрешение на строительство которых выдано на сегодняшний день, 52 объекта — это проблемные дома, 315 — дома, получившие заключения о соответствии (ЗОС) от регионального Минстроя по 480-у постановлению на основании критерия 30-процентной готовности. Это 2,6 млн.кв. метров строящегося жилья,— сообщил Алексей Кондратьев.— Еще 29 объектов получили ЗОС на основании 15-процентой готовности самого объекта в сочетании с высокой готовностью сетей (преимущественно речь идет о сетях Горводоканала, специалисты которого отнеслись к ситуации с пониманием и активно включились в работу). Общий же объем задела у нас — 5,5 млн кв. метров жилья»,— сообщил Алексей Кондратьев.

По оценке вице-мэра, городу удалось избежать резкого «взлета» числа проблемных объектов, и это серьезное достижение в сложившихся условиях.

«Из упомянутого общего числа объектов, имеющих разрешения на сегодняшний день, 187 (1,7 млн квадратных метров) уже невозможно будет возводить по старой схеме,— отметил вице-мэр.— В свою очередь, из этого числа 19 получили проектное финансирование, по 13 объектам — заявления о предоставлении проектного финансирования находятся на рассмотрении в банках, 40 объектов строители собираются строить за собственные средства. На 109 объектах застройщики не приступили к строительству».

По словам Алексея Кондратьева, значительное число проектов, которые строители не торопятся начинать строительством, свидетельствует не о недобросовестности арендующих или владеющих земельными участ-

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

ками компаний, а о трезвой оценке ими реальных перспектив спроса, специфики банковского сопровождения строительства и т.д.

В фактически созданных условиях снижение числа строящихся объектов является вполне предсказуемым и закономерным трендом, уверен глава Департамента строительства и архитектуры; и наблюдается данный тренд не только в Новосибирске и области, но и, в разной степени — по всей стране. «Растущие федеральные плановые показатели ввода жилья оказываются практически невыполнимыми, потому что на рынке появился новый регулятор: финансово-кредитные учреждения»,— дополнил Алексей Кондратьев. Резко возросшая роль банков поменяла структуру распределения дохода от строительного бизнеса и повысила значимость перспективных продаж, которые не всегда стабильны.

По оценке Алексея Кондратьева, застройщикам около полусотни объектов с полученными разрешениями, где стройка еще не началась, имеет смысл переуступить свои права на землю и разрешения другим юридическим лицам, более подготовленным к работе в новых условиях. Делая этот вывод, вице-мэр сослался на результаты работы аналитиков координационного совета при мэре, специально созданного для решения вопросов перехода к новой модели финансирования жилищного строительства.

«Люди показывают полную неготовность строить и продавать жилье в новой модели, не стремятся адаптироваться, вместо этого предъявляют претензии банкам»,— пояснил Алексей Кондратьев.

В ПОИСКАХ СВОБОДНОЙ ЗЕМЛИ

По информации вице-мэра, для оказания содействия жилищному строительству мэрия провела инвентаризацию предоставления и возможностей выполнения технических условий поставщиков энерго- и водных ресурсов застройщиками по перспективным объектам. Как выяснилось, основные трудности здесь концентрируются преимущественно в зоне ответственности «СГК», с Горводоканалом и «РЭС» проблем практически нет. Руководство «СГК» проинформировано об этой ситуации.

Ведется работа по вовлечению в строительный оборот новых свободных земельных ресурсов. «Это поселок Клюквенный, Ключ-Камышенское плато и Радиостанция — по ним градостроительная документация подготовлена, и утверждена, скоро мы рассчитываем получить эти перспективные участки для предоставления под строительство. Речь идет о значительной площади, суммарно порядка 250 гектаров,— поделился подробностями вице-мэр.— Работа по их подготовке продолжается; среди прочего, мы запросили предварительные технические условия по данным участкам у всех ресурсоснабжающих организаций».

И еще один, более сложный и трудный территориальный резерв, около 400 га, занят ныне ветхим и аварийным жильем. «Здесь мы взяли паузу, потому что в рамках нынешних условий нацпроекта участие федерального бюджета в расселении старых домов ограничивается домами, признанными аварийными на 1 января 2017 года, что по факту не позволяет во многих случаях обеспечить нормальный экономический баланс освоения застройщиками территорий, занятых аварийным жильем,— рассказал вице-мэр.— Для застройщиков нормально, когда расселение финансируется в долях 50 на 50: половина бюджет, половина застройщик. Мы же пока можем обеспечить по большинству территорий общую долю бюджетного финансирования расселения не более чем 30 процентов, что является заградительным условием: застройщики не могут в такой пропорции финансирования заходить в проекты, обремененные расселением, им это невыгодно. Но думаю, уже в следующем году мы лучше подготовимся в финансовом плане, и примерно 150 гектаров, занятых старым жильем, «откроются» для освоения».

Генеральный директор ГК «СибМонтаж-СпецСтрой» Анатолий Павлов подтвердил обоснованность беспокойства мэрии о наличии подготовленных участков и подчеркнул: действительно, настоящая проблема застройщиков — дефицит земли. ГК «СМСС» сражается с этой бедой на всех фронтах, в том числе активно выкупая под расселение индивидуальные дома городского частного сектора. «Но с частным сектором сложно работать,— подчеркнул застройщик.— Нужно подвести какую-то внятную законодательную основу под его выкуп и расселение.

Еще один земельный ресурс — неиспользуемые федеральные земли, земли Минобороны и т.д. Надо провести их тщательную инвентаризацию и вовлечение в строительный оборот. Также целесообразно организовать профессиональную ревизию памятников истории и архитектуры; вполне возможно, многие такие объекты настоящей ценности не представляют и могут быть без потерь снесены с последующим освобождением земельных участков».

Депутат Госдумы Дмитрий Савельев рекомендовал для решения земельного вопроса присоединить к территории города некоторые участки соседних муниципальных образований, например, в районе бывшего городского аэропорта.

Алексей Кондратьев в ответ напомнил депутату, что подписанное всеми близко расположенными МО соглашение о незыблемости границ отдельных территорий в составе агломерации резко ограничило возможности присоединения к Новосибирску «соседских земельных участков».

Дмитрий Савельев не позволил мячу остаться на его стороне поля и подчеркнул: в любом случае руководство города должно работать над решением подобных вопросов, стараясь обеспечить быстрое и динамичное развитие — в противном случае мы отстанем от всего прогресса.

Евгений Гаврилов полушутя предложил присоединить к Новосибирску Кольцово, на что получил полусерьезные ответные реплики: «Хорошо бы, да границы общей нет, Барышево мешает».

Алексей Кондратьев, комментируя тему расселения частного сектора, отметил, что определенные нормативы и подходы в этой сфере разработаны, но их еще предстоит «обкатать», опробовать на практике. «Конечно, поначалу будут суды, много судов»,— предупредил вице-мэр. Но перспективные районы с частным сектором (под снос) уже определены, с ними начинается работа. Он также остановился на пустых, крупных и отдаленных территориях — их предстоит обеспечить водоснабжением и другими ресурсами.

Директор МУП «Горводоканал» Юрий Похил отметил: чтобы подать воду в планируемые отдаленные перспективные районы застройки, требуется минимум полтора миллиарда рублей, и вслед за Андреем Колмаковым рекомендовал больше внимания уделять развитию комплексных, крупных площадок.

АРЕНДНЫЕ ДОЛГИ: ПОМЯНЕМ СТАРЫЕ 2 МЛРД РУБЛЕЙ

Начальник департамента земельных и имущественных отношений мэрии Новосибирска Георгий Жигульский раскрыл положение дел с «земельными» долгами строителей.

«В этом году нам впервые удалось снизить задолженность по текущим договорам,— начал с оптимистичной ноты Георгий Жигульский.— Но со старой задолженностью положение более сложное». По его оценке, из 4 млрд рублей накопленной задолженности свыше 2 млрд рублей взысканию не подлежит — должники не имеют средств и возможностей для возврата долгов, ждать от них оплаты бессмысленно.

Серьезной проблемой Георгий Жигульский считает короткие сроки, отводимые Земельным кодексом и приказами Минстроя для предоставления земли в аренду строителям. «Срок аренды не должен превышать двойного нормативного срока строительства,— напомнил Георгий Жигульский.— В итоге под объект площадью, к примеру, 1500 квадратных метров мы вправе предоставить землю в аренду не более чем на 18 месяцев. Зная, в каких условиях работают сибирские строители, легко догадаться, что, скорее всего, застройщик не успеет уложиться в срок».

До 1 марта 2015 года существовал механизм продления сроков аренды, затем до 2018 года действовал переходный период, но теперь и он закончился. Это спровоцировало возникновение целого клубка проблем, в том числе по долгостроям с обманутыми дольщиками, по строящимся объектам коммерческой недвижимости. Георгий Жигульский обратился к присутствующему на заседании **депутату Госдумы РФ Дмитрию Савельеву** с просьбой инициировать внесение необходимых изменений в Земельный кодекс, в документы федерального Минстроя.

Алексей Кондратьев встречно предложил частичный выход из этой ситуации через установление на муниципальном уровне индивидуальных «поправок» к срокам строительства для конкретных проектов. «Понятно, что если застройщик заходит с комплексным проектом на 5 гектаров земли, он в эти средненормативные сроки строительства не уложится»,— отметил Алексей Кондратьев, пообещав вынести данный вопрос на совещание в мэрии в ближайшее время.

Касаясь сложностей с уплатой арендных земельных платежей, **Майис Мамедов** призвал «не заниматься политиканством» и поскорее списать те долги, которые, как засвидетельствовал Георгий Жигульский, все равно взыскать невозможно. Председатель РДКС убежден: это станет знаком доброй воли и поддержки власти по отношению к строителям, перед которыми сейчас стоит важнейшая социальная задача: в усложнившихся условиях работы не допустить срыва исполнения обязательств и появления новых «обманутых дольщиков».

Георгий Жигульский парировал: списание на сегодня осуществляется только через процедуру банкротства, а она имеет довольно затяжной характер. Возникают проблемы с оплатой работы внешних управляющих и т.д. «За то время, пока мы банкротили должников на сумму 250 миллионов рублей, набежала пеня по основному долгу оставшихся должников — на более крупную сумму»,— проиллюстрировал тщетность прилагаемых усилий глава земельно-имущественного департамента.

ДВИЖЕНИЕ ВВЕРХ ТРЕБУЕТ ХОРОШЕГО ЛИФТА

Генеральный директор ООО «Региональная строительная компания» Владимир Литвинов в целях финансового оздоровления отрасли предложил больше внимания уделять внедрению новых технологий в жилищном и прочем строительстве. В частности, он рекомендовал повсеместно использовать лифты без машинного отделения — это позволяет сэкономить на строительстве каждого многоэтажного дома несколько миллионов рублей. «Я посчитал: за год в Новосибирске за счет использования таких лифтов, не требующих устройства отдельного машинного отделения, можно сэкономить 384 миллиона рублей»,— сообщил Владимир Литвинов. Он также посетовал на «полную потерю школы проектирования» в Сибири, обвинив проектировщиков в том, что они по-прежнему закладывают в проекты устаревшие тихоходные лифты, несмотря на наличие на рынке куда более прогрессивных аналогов. В заключение он предложил вовсе запретить использование в домах повышенной этажности «медленных» лифтов малой (4 чел.) вместимости.

«ИМЕННО ПО ЕЕ ВИНЕ СРЫВАЮТСЯ СРОКИ ВВОДА»

Генеральный директор ГК «СибМонтаж-СпецСтрой» Анатолий Павлов, отметив, что у него на объектах вопросов с лифтами нет, назвал одной из серьезных проблем на строительном рынке деятельность Сибирской генерирующей компании. Именно по ее вине срываются сроки ввода многих объектов, уверен застройщик. «Я не знаю, как на них повлиять, но повлиять как-то надо,— выразил озабоченность Анатолий Павлов.— Мы все ездим по Новосибирску, видим, что половина города перекопана, и непонятны перспективы, когда закончатся работы на всех этих теплотрассах и когда восстановят благоустройство. Конкретно наша компания недавно была вынуждена «снять со сдачи» дом на улице Обской, потому что «СГК» разрыла на подходе теплотрассу и ничего с ней не делает, а мы не можем приступить к строительству нашего участка теплосети, пока «СГК» не закончит работу на своем участке. Хочется отметить: работать с «РЭС» и «Горводоканалом» намного проще и понятнее.

Это подтвердил и **директор ООО «ГК «Химметал» Евгений Гаврилов**, предложив объединить в борьбе с теплоэнергетиками усилия делового сообщества строителей и Минстроя Новосибирской области.

По мнению **Майиса Мамедова**, нельзя допускать, чтобы из-за затягивания сроков присоединения срывались сроки ввода объектов. Он пообещал провести отдельное совещание с Минстроем и руководством «СГК», чтобы определить четкий график подключения вводных объектов 2019 года.

НЕ БОЙТЕСЬ БАНКОВ. БАНКИ САМИ БОЯТСЯ

Анатолий Павлов, в отличие от многих других строителей, не видит проблем в сотрудничестве с банками, подтверждая это собственным примером. «Из упомянутых одобренных заявок на получение проектного финансирования почти все — мои, и заявки на рассмотрении тоже мои; с банками можно научиться работать, это не составляет такой огромной сложности»,— аргументировал бизнесмен.

Заместитель председателя Сибирского банка — управляющий новосибирским отделением № 8047 ПАО «Сбербанк» Игорь Безматерных рассказал о своем видении процесса перехода отрасли на проектное финансирование. «Мы ожидали, что спрос у строителей на этот вид кредитования окажется выше, оперативно сформировали отдел из соответствующих специалистов, но пока он мало загружен, 95 процентов объектов в НСО строится без проектного финансирования,— удрученно констатировал Игорь Безматерных.— За 9 месяцев текущего года мы выдали строительным компаниям региона 10 млрд рублей кредитов в рамках договоров о проектном финансировании, еще 6—7 млрд выдадим, наверное, до конца года. Но все равно, это будет процентов 10 рынка, не больше. Спрос будет повышаться по мере того, как будут входить в строй объекты, возводимые по старой схеме».

Игорь Безматерных также обнародовал данные по ипотечному кредитованию за 7 месяцев текущего года. «В Новосибирской области за это время выдано ипотеки на 35 млрд рублей, примерно такая же цифра наблюдалась и в аналогичном периоде 2018 года»,— сообщил представитель Сбербанка.

«МЫ ХОТИМ, ЧТОБЫ НАМ ДАЛИ НОРМАЛЬНО РАБОТАТЬ»

Депутат Госдумы РФ Дмитрий Савельев в своем выступлении отметил сложность стоящих перед отраслью задач по реализации национальных проектов, сложность «вписывания» в новые правила игры. По оценке депутата, значительная часть строительных компаний не сможет работать в новых условиях и уйдет — «кто-то через банкротство, а кто-то и через уголовные дела».

При этом Дмитрий Савельев показал свою «включенность» в проблемы строителей и выразил готовность поддерживать их интересы на уровне федеральной законодательной власти.

Вместе с тем, депутат призвал строителей самим быть активнее в общественном пространстве. «Вы же хотите, чтобы с вашими интересами считались, чтобы вас слышали на всех уровнях — так заявите о себе громче, повысьте свой статус, покажите, что вы, среди прочего — крупные работодатели, за которыми — тысячи работников, перед которыми вы несете ответственность,— сказал депутат.— Может быть, и собрания свои, и праздники вам следует проводить в более масштабных залах, вместе со своими работниками. Хотите, чтобы вас услышали? Покажите себя более широко!»

«Это уже будут какие-то политические акции. Мы хотим, чтобы нам просто дали нормально работать,— отреагировал **председатель Совета директоров «Роснефтегазстрой-Академинвест» Вячеслав Набивич**, но его реплика не получила развития в общем диспуте.

Окончание на стр. 12

В ЗАКСОБРАНИИ НСО

Про обманутых дольщиков и тарифы ЖКХ

16 октября состоялось очередное заседание комитета Заксобрания Новосибирской области по строительству, ЖКК и тарифам

О проекте изменений в госпрограмму «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области» рассказал министр строительства НСО Иван Шмидт. По его словам, проект затрагивает 2019—2021 годы. «Государственная поддержка при завершении строительства проблемных домов увеличивается на 72 миллиона 293 тысячи рублей по 2019 и 2020 годам,— отметил министр.— По 2019 году это погашение кредиторской задолженности по договорам технологического присоединения введенных в эксплуатацию жилых домов в Краснообске. И в 2020 году мы планируем, что у нас будет увеличение платы за технологическое присоединение по городу Оби и по Новосибирску по четырем объектам». Еще одно направление — господдержка граждан при приобретении или строительстве жилья и стимулирование развития ипотечного кредитования; здесь финансирование увеличено на 2 миллиона рублей.

По словам Ивана Шмидта, увеличена государственная поддержка муниципалитетов НСО в обеспечении жильем многодетных и малообеспеченных семей. «Объем финансирования за период 2018—2021 годов составил 312 миллионов рублей»,— привел данные министр.

Иван Шмидт рассказал о строительстве и приобретении на первичном рынке служебного жилья для отдельных категорий граждан. «Объем финансирования на 2015—2020 годы составил 165 миллионов рублей,— озвучил цифры региональный министр.— На 2019 год запланировано 140 миллионов рублей — это Мошковский, Тогучинский, Чановский районы».

Заместитель председателя комитета Дмитрий Козловский обратил внимание на проблему «обманутых дольщиков». «Новомарусино — это мой округ, я к людям выходил. Даже голодовка была, но вопрос стоит на месте»,— высказался парламентарий. По словам Ивана Шмидта, по поручению губернатора создана рабочая группа, которая решает вопросы «обманутых дольщиков» ООО «ДЖН», куда входят инициативные группы жителей этого микрорайона. «Заседания проходят еженедельно с прямым докладом губернатору, он лично контролирует ситуацию,— отметил министр.— К сожалению, нам не удалось договориться с митингующими, они вышли на голодовку, приняли деструктивную позицию. Есть план мероприятий по «ДЖН», по нему для дальнейшей достройки домов необходимо сделать экспертизу состояния конструкций домов, которые есть. Эту экспертизу может провести только конкурсный управляющий в рамках дела о банкротстве. По поручению губернатора мы сейчас прорабатываем вопрос о возможном субсидировании мэрии Новосибирска, чтобы не собирать деньги с людей».

Как объяснил Иван Шмидт, дальнейший ход событий в Новомарусино определен 214-м Федеральным законом: сначала банкротство, после — передача объекта незавершенного строительства ЖСК, далее — достройка. «Эти дома у нас включены в первую очередь по достройке через федеральный фонд,— заверил министр.— Поэтому в случае, если мы подпишем соглашение с фондом по привлечению 78 процентов федеральных средств на достройку, федеральные деньги могут поступить уже в этом году. Сразу начнется оценка, и экспертизу тогда сделает фонд по этим домам. И мы приступим к достройке не за счет дольщиков, а за счет средств бюджетов».

Депутат Майис Мамедов задал министру три вопроса: «Есть ли у вас анализ, сколько денег потребуется, чтобы достроить все дома так называемых «обманутых дольщиков»? В прошлом году по инициативе губернатора была запущена программа служебного жилья в районных центрах. На это выделялось 150 миллионов. Этих денег мало. Как их увеличить в три-четыре раза, что позволит привлечь специалистов в районные центры? Третий вопрос — во многих селах нет элементарных сельских клубов, на них нужно по 120—130 миллионов. Что нужно сделать, чтобы этот вопрос решить?»

По данным Ивана Шмидта, на достройку всех проблемных домов в НСО нужно примерно 13—16 миллиардов рублей. «Эти цифры мы озвучили в Фонде, в принципе, воспринимаются они нормально, поэтому мы сейчас вышли на то, что будем подписывать соглашение по федеральному финансированию,— ответил министр.— Программа есть, механизм есть. Мы считаем, что сами не справимся с таким объемом, поэтому пытаемся привлечь все возможные варианты». Также министр рассказал, что полтора года назад по поручению губернатора были разработаны типовые проекты районных Домов культуры — на 100 и 150 мест, а сейчас разрабатываются проекты на 50 мест — для небольших сел. «В этом году пилотный проект в селе Шадрино будет введен в эксплуатацию»,— заверил министр.

Что касается служебного жилья, то, как объяснил Иван Шмидт, это пилотный проект, который «идет неплохо». «По всем районам строим, причем разные дома,— подчеркнул министр.— Денег, естественно, не хватает, потому что заявок достаточно много. И по поручению губернатора мы на сегодняшний день с профильными министерствами разрабатываем программу на 2020—2022 годы, чтобы средства увеличить и направлять в те районы, в которых есть привлечение узких специалистов в сферу медицины, образования».

Председатель комитета Евгений Покровский призвал объединить региональные программы по строительству жилья. «Одна программа ваша, вторая — Министерства ЖКХ, третья — Минздрава. Цель этих программ одна — строительство жилья. Почему бы тогда не объединить их? Прошу это учесть и прислушаться»,— заявил Евгений Покровский.

Проект постановления правительства региона «Об установлении минимального размера взноса на капремонт МКД, расположенных на территории Новосибирской области, на 2020—2022 годы» представил один из его авторов — министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Денис Архипов. Свое выступление он начал с принятия в 2013 году областной программы капремонта общего имущества в многоквартирных домах. По расчетам, отметил министр, еще тогда требовалась плата 15 рублей с кв. метра. Сегодня плата — 7,05 рублей. В 2020 году размер взноса планируется увеличить до 8,9 руб. с кв. м — на 26,24%, в 2021 году — 9,35 руб., в 2022 году — 9,85 руб. Как пояснил министр, «это сбалансирует программу на трехлетний период».

«Вы выбрали самый деструктивный подход — содрать деньги с населения. Хотя в законе есть разные варианты. Идите в банки, обращайтесь к правительству — получайте бюджетные деньги. Оптимизируйте свои расходы,— посоветовал министерству депутат Николай Мочалин.— Совершенно недопустимо принимать такое решение».

Отрицательное мнение в отношении повышения тарифов также высказали депутаты Олег Сметанин, Ашот Рафаелян, Майис Мамедов. Дмитрий Козловский сослался на Указ Президента РФ о предельном размере повышения тарифов на ЖКХ. «Тарифы на капремонт надо тоже повышать не более, чем на 4%. А если этого недостаточно, обращаться к поддержке из бюджета. Выделяются же из областного бюджета средства дорожникам, аграриям! Давайте добавлять деньги и ЖКХ». «Никто не обосновал необходимость повышения тарифа на капремонт на 26%,— отметил Евгений Покровский.— Естественно, депутаты выступают против».

Еще одна проблема, рассмотренная на Комитете, связана с мусоропроводами, которые раньше считались признаком комфортности жилья, и которые сейчас по настоянию жильцов нередко заваариваются.

«Раньше органы местного самоуправления сами решали, нужен ли в строящихся домах региона мусоропроводы,— напомнил коллегам депутат Илья Поляков.— Сегодня новосибирские проектировщики начали получать «письма счастья» от Научно-технической ассоциации Академии коммунального хозяйства при Минстрое РФ. Где сказано, что «устройство мусоропровода во вновь строящихся и капитально ремонтируемых многоквартирных жилых домах этажностью 5 этажей и более является обязательным. Без исключения. В связи с чем рекомендуем вам не согласовывать на вверенной вам территории строительство многоквартирных жилых домов этажностью 5 этажей и более без устройства мусоропровода».

По мнению депутата, это требование вступает в конфликт с мусорной реформой. «Там говорят, что нужно максимально увеличивать раздельный сбор мусора, но это решение полностью его перечеркивает». Комитет принял решение обратиться в мэрию Новосибирска и в Минстрой региона, чтобы выяснить их позицию по данному вопросу.

Сибстройинформ

ЮБИЛЕЙ

5 октября отпраздновал круглую дату основатель нашей газеты, ее нынешний шеф-редактор, исполнительный директор Союза строителей Сибири Виктор Захарович Брацун.

Он родился в 1939 году в маленьком городе Унеча Брянской области. В 1960 году окончил Харьковский строительный техникум по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Начал работать в 1960 году строительным мастером в Харьковском областном строительном тресте. В том же году был призван в Советскую Армию. После демобилизации в 1963 году поступил в Новосибирский инженерно-строительный институт, и в 1967 году получил диплом о высшем образовании по той же специальности, которую начал осваивать еще в техникуме. Молодым специалистом по распределению был направлен на работу в трест № 30 (Новосибирск), где с 1968 по 1971 годы трудился мастером, прорабом, начальником участка, главным инженером ПМК. С образованием в 1971 году треста «Новосибир-

ГОД 1967.

ОТБОР

Июнь 1967. У двери институтского Комитета комсомола Сибстрина — толчея. Торжественно-взволнованные лица студентов. Идет собеседование с кандидатами в первый «заграничный» студенческий строительный отряд. Отряду предстоит поездка в Чехословакию. После собеседования — отбор. Желающих — тьма, а надо... всего двадцать студентов.

Иногда в проеме комитетской двери появляется и уходит по делам Володя Зайцев — секретарь комитета комсомола. Все почтительно расступаются, посылая ему взгляды робкой надежды. Но тщетно. Ответного «адресного» взгляда нет. Есть сочувствующий, доброжелательный, но один на всех: «надейся и жди!»

Володя тоже студент. Бывший флотский старшина, крепко сбитый брюнет с внимательным взглядом шоколадно-карих глаз. Прирожденный лидер. К кандидатам в отряд — жесткие требования, и никаких личных симпатий: решения принимает комиссия. Всем понятно, что у претендентов не должно оставаться «хвостов» по экзаменам, курсовым работам и зачетам. Желательно, чтобы претендент зарекомендовал себя активным комсомольцем, и хорошо, если еще и спортсменом, или участником художественной самодеятельности,— словом, показал обладание какими-либо талантами. Само собой, каждый должен быть физически здоров и морально устойчив. Пропорция «мальчики — девочки» решается в пользу мальчиков, так как впереди — конкретная работа на стройке, а это физический труд, и наверняка тяжелый.

И вот отбор закончен. Девушек — четыре, парней — шестнадцать. Из их числа назначены командир и комиссар отряда. Оба — студенты выпускного курса, дипломники Валерий Федоров и Виктор Брацун. Их считают «взрослыми», так как оба успели до поступления в институт окончить техникум, поработать и отслужить по три года в Советской Армии.

ПУТЬ — ДОРОГА

Отъезд из Москвы в Чехословакию назначен на третье июля. Но прежде требовалось добраться до Москвы. Этот путь оказался для нас непростым.

Когда фирменный поезд «Енисей», в котором мы ехали, остановился в Омске, Витя Павелко — один из бойцов стройотряда — решил отправить с вокзала своим близким в Новосибирск телеграмму, что у него все хорошо, и скоро сбудется его мечта. По-видимому, радостные чувства так захлестнули Виктора, что он забыл счет времени. Двое из отряда бросились на поиски, чтобы поторопить забывшегося товарища. Нашли, но поздно: уже не смогли догнать уходящий поезд. Перспектива добираться самостоятельно до Москвы без билетов, денег и документов представилась троим отставшим крайне безрадостной. Но, видит бог, мир не без добрых людей. По телеграмме, отправленной с ускользнувшего от троих новосибирских стройотрядовцев поезда начальнику станции Омск, им обеспечили посадку на другой поезд, шедший в Москву. Ответной телеграммой сообщили командиру отряда номер поезда, а пассажиры этого поезда так прониклись сочувствием к отставшим, что кормили их всю дорогу без перерыва.

И вот Москва. Радостная скоротечная встреча. Незабываемая ночевка в Доме—коммуне (архитектурный советский авангард двадцатых годов) и финальный отрезок пути в железнодорожном вагоне по родной земле от Москвы до пограничной станции Чоп.

НЕСОСТОЯВШАЯСЯ ВСТРЕЧА

После пограничных процедур мы прибываем на чехословацкую станцию Кошице, где нас должна встречать чехословацкая сторона.

Но увы... Встречавших на перроне не оказалось. Нас ждали на следующий день, но об этом мы узнали позже. А пока, не имея никакой информации, средств и каналов связи, мы решили отправиться на поезде к нашим коллегам в Братиславу, в политехнический институт, и там выяснить, как быть и что делать. Дорога оказалась не близкой — девять часов в пути. Нас неприятно удивило и даже огорчило то, что всю дорогу пришлось ехать стоя, как в трамвае, или сидеть на собственных чемоданах в проходе, мешая входящим и выходящим. Но воспитание (мы же не у себя дома!) обязывало терпеливо переносить тяготы и лишения, хотя лица, вероятно, красноречиво выражали наши чувства.

Выяснив в Братиславе ситуацию, мы вынуждены были поторопиться с возвращением в Кошице: там вскоре предстояла встреча с нашим куратором по имени Ян Кнец. Обратный путь в таком же переполненном вагоне поезда оказался еще более утомительным и драматичным. Слава богу, по приезде в Кошице у нас до встречи остался резерв времени, который мы благоразумно использовали на оценку качества местного пива. Пиво обнаружилось в шаговой доступности; оно было прекрасно и соответствовало нашим финансовым возможностям. Оценки пива бурно выражались междометиями, и были в высшей степени положительными. По-видимому, это заметили местные жители. Узнав, что мы из Советского Союза, стали подходить словацкие мужчины и из добрых побуждений угощать пивом. Намерений угостить было столько, что мы начали опасаться за предстоящую встречу: ведь их ординарное пиво имеет десятиградусную крепость...

Вначале словаки понимали нашу речь лучше, чем мы их, но спустя какое-то время наступил счастливый момент «полного взаимного понимания». Говорили обо всем. Больше о футболе. Осушив по две-три кружки, некоторые словацкие мужчины в дружеском порыве начали горячо доказывать, что русские и словаки — это лучше, чем русские и чехи. А на вопрос «Почему?» отвечали: как иначе, ведь чехи — это немцы, а словаки — славяне!

ЮБИЛЕЙ

Строителю. Журналисту. Человеку

скоблстрой» в системе Главновосибирскстроя был переведен в новый трест, где работал до 1983 года в должностях главного инженера ПМК, заместителя главного инженера треста, заместителя управляющего трестом. В 1983 году был переведен в управление строительства «Облсельстрой» (в дальнейшем объединение «Новосибирскагропромстрой») главным инженером объединения. Позднее, в связи с реорганизацией структуры управления народным хозяйством и ликвидацией объединения, с 1993 по 1997 годы состоял на выборной должности генерального директора Ассоциации сельских строителей Новосибирской области (АССНО), объединявшей 34 организации.

В 1997 году совместно с крупными строительными компаниями — Главновосибирскстрой, Сибакадемстрой, концерн «Сибирь», «Сибирьгазсервис» — учредил издательский центр «Строительные ведомости», став его директором и первым главным редактором печатных изданий — одноименной газеты и журнала «Проектирование и строительство в Сибири».

В 2005 году выступил одним из инициаторов создания межрегионального союза строителей в границах Сибирского федерального округа; и по сей день Виктор Брацун — исполнительный директор этого объединения, получившего название «Союз строителей Сибири».

Кроме того, сегодня Виктор Брацун входит в состав Совета Российского союза строителей, Новосибирской областной комиссии по регулированию социально—трудовых отношений, Общественного Совета при Министерстве труда и социального развития Новосибирской области, президиума попечительского Совета НГАСУ (Сибстрин).

Наша редакция всегда гордилась тем, что ее создал и возглавил профессиональный строитель с огромным опытом работы. Вот некоторые значимые, крупные объекты, строительством которых руководил (или принимал участие в руководстве) Виктор Захарович Брацун:

- Завод «Спецжелезобетон» на импортном оборудовании в поселке Горном Новосибирской области (1970—1975 годы, главный инженер строительства);
- Спецобъкт РС-9 «Радуга» (1974—1977 годы, главный инженер строительства);
- Объект ВПК «Куйбышевский химический завод» (1979—1983 годы, начальник пусковых комплексов);
- Сырзавод в Каргате на импортном оборудовании (1984—1986 годы, куратор управления).

Именно мудрая руководящая рука настоящего строителя помогла «Строительным ведомостям» сохранить узнаваемое лицо и доверие профессионалов отрасли в течение столь долго времени (ведь издание выходит без перерыва уже 23-й год, в последние три с половиной года — благодаря поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области).

Но наш шеф-редактор не был бы шеф-редактором, если бы сам не любил писать. Не случайно в 2006 году Виктора Брацуна охотно приняло в свои ряды Новосибирское отделение Союза журналистов России: ведь этому человеку есть что рассказать, а перо его талантливо и способно увлекать читателя интересным изложением, полным живых, не тускнеющих со временем деталей. Очередное тому свидетельство — свежий очерк, расположившийся «этажом ниже» на этих страницах.

От души поздравляем с юбилеем, Виктор Захарович!

Редакция

СТУДЕНТЫ СИБСТРИНА В ЧЕХОСЛОВАКИИ

Жизнеописание трудовых будней и отдыха бойцов Новосибирского студенческого строительного отряда Сибстрина с подлинными фотографиями событий тех дней

Мы не стали поддерживать эту скользкую тему, постаравшись сосредоточиться на предстоящей встрече с нашим куратором, которая, судя по всему, сулила много интересного.

ЗА РАБОТУ, ТОВАРИЩИ!

Куратор оказался крепким молодым человеком лет 23—25 приятной наружности, вполне сносно изъяснявшимся по-русски. На нем были джинсы, легкая непритязательная футболка, мощные ботинки и куртка, которую он рукавами повязывал на поясе. В дальнейшем мы оценили его доброту и заботу о нас, проникнувшись симпатией к этому человеку. Ян Кнец и наш командир быстро нашли общий язык, и мы не испытывали никаких сложностей в согласовании предстоящих мероприятий и формата их проведения.

Итак, вскоре прибываем к месту нашей трудовой деятельности: завод «швермова железярня» (металлургический завод имени Яна Швермы) в Подбрезово. Здесь мы должны вручную вырыть траншеи и котлованы для инженерных коммуникаций будущего цеха и выполнить сопутствующие бетонные работы. Начало рабочего дня в 6 часов утра (!). Инструмент — кирка, лом, лопата. Рабочие рукавицы, те, которые у нас называют «верхонки», оказывается, на ручных земляных работах не положены — таково требование охраны труда. Странно, но со своим уставом... сами понимаете.

В бытовом отношении устроились нормально. Нас разместили в трех благоустроенных домах, расположенных недалеко друг от друга. Питание — в заводской столовой. Спортивные площадки — к вашим услугам.

ПЕРВЫЙ ОПЫТ И ТРУДОВЫЕ БУДНИ

Даже тренированный физическим трудом человек, скорее всего, согласится с тем, что копать вручную траншеи и котлованы в плотном грунте — дело нелегкое. Да еще с утра до вечера, да еще каждый день! Замена привычного инструмента в виде карандаша и ручки на непривычный в виде кирки и лопаты обернулся для многих кровавыми мозолями и ощущением негнущейся спины в первый же день. И это несмотря на предупреждение инженера по охране труда, что на первых порах надо не перегружаться. А трудиться в таком режиме предстояло целый месяц!

Тем не менее, мало-помалу мы втянулись в работу, и вскоре уже не страдали от усталости, как в первые дни. Правда, несколько разочаровывало малое количество хлеба к обеду, или даже его отсутствие. Но что поделаешь, у них так принято: обед без хлеба. Наша любовь к хлебу была замечена принимающей стороной и удовлетворена, но это случилось позднее. Зато сразу большое облегчение в труде стало приносить громкоголосое, страстное, исторгаемое на высокой ноте воззвание одного из кадровых рабочих-строителей: «...На пиво-о-о-!!!», которое время от времени раздавалось на стройплощадке, заглушая шум стройки и стук наших сердец. Всё тут же бросалось на землю, и душа, опережая усталое тело, устремлялась в столовую. Там братья-словаки из числа рабочих уже беседовали за пивом, предвкушая возможность обсудить с нами жизнь в Союзе, новости спорта и текущие события. На наш стол от других столов то и дело пересылались в виде презента кружки с пивом...

Надо отметить необычайную популярность пива у жителей Чехословакии. Пиво здесь пьют все, от младенцев до граждан почтенного возраста обоих полов, и всегда, с утра и до позднего вечера. Во всяком случае, нам так показалось. Даже рабочие горячих цехов завода использовали в качестве прохладительного напитка специально приготовленное пиво, которое размещалось в цехе, в установках, подобно тому, как у нас в заводских цехах располагали установки с газированной водой.

Ввиду наших слабых знаний мы не могли, конечно, оценить уровень организации строительства и сравнить его с нашим, советским. Да и не пытались. Только потом, несколько лет спустя, пройдя школу наших строек, увидели отличия. Можно уверенно сказать, что у них отсутствовала штурмовщина. Не было и многого другого, хорошо знакомого нам: когда сегодня одни копают траншею, а завтра другие ее закапывают, когда бульдозером зарывают поддон с кирпичом или трубы, потому что они мешают выполнить вертикальную планировку, когда самым убедительным аргументом является громкий голос руководителя, и когда виноватым остается тот, кто ниже по должности...

И ТРУД, И ОТДЫХ

Нашей работой и поведением руководители завода и ответственные за наше пребывание лица были довольны. Они всячески демонстрировали свою заботу и уважение, устраивая нам встречи, походы, поездки и спортивные мероприятия. Активно участвовали в подготовке этих мероприятий наши девушки, которых, естественно, мы не допускали к земляным и бетонным работам. Таких мини-праздников было много. Подготовить сценарий, отрепетировать встречу и приготовить блюда русской кухни, согласитесь, не просто. Хотя в итоге встречи проходили естественно и непринужденно, и никто никого не ограничивал — хочешь, пой, хочешь, пляши. Очень популярными оказались здесь русские песни. И все встречи-праздники, как правило, заканчивались совместным пением русских песен, дополнительное вдохновение которому придавала, конечно, и русская водка. Собирались не только большой группой; некоторые встречи носили и личный характер. Кого-то из наших словаки приглашали в гости к себе домой, кто-то встречался с новыми друзьями в ресторации, кто-то ходил на танцы...

Между тем, постепенно мы стали замечать течение времени. И наши волейбольные победы, и футбольные поражения понемногу замещались в сознании ожиданием большой двухнедельной ознакомительной поездки по стране и последующего отъезда домой.

Хотя труд наш не становился легче, рабочие дни проходили все быстрее.

Вот как писал о трудовых буднях наш отрядный поэт и летописец Геннадий Чернов:

Привезли бетон! Привезли бетон!
Все на работу! Отдых — потом!
Обед отложен, обед — пустяк.
Лопату выше, как красный стяг!
Бетон кончается, еще наплыв...
И намечается Перерыв...
Упали навзничь богатыри.
А я не кушал. И не курил...

А вот как он же описывал наш отдых: *«...После работы в пятницу получили сухой паек на субботу, вечером посидели в ресторации, а с утра в субботу поехали на автобусе в Талы. Это на одной из гор, где находится отель «Партизан» и отличный бассейн для купания. Позагорали, отдохнули, попили пиво. Встретили советских туристов из Воронежа. В обратный путь тронулись к вечеру. Нас пригласили туристы из Банской Быстрицы к себе в автобус. Молодежь оказалась очень общительной. Всю дорогу пели русские песни. Их девчонки запели «Студенточку», «Уральскую рябинушку». Дорога пролетела незаметно и весело...»*

Следующий выходной — подъем в 5—30, легкий завтрак и отъезд в горы. Первая станция подвесной канатной дороги «Сердечко». Величие гор захватывает и поражает. Канатная дорога поднимает нас все выше и выше, и сердце замирает от величественной красоты природы. Синяя дымка придает ландшафту таинственный вид. Поражает простор и красота этих сине-зеленых великанов. Далеко, за гребнями Низких Татр, едва вырисовывается в мареве ряд хребтов, кажущихся еще более неприступными и величественными. Это Высокие Татры. А за ними раскинулась долина Словакии. Между гор, далеко внизу, петляет речка Быстрица, по берегам которой выделяются яркими пятнами селения... Снова двухместная каретка поднимает нас по канатам, снова внизу протекают острова зелени, но уже сосны совсем не похожи на привычные. Приземистые, они жмутся к камням и непонятно, как они вообще здесь растут, на скалах.

И вот вершина горы Хопок. Вид гор чарует и поражает. Как смелые мазки художника на волшебном полотне, белеют пятна снега, вокруг отдаленных пиков плавают белесые облака. Хочется увезти с собой кусочек этого чуда...

ФЕСТИВАЛЬ СТУДОТРЯДОВ И «ХОЧУ ДОМОЙ»

В одну из суббот на финале нашей трудовой деятельности в Дубово состоялся фестиваль студенческих строительных бригад района Банска Быстрица. В клубе, где проводилась официальная часть и культурная программа, собрались венгры, словаки, болгары, французы, немцы, американцы, датчане.

Начался фестиваль со спортивных состязаний на стадионе «Искра». Мы оказались лидерами и бесспорными победителями в состязаниях по волейболу. В футболе нам меньше повезло. В качестве победного приза нам вручили диплом и к нему ящик пива, одну двухлитровую и три литровых бутылки вина. Когда для вручения приза ведущие пригласили на сцену нашего командира Валеру Федорова, зал отреагировал бурными аплодисментами. Краткая, четкая и красивая ответная речь нашего командира вызвала восторг и еще более бурные аплодисменты и благодарные возгласы в зале. Было очень приятно чувствовать такое отношение к нам вдали от Родины.

Но самым ярким и незабываемым событием того дня, пожалуй, стали танцы в огромном зале. «Свободные» европейцы демонстрировали нечто такое, чего мы не могли видеть даже во сне. Потрясающие плоть ритмы оркестра и открытый свободный вокал не могли оставить равнодушным к этому действу ни единого участника. Танцевали все. И без устали. Возвращались домой почти молча. Эмоции истощились. Силы — тоже.

Утром, против обыкновения, вместо обсуждения того, что было и будет, начали вспоминать о делах в Новосибирске, о том, какая там сейчас погода, что делают родители.

А кто-то сказал: хочу домой!

ПРОЩАЙ, ЧЕХОСЛОВАКИЯ!

По завершении нашего трудового месяца руководство завода устроило прощальный обед. Нам адресовали добрые слова, вручили символические подарки и денежное вознаграждение за выполненную работу.

Прощаясь с вновь обретенными друзьями, обменивались адресами и расставались с надеждой, что еще обязательно встретимся. Кто мог знать, что впереди ждет «Пражская весна-1968», которая радикально и на долгие годы изменит наши представления о том, кто мы есть в отношениях наших государств... Тогда мы не могли этого знать, и, счастливые, отправились в двухнедельную ознакомительную поездку по стране, подарившую нам массу впечатлений и знаний о старой Европе и еще больше обострившую чувство Родины.

Оглядываясь на те события с дистанции прошедших 50 лет, хочется с сожалением сказать: а как хорошо всё начиналось... Как бы то ни было, хочется верить, что все случилось не напрасно.

Виктор Брацун, бывший комиссар отряда
Июль 2019 года, Новосибирск

СУД ДА ДЕЛО

Виталий Мутко о потребительском экстремизме: «Мы найдем середину»

Работа Национального объединения строителей по преодолению нарастающей проблемы потребительского экстремизма начала приносить первые плоды: 9 октября зампредседателя Правительства РФ Виталий Мутко публично пообещал решить проблему чрезмерных судебных претензий к застройщикам со стороны покупателей квартир и их юристов введением стандартов качественного жилья.

«Мы найдем середину вместе с представителями тех, кто занимается защитой прав граждан и застройщиков»,— заявил журналистам вице-премьер Виталий Мутко после своего выступления на «правительственном часе» в Госдуме 9 октября. Он подчеркнул, что для разрешения проблемы так называемого потребительского экстремизма необходимо на федеральном уровне установить стандарты качественного жилья, четко определяющие, в каком виде оно должно сдаваться.

«А дальше — строй качественно, и никто к тебе не будет претензий предъявлять»,— пояснил вице-премьер, отвечая на вопрос представителей СМИ.

Сегодня, по мнению Виталия Мутко, в отрасли нет четких стандартов, определяющих требования к готовому жилью. «Часто квартиры сдаются с голыми стенами, даже стяжки на полу нет. А если с отделкой — то нет требования к ее качеству»,— констатировал чиновник.

Напомним, что под термином «потребительский экстремизм» в приложении к долевому строительству понимается целенаправленное генерирование претензий и судебных исков со стороны ряда профессиональных юристов (формально представляющих интересы дольщиков) к застройщику по поводу реальных и мнимых недостатков объекта долевого строительства.

Цель подобных атак — получение материальной выгоды в виде возможных судебных взысканий с ответчика (застройщика) в пользу истца.

Как показал недавний экспертный опрос, который Национальное объединение застройщиков жилья (НОЗА) и Институт развития строительной отрасли (ИРСО) провели среди представителей девелоперского сообщества в 29 регионах России, с массовым предъявлением претензий и судебных исков со стороны профессиональных юристов (часто просто выкупающих у физлиц права требования по неустойке) в России сталкиваются почти 70% застройщиков.

В 2018 году, по данным РБК, арбитражные суды обязали застройщиков выплатить 3,6 млрд руб. по 2,7 тыс. исков, в текущем году суды удовлетворили 1 тыс. исков на 2,9 млрд руб.

Более половины опрошенных застройщиков считают, что наиболее эффективным мерами противодействия потребительскому экстремизму являются: отмена потребительского штрафа, предусмотренного законом «О защите прав потребителя»; определение исчерпывающего перечня недостатков, при которых квартира может быть возвращена застройщику; возможность в процессе строительства отклоняться от проекта квартиры; введение обязательного досудебного порядка урегулирования споров о качестве объекта (квартиры).

Тем не менее, вице-премьер Виталий Мутко на встрече с журналистами признался в том, что лично он отнюдь не склонен безоговорочно поддерживать застройщиков в их юридических баталиях с дольщиками и юристами.

«Я не думаю, что мы должны только на сторону застройщика вставать,— сказал он, пояснив: — Люди приносят собственные деньги, но их обманывают и по срокам, и по качеству». (ЕРЗ.РФ.)

НОВОСТИ

По закону джунглей: рынок расчищают для крупных игроков

По данным Рейтингового агентства строительного комплекса, за первые девять месяцев 2019 года более 130 девелоперов России были вынуждены прекратить работу на своих объектах. В прошлом году 111 строительных компаний были признаны банкротами, в это же время еще 39 девелоперов начали процедуру банкротства. Под угрозой оказалось возведение 709 домов общей жилой площадью 2,95 миллиона квадратных метров.

Эксперты рынка недвижимости связывают возникшую ситуацию с переходом строительной отрасли на механизмы проектного финансирования. Основная часть уходящих с рынка застройщиков — мелкие региональные девелоперы.

«Положение крупных застройщиков значительно лучше, чем маленьких компаний, которые строят по несколько домов в год в небольших городах. Если девелопер обладает достаточным капиталом, хорошей кредитной историей и правильной концепцией продукта, банк откроет кредитную линию. Таким образом, переход на эскроу-счета дает крупному девелоперу очевидные преимущества — гарантированный одобренный лимит на реализацию всего проекта, вне зависимости от динамики продаж и наличия собственных средств»,— отметил президент ГК «КОРТРОС» Вениамин Голубицкий.

По словам Вениамина Голубицкого, одной из проблем мелких застройщиков является работа с банками. Доступ к кредитному ресурсу для них — огромная проблема. У этих компаний нет соответствующего аппарата для работы с кредитным учреждением, нет интересующего крупные банки масштаба. Последствием реформы станет укрупнение рынка, удаление мелких игроков.

В настоящее время банкротство застройщиков затронуло 5,2% рынка. (*ГК «КОРТРОС»*)

Концессионер четвертого моста заложил уставный капитал Газпромбанку

Газпромбанк (ГПБ) в качестве обеспечения по кредитным линиям на 2,4 млрд рублей получил в залог 100% в уставном капитале концессионера строительства четвертого моста через реку Обь в Новосибирске — ООО «Сибирская концессионная компания» (входит в группу «ВИС»), следует из материалов информационно-аналитической системы «СПАРК-Интерфакс».

В частности, в залоге у ГПБ с 26 сентября находятся доли концессионной компании, принадлежащие ООО «НТК» (25%) и ООО «ПФ «ВИС» (75%), которые входят в «ВИС». Срок обременения — до 25 декабря 2028 года. По данным системы «СПАРК-Интерфакс», в мае 2019 года НТК выкупила 25% уставного капитала «Сибирской концессионной компании» у ООО «Финпроект», которым владеет Газпромбанк. Эта доля оставалась в залоге у «Финпроекта» до «полной оплаты по договору купли-продажи. Как сообщалось, ранее ГПБ и «Сибирская концессионная компания» подписали соглашения о предоставлении кредитных линий на общую сумму 2,4 млрд рублей. Средства будут предоставлены на строительство четвертого мостового перехода через реку Обь в Новосибирске. В декабре 2018 года Минстрой Новосибирской области и ООО «Сибирская концессионная компания» заключили концессионное соглашение о строительстве и эксплуатации на платной основе автомобильного моста через Обь. Общая стоимость проекта оценивается в 40,5 млрд рублей, из которых более 26 млрд рублей должна выделить РФ, 4 млрд рублей — регион, около 10 млрд рублей — концессионер. Планируется, что четвертый мост через Обь соединит Южную площадь на правом берегу с площадью Труда на левом. Проект также предполагает строительство транспортных развязок на обоих берегах для подключения моста к дорожной сети города, строительство тоннелей под железнодорожными путями. Мост обеспечит выходы на федеральные трассы «Байкал», «Сибирь» и «Чуйский тракт». (*«Интерфакс-Сибирь»*)

«Гостевой маршрут» — не только для гостей

Капитальный ремонт на большей части домов «гостевого маршрута» в Омске будет завершен к началу XVI Форума межрегионального сотрудничества России и Казахстана, сообщил губернатор Омской области Александр Бурков журналистам в ходе осмотра объектов.

«1,1 млрд из федерального бюджета выделен на ремонт фасадов «гостевого маршрута». Обязанность города — выполнить эти работы до 31 декабря 2019 года. Большая часть домов будет завершена к началу международного форума (6 ноября), остальные будут завершены до конца декабря»,— сообщил губернатор. Он отметил, что первостепенным в этом деле остается вопрос качества работ, поскольку речь идет не только о том, чтобы «подготовить город к встрече гостей, но и украсить его облик на будущее». Вместе с тем, по итогам осмотра домов выяснилось, что претензии есть к качеству ремонта и к действиям подрядных организаций. «К сожалению, мы видим, что строительная отрасль города была не готова к таким большим деньгам. Приходится на доме менять подрядчиков по нескольку раз, искать новых. Есть качественные подрядчики, есть недобросовестные. Но без банковской гарантии подрядчик не может выходить на объект и получать аванс. Здесь потери бюджетных денег нет. Есть перенесение сроков ввода того или иного объекта»,— пояснил Бурков. (*«Интерфакс-Сибирь»*)

Иркутск: больше денег на «социалку»

Правительство Иркутской области в текущем году направило около 13 млрд рублей на строительство, реконструкцию и ремонт объектов социально-культурной сферы, сообщила пресс-служба областного правительства со ссылкой на губернатора Сергея Левченко.

«За четыре года объем средств на эти цели мы увеличили в четыре раза. Соответственно, выросло и число объектов — в 2015 году их было всего 60, в 2019 мы вышли на цифру 321»,— цитирует пресс-служба главу региона. По данным областного правительства, всего за 2015—2019 годы было профинансировано 881 мероприятие по строительству, реконструкции, капремонту и проектированию объектов соцкультбыта, в том числе 130 детских садов, 207 школ, 234 объектов здравоохранения. «За это время (последние четыре года — ИФ) нам удалось завершить строительство всех долгостроев»,— приводятся в сообщении слова Левченко. (*«Интерфакс-Сибирь»*)

Четыре элеватора планируют построить в Омской области

Омская область в рамках деятельности экспортно-логистического оператора «Зерно Сибири» планирует построить четыре элеватора для хранения зерна, предназначенного на экспорт, в том числе один — в порту Сабетта, сообщил министр сельского хозяйства и продовольствия региона Николай Дрофа.

«В планах строительство четырех линейных элеваторов, которые будут аккумулировать основной объем продукции растениеводства, с них будет происходить отгрузка. Уже идет проектирование. В следующем году начнется выбор подрядчиков, которые осуществят строительство»,— сообщил Дрофа. «Один из элеваторов появится в Сабетте. Земля уже выделена. Сегодня ведутся работы по проектированию»,— сказал министр. Три других элеватора будут построены в регионе — на севере области, на юге и в самом Омске. Ранее губернатор региона Александр Бурков заявлял, что рост экспорта омского зерна сдерживается удаленностью региона от ключевых портов. Это сказывается на цене продукта — она более низкая, чем потенциальная. Также он говорил о необходимости развивать Северный морской путь для переправки омского зерна в страны Азиатско-Тихоокеанского региона. По его мнению, порт Сабетта можно использовать для создания зернового терминала. Отгрузку зерна планируется осуществлять речным транспортом по рекам Иртыш и Обь до порта Сабетта с кратковременным хранением и дальнейшей отгрузкой океанскими судами через Северный морской путь в страны Азиатско-Тихоокеанского региона, такие как Япония, Филиппины, Южная Корея, Китай. (*«Интерфакс-Сибирь»*)

Объем работ опять снизился

Новосибирский областной комитет по статистике распространил информацию о ключевых показателях социально-экономического положения Новосибирской области по итогам января-августа 2019 года в сравнении с аналогичным периодом 2018 года.

Как следует из сообщения, индекс промышленного производства в текущем году показал некоторый рост в сопоставлении с годом предыдущим: 102,9%. Слегка увеличился оборот розничной торговли: 101,9%, повысился индекс потребительских цен: 102,6%.

Ввод в действие жилых домов продемонстрировал более существенное увеличение — 116,6% в сравнении с прошлым годом. При этом показатель «Объем работ по виду деятельности «Строительство», наоборот, снизился, хотя и незначительно: 97,9% к январю-августу 2018 года. (*Новосибирскстат*)

«Искитимцемент» подвел производственные итоги за девять месяцев

АО «Искитимцемент» подвело итоги работы за девять месяцев 2019 года. С января по сентябрь предприятие выпустило 776 тыс. тонн цемента, что на 7,7% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Потребителям отгружено 774 тыс. тонн готовой продукции (—6,0% к уровню 2018-го).

За девять месяцев 2019 года в сибирские регионы направлено 89% произведенного цемента. Основным рынком сбыта выступает Новосибирская область — доля отгрузки в пределах данной территории в отчетном периоде составила 53% общего объема реализации.

В январе—сентябре 2019 года наиболее востребованным был портландцемент ЦЕМ I 42,5Б, предназначенный для производства высокопрочных бетонных и железобетонных конструкций. Его доля в общем объеме цемента, который выпустил завод за девять месяцев, равна 49,6

«По данным маркетологов АО «Искитимцемент», на протяжении девяти месяцев текущего года цементный рынок СФО демонстрирует положительную динамику: уровень потребления продукции вырос на 4,9% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. До конца 2019-го планируем произвести и реализовать около 1 млн тонн цемента, то есть по году общее снижение составит около 1%,— комментирует генеральный директор АО «Искитимцемент» Владимир Скакун.— Такие показатели связаны с уменьшением объемов отгрузки на «внешние» рынки, а также высокой конкуренцией в отрасли. В будущем году планируем достичь роста показателей примерно на 6—7%». (*Пресс-служба АО «Искитимцемент»*)

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

Заказ от 29.10.2019.
Сдано в печать 29.10.2019
Время подписания в печать по графику — 17-30.
Время подписания в печать фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.

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

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

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

Дата выхода из печати 31.10.2019.

ГОРОД

СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ БЕЗ КРИЗИСОВ

От «рабочего поселка» до «наукограда» — по хорошей дороге

1 октября рабочий поселок Кольцово Новосибирской области, которому в этом году исполнилось 40 лет, принимал гостей из регионального центра. На встречу, организованную Региональным деловым клубом строителей, съехались крупные застройщики, представители органов власти, общественных организаций, руководители ресурсоснабжающих компаний.

Мэр Кольцово Николай Красников при поддержке директора СФ «Проспект» (один из главных застройщиков поселка) Владимира Монагарова провел для новосибирских гостей экскурсию по недавно построенным и возводимым объектам жилищного строительства, транспортной и социально-бытовой инфраструктуры рабочего поселка. Принимающая сторона поделилась с гостями практикой финансирования и эффективной организации строительства детсадов, школ, дорог, спортивных сооружений, высококачественного благоустройства, опытом создания новых рабочих мест.

«Не понимаю, почему я до сих пор живу в Новосибирске? Надо переезжать в Кольцово! — сказал коллеге один из известных новосибирских застройщиков, выходя из отлично благоустроенного кольцовского центрального парка (с небольшим собственным ипподромом, утками в чистом пруду и т.п.), и по интонации его чувствовалось: если человек и шутит, то лишь отчасти.

Кольцово сегодня является, по сути, образцово-показательным муниципальным образованием в регионе. Сравняться в развитии с этим муниципалитетом хотели бы, наверное, многие, но задача это непростая. Мэр наукограда постарался в ходе экскурсии раскрыть основные секреты «кухни передового МО». Выяснилось: успех, как и в большинстве подобных случаев, основан на некоторой удаче и огромной кропотливой работе руководства поселка.

Да, Кольцово в какой-то мере повезло с хорошим советским наследством. Так, ФБУ ГНЦ вирусологии и биотехнологии «Вектор», основанный в 1970-х для секретных государственных разработок в сфере бактериологического оружия, до сих пор остается успешным, хорошо финансируемым градообразующим предприятием. Заложенная в прошлом веке котельная «Вектора» — основной тепловой источник поселка — была спроектирована с таким большим запасом мощности, что до сих пор существенно разросшееся муниципальное образование использует лишь 48 процентов ее ресурсов.

Но можно привести тьму примеров, когда в тех или иных уголках безбрежной России добротное советское материально-техническое наследство за постперестроечные годы сгинуло без пользы для народа, проданное, разбазаренное или попросту брошенное нерадивыми и излишне корыстолюбивыми новыми хозяевами.

По иному пути пошло Кольцово. Здесь наследство исчезнувшего государства не только сберегли, но и преумножили, вывели на путь расширения и развития, имеющий серьезную плановую основу.

Как рассказал Николай Красников, Кольцово стало одним из первых муниципальных образований Новосибирской области, разработавшим и успешно утвердившим генеральный план и схему территориального зонирования; это произошло в середине 1990-х. Благодаря наличию стратегического градостроительного документа поселок и в последнюю четверть века, в отличие от многих своих «собратьев», строился и развивался комплексно, системно. И это хорошо чувствуется, когда просто идешь или едешь по Кольцово: здесь здания расставлены просторно, нет дефицита придомовых территорий, находятся в гармоничных пропорциях автомобильные парковки, детские площадки и зеленые зоны (последних даже в избытке). Сначала строить микрорайон, а потом судорожно искать способы подвести к микрорайону дорогу, обеспечить его школами и детсадами? Нет, такого «градостроительства» в Кольцово не приемлют. Телега не должна ехать впереди лошади. Сначала здесь, в соответствии с общей схемой планирования, «пробивают» к участку подъездную дорогу, планируют всю необходимую социально-бытовую и инженерную инфраструктуру (с тем, чтобы по мере ввода жилых кварталов она также начала действовать), и только тогда приступают непосредственно к возведению многоквартирных домов или коттеджей с таун-хаусами.

В поселке достаточно школ и детских садов — новых, больших и красивых, снабженных отменными спортплощадками и игровыми городками. Управление городком сконцентрировано в большом и удобном многофункциональном центре. В поселке с населением чуть более 17,5 тыс. человек есть несколько полноценных плавательных бассейнов, футбольная арена, строится ледовый хоккейный стадион, Дом культуры, прокладываются велодорожки.

Разумеется, за один поселковый бюджет осуществить столько масштабных строительных проектов было бы невозможно, их успешная реализация — результат вхождения муниципалитета в соответствующие региональные и федеральные программы. «Крутиться» для этого приходится порядочно: разрабатывать проекты, многократно корректировать и согласовывать их, внедряя в состав общероссийской базы проектов повторного применения, участвовать в тендерах и т.п. Но достигнутый эффект обеспеченности школьно-дошкольными учреждениями, объектами социально-бытовой инфраструктуры, спортивно-оздоровительными сооружениями вызывает бесспорное уважение. Как и дороги, как и тщательное благоустройство поселка, также вызвавшие массу одобрительных комментариев от новосибирской делегации, своими глазами увидевшей, как везде чисто и ровно, как газонные покрытия на склонах укреплены георешетками, снабжены дренажными системами и пр. Высокое качество дорог и благоустройства общественных пространств, добиться которого в условиях местного ландшафта с резкими перепадами высот особенно сложно, достигнуто как за счет, опять-таки, успешного привлечения бюджетного финансирования по профильным целевым программам («Безопасные и качественные дороги» и т.п.), так и за счет частных инвесторов, с которыми руководство наукограда научилось продуктивно сотрудничать.

На территории Кольцово работает несколько крупных компаний с серьезным финансовым оборотом («Катрен», «Ангиолайн» и другие), успешно наполнился резидентами Биотехнопарк.

Отдельная гордость мэра — «Сибирский ЛВЗ».

«Завод этот в свое время долго не хотел принимать Новосибирский район, а мы приняли — предоставили землю, подключения к инженерной инфраструктуре, создали необходимые условия — и завод вырос на территории Кольцово. Одно из крупнейших предприятий такого профиля в России. Нас после ввода предприятия в эксплуатацию даже хотели прозвать «алкогольным городком»,— откровенничает Николай Красников.— Но надо понимать: Сибирский ЛВЗ — фактически завод по производству налогов. Предприятие генерирует миллиарды «фискальных» рублей ежегодно. Да, львиная доля этого денежного потока идет мимо муниципальной кассы, пополняя бюджеты регионального и федерального уровня. Но, вместе с тем, имея такой «финансовый генератор» на своей территории, нам легче вести переговоры о привлечении бюджетного финансирования в Кольцово по тем или иным направлениям, целевым программам».

Большие перспективы развития Кольцово мэр видит в связи с планируемым строительством СКИФа — Сибирского кольцевого источника фотонов. Новый сибирский синхрофазотрон будет иметь диаметр основного кольца 487 метров, его строительство со всеми сопутствующими технологическими сооружениями обойдется примерно в 37 млрд рублей. «К 2024 году СКИФ должен быть введен в эксплуатацию, а вокруг него будет создан целый научный кластер из 30 мини-институтов — экспериментальных научных подразделений в сфере биологии, химии, материаловедения и т.д. которые станут использовать в своей работе результаты исследования структуры вещества, полученные на СКИФе»,— рассказал Николай Красников. Предполагается, что на постоянной основе в СКИФе будет создано порядка 300 рабочих мест, а для проведения экспериментов сюда эпизодически может приезжать до нескольких тысяч специалистов из России и других стран. С «родным по духу» Академгородком Кольцово свяжет новая дорога, создав основу для мощного единого научно-производственного кластера «Академгородок 2.0».

Будет продолжено развитие и жилищного строительства в Кольцово; только в одном новом микрорайоне запланировано возвести около 200 тысяч квадратных метров жилья.

«Все ресурсы для этого у нас есть,— заверил мэр.— Достаточно земли, мощность электроподстанции, которую нам удалось усовершенствовать, удачно войдя в специализированную программу модернизации энергетической инфраструктуры, теперь достигла 63 мегаватт и с лихвой обеспечит все новые подключения, как и котельная «Вектора» на 220 гигакалорий (пока мы используем ее мощность менее чем наполовину). Будем строить жилье, всячески стараясь при этом, чтобы Кольцово не превратилось в «спальный поселок».

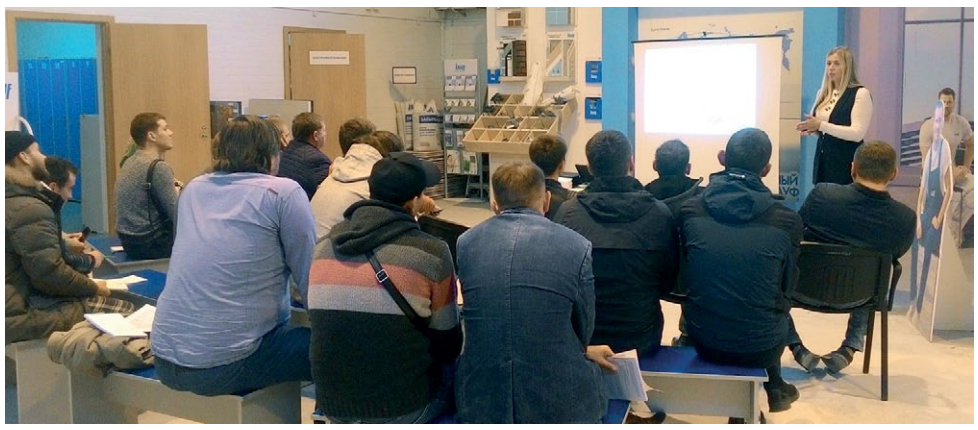
Опасность такого превращения есть — несмотря на растущее число рабочих мест в самом муниципальном образовании, немалая часть жителей ездит на заработки в Новосибирск. В мэрии хорошо помнят о данном факте, и не намерены пасовать перед ним.

По окончании экскурсии в округлых помещениях кольцовского Биотехнопарка, который мэр с любовью назвал «гусеницей», состоялось расширенное заседание Регионального делового клуба строителей. Подробности — в материале «Нацпроект: приземление» этого номера.

А. Русинов

ОБУЧЕНИЕ

АСОНО и КНАУФ провели обучающий семинар для отделочников



27 сентября в Новосибирске прошел совместный практический семинар АСОНО и учебного центра «КНАУФ» для специалистов в сфере отделочных работ. Семинар «Использование высокопроизводительных машин PFT при отделочных работах» стал очередным в серии обучающих мероприятий для специалистов строительной отрасли, организуемых Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области.

Площадкой для проведения семинара стал ресурсный центр «КНАУФ» на базе Новосибирского архитектурно-строительного колледжа. В ходе теоретической части участникам был дан обзор материалов для машинного нанесения. Слушатели курса получили подробную информацию о технических характеристиках, областях применения и особенностях работы с материалами.

Большой интерес у участников вызвал блок информации об инновационных высокопроизводительных установках для выполнения отделочных работ в большом объеме с минимизацией ручного труда. Штукатурные машины отличаются своим конструктивным исполнением, производительностью, давлением при подаче и другими характеристиками, однако все современные штукатурные станции объединяет мобильность, функциональность и возможность адаптации под конкретные условия.

В ходе практической части мастер-демонстратор продемонстрировал устройство штукатурной машины PFT G5, рассказал об особенностях конструкции и типовых ошибках при эксплуатации оборудования, подробно разобрал этапы проведения штукатурных работ с гипсовой штукатуркой КНАУФ МП-75. Под руководством мастера участники изучили особенности проведения работ по заливке наливного пола КНАУФ-Трибон.

Отдельный блок информации был посвящен работе на шпаклевочной машине RITMO POWERCOAT, особенностям ее конструкции и эксплуатации, а также проведению шпаклевочных работ с полимерной шпаклевкой КНАУФ Полимер-Финиш.

По окончании семинара каждый участник получил набор информационных материалов и технической документации по машинам PFT и материалам, используемым для машинного нанесения.

АСОНО

КОНСУЛЬТАНТ

Проведение конференции: реклама или информирование?

Организация и проведение научно-практической конференции, семинара, симпозиума, круглого стола сопряжены с определёнными расходами. И тут у бухгалтера возникает вопрос: можно ли эти расходы учесть при расчёте налога на прибыль? По данному вопросу существует две позиции.

Первая позиция сформулирована в письмах Минфина России от 09.08.2013 № 03-03-06/1/32239, от 25.11.2013 № 03-03-06/1/50586. Хотя эти документы касаются научных конференций в области медицины и фармакологии, в них отражается общее видение ситуации министерством.

Минфин России считает проведение конференции или семинара рекламой. Обоснование — пункт 1 статьи 3 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе». Согласно данному пункту, рекламой признаётся информация, распространённая любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределённому кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Расходы на рекламу признаются расходами для целей налогообложения на основании подпункта 28 пункта 1 статьи 264 НК РФ. Отдельные виды рекламных расходов прямо указаны в пункте 4 статьи 264 НК РФ. Расходы на организацию и проведение конференции (семинара) к ним не относятся. Из этого делается вывод, что расходы на иные виды рекламы, не указанные в абзацах 2—4 пункта 4 статьи 264 НК РФ, осуществлённые налогоплательщиком в течение отчётного (налогового) периода, для целей налогообложения признаются в размере, не превышающем 1 процента выручки от реализации, определяемой в соответствии со статьёй 249 НК РФ.

Вторая позиция выработана судебной практикой. На сегодняшний день известны случаи, когда суды встают на сторону налогоплательщиков и принимают решения о том, что конференции (семинары) не являются рекламой, так как носят информационный характер. Поэтому затраты на такие мероприятия можно учесть в составе прочих расходов в полном объёме, а не в составе нормируемых рекламных расходов. Указанной позиции, в частности, придерживается ФАС Московского округа в постановлении от 16.10.2012 по делу № А40-13384/2012.

По мнению налогового органа, в нарушение пункта 4 статьи 264 НК РФ налогоплательщик сверх установленного норматива учёл расходы на оплату услуг лекторов по договорам гражданско-правового характера, которые следовало признать нормируемыми рекламными расходами, что привело к занижению налогооблагаемой базы по налогу на прибыль.

Ведущий аудитор ООО «ТаксМастер: Аудит» Яна Устинова

Как указал суд, признавая позицию налоговой инспекции неправомерной, налогоплательщик проводил научно-практические лекции и предоставлял лечащим врачам информацию о современных методах лечения заболеваний, новейших лекарственных препаратах и т.п. Данные мероприятия организовывались специализированными лечебными учреждениями, и целью их проведения являлось не рекламирование медицинских препаратов, а повышение профессионального уровня врачей для правильного применения современных методик лечения и новейших лекарственных средств, обмен передовым опытом. Лекции не могут быть квалифицированы как реклама, так как они носят справочно-информационный, аналитический, научный характер и не имеют в качестве основной цели продвижение товара на рынке; слушатели — лечащие врачи — не являются лицами, потребляющими и закупающими препараты налогоплательщика.

Аналогичные выводы судов представлены в постановлениях Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2011 № 09АП-32031/2010 и от 10.10.2013 № 09АП-30657/2013.

Таким образом, существует два варианта трактовки расходов на проведение конференций (семинаров). *При этом, по нашему мнению, есть реальная возможность в споре с налоговым органом отстоять право на признание расходов на данные мероприятия в налоговом учёте в полном объёме.*

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

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Окончание. Начало на стр. 6—7

НАЦПРОЕКТ: ПРИЗЕМЛЕНИЕ

ЗАСТРОЙЩИК ВСЕГДА ПРОИГРЫВАЕТ

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Новосибирской области Николай Мамулат оценил состояние дел в строительном комплексе региона со своей точки зрения; оценка оказалась печальной.

«Ситуация плачевная,— подчеркнул Николай Мамулат.— Около 40 процентов организаций банкротятся, новые молодые им на смену не идут, и не собираются этого делать в ближайшем будущем. 6 строительных организаций недавно обратилось к нам с просьбами о финансовой поддержке, но откуда мы ее возьмем?

Николай Мамулат обратил внимание на определенную предвзятость судов, рассматривающих тяжбы с застройщиками; это проявляется в том, что даже в очень неоднозначных ситуациях застройщика оставляют в виноватых. Физические лица выигрывают у застройщиков практически всегда, как и властные структуры, которые порой стараются «прикрыть» неправедным судом собственные промахи.

По просьбе Николая Мамулата **председатель Совета директоров ООО «Гамма Строй», депутат Заксобрания НСО Ашот Рафаелян** рассказал случай, когда застройщика засудили якобы за самовольное строительство и обязали снести объект коммерческой недвижимости — при том, что истинная причина «самостроя» коренилась в грубых ошибках зонирования территории по видам разрешенного использования, допущенных властями при разработке и утверждении градостроительной документации.

По оценке Уполномоченного по защите прав предпринимателей, пора восстанавливать справедливость в отношении застройщиков «по всем фронтам», начиная с преодоления пороков судебной практики и заканчивая упорядочением системы всевозможных проверок и санкций. Николай Мамулат рекомендовал обращаться к нему по защите прав как отдельным предпринимателям («анонимность гарантируется»), так и их коллегиальным органам («это лучше и эффективнее»).

ПОРА НАДСТРАИВАТЬ ВТОРОЙ ЭТАЖ НАД ЗАГРУЖЕННЫМИ ДОРОГАМИ?..

Генеральный директор ООО «Эверест» Владислав Нечепуренко задал вопрос о перспективах строительства новой дороги на Ключ-Камышенское плато, где сейчас зачастую наблюдается полный транспортный коллапс. **Алексей Кондратьев** согласился, что с пропускной способностью автодорожной сети в данном районе ситуация напряженная, но четких ответов по перспективам дорожной стройки не дал. «Мы сейчас заказали СГУПСу актуализацию транспортной составляющей генерального плана»,— сообщил вице-мэр. По его словам, дальнейшие стратегические «автодорожные решения» будут приниматься уже на основе актуализированной и утвержденной генеральной схемы.

Владимир Литвинов высказал мнение о необходимости строительства второго уровня над основными перегруженными магистралями Новосибирска, как в Китае. «Мы все равно к этому придем,— предрек застройщик.— Лучше начать раньше; попутно и мощности наших заводов по производству железобетонных конструкций загрузим заказами».

Заместитель председателя комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства и дорожного комплекса Общественной палаты Новосибирской области Елена Шушарина обратила внимание на то, что национальными проектами особое внимание уделяется не только увеличению количества квадратных метров жилья, но и благоустройству, повышению общего комфорта среды обитания человека. Она поблагодарила строителей Новосибирской области, Кольцово за явные достигнутые успехи в деле благоустройства, в том числе за недавнее благоустройство (общими усилиями строительного сообщества) Михайловской набережной в Новосибирске и благоустройство за счет средств частных инвесторов одной из крупных парковых зон Кольцово.

Подводя итог заседанию, **Майис Мамедов** еще раз заострил внимание на тех проблемах, решению которых следует уделять особое внимание в ближайшее время. Это: определение и фиксация плановых сроков подключения к сетям Новосибирского филиала «СГК» пусковых объектов строительства; вовлечение в строительный оборот новых земельных ресурсов; актуализация транспортной схемы в разрезе растущих инфраструктурных потребностей новых микрорайонов; содействие переходу предприятий на новые условия финансирования долевого строительства; ликвидация задолженности строительных организаций по арендным платежам за землю.

Записал А. Русинов