



АСОНО

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

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# СТАНДАРТЫ НОСТРОЙ ПОМОГУТ СТРОИТЕЛЯМ

«Внедрение и осуществление контроля выполнения стандартов НОСТРОЙ по охране труда в целях обеспечения безопасности строительства и повышения качества строительно-монтажных работ» — так была обозначена тема семинара, организованного Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) совместно с АНО ДПО «Центр повышения квалификации специалистов проектно-строительного комплекса» (АНО ДПО ЦПКС ПСК) при поддержке НОСТРОЙ. Семинар прошел 20 ноября в НГАСУ (Сибстрин).

В ходе семинара исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение строителей» Виктор Прядейн рассказал про внедрение и осуществление контроля выполнения стандартов НОСТРОЙ по охране труда, о роли саморегулируемых организаций в деле обеспечения охраны труда на строительной площадке.

К основной теме докладчик дошел издали. Вначале он сказал о первых двух, главных, установленных законом базовых целях саморегулирования в строительстве. Первая — предупреждение причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу предприятий. Вторая — повышение качества строительных работ. Обе эти цели, очевидно, имеют общность с охраной труда. Далее Виктор Прядейн напомнил о содержании статьи 52 Градостроительного кодекса РФ, где, в частности, указано, какие требования обязано соблюдать юридическое лицо, занимающееся строительством. «Согласно этой статье, выполнять работы по договорам с заказчиком-застройщиком, собственником, эксплуатирующим здание, Фондом, занимающимся ремонтом многоквартирных домов, и т.д. — имеет право только ком-



пания, являющаяся членом саморегулируемой организации, — указал исполнительный директор НОСТРОЙ. — А часть 8 той же статьи прямо говорит, что лицо, осуществляющее строительство, ведет работы, обеспечивая безопасность их выполнения, соблюдая требования безопасности труда. Генеральный подрядчик на стройплощадке отвечает за всех работодателей, которые там осуществляют строительные работы — субподрядчиков, и даже подрядчиков субподрядчиков. В том числе он обязан обеспечить на всей площадке, у всех субподрядчиков безопасные условия ведения работ, соблюдение требований охраны труда».

Говоря о роли СРО, Виктор Прядейн отметил, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 55, п.13), саморегулируемая организация обязана обеспечить контроль за соблюдением своими членами не только своих внутренних стандартов, которые она, СРО,

утвердила, но и за соблюдением градостроительного законодательства, требований технических регламентов. А в них приводятся требования к проекту организации строительства, который, среди прочего, обязательно должен предусматривать разделы, включающие выполнение нормативов по охране труда.

«Разумеется, говоря о контроле со стороны саморегулируемой организации, мы понимаем, что СРО не должна замещать строительный контроль, который обязан осуществлять заказчик, генподрядчик, не должна брать за выполнение функций государственного строительного надзора, государственной инспекции труда и т.д., — оговорился докладчик. — СРО не замещает, а дополняет функции этих структур, действуя во взаимодействии с ними. Это взаимодействие прописано в свежей редакции ФЗ-294 от 26.12.2008 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных пред-

принимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». В части 2 статьи 7 данного закона прямо зафиксировано: органы контроля (надзора) взаимодействуют со СРО, а в части 13 статьи 9 говорится, что в случае проведения проверки члена СРО органы государственного надзора и муниципального контроля обязаны уведомить СРО в целях обеспечения возможности участия или присутствия ее представителя при проведении проверки».

«СРО может стать для вас третьей стороной в ходе проведения проверок государственными и муниципальными контрольно-надзорными органами, независимой стороной, которая при необходимости может стать на защиту ваших нарушенных законных прав и интересов, в том числе связанных со сферой охраны труда», — отметил Виктор Прядейн.

Окончание на стр. 4

## БЕЗОПАСНОСТЬ И ОХРАНА ТРУДА

# СТРОЙКА НЕ ДОЛЖНА УБИВАТЬ ЛЮДЕЙ

С 2015 года между Национальным объединением строителей и Рострудом действует соглашение о сотрудничестве, цель которого — сбор и уточнение данных по несчастным случаям на производстве, на строительных площадках, а также обеспечение участия саморегулируемых организаций в профилактике причин производственного травматизма на строительных площадках. Важность этой работы трудно переоценить, поскольку строительство по-прежнему остается в «лидерах» производственного травматизма.

Как показывает статистика, основная часть травм по-прежнему провоцируется падением с высоты, столкновением с движущимися предметами, ударами падающими предметами. Причины травм коренятся в нарушении правил охраны труда при работе на высоте (не-



применение страховочных систем, выполнение работ без нарядов-допусков, недостаточный контроль рабочего места и т.п.), несвоевременном проведении (или полном отсутствии) медицинских осмотров, эксплуатации неисправного оборудования, неприменении средств индивидуальной защиты.

Как правило, к несчастным случаям приводит нарушение одновременно нескольких нормативных актов. Согласно ежеквартальной статистике Роструда, на строительных площадках Сибирского федерального округа за 4 квартал 2017 года произошло 54 несчастных случая, из них 13 — со смертельным ис-

ходом. Из упомянутых 54 несчастных случаев 42 произошло на объектах капитального строительства, возводимых организациями — членами СРО.

За первый квартал 2018 года на стройках Сибирского федерального округа произошло 76 несчастных случаев, из них 26 со смертельным

исходом. Из указанных 76 несчастных случаев 46 произошло на объектах капитального строительства, возводимых организациями — членами СРО.

За второй квартал 2018 года на стройках СРО произошло 65 несчастных случаев, из них 24 оказались смертельными. Из указанных 65 несчастных случаев 44 произошло на объектах капитального строительства, возводимых организациями — членами СРО.

Совместная деятельность НОСТРОЙ, Роструда, государственных инспекций труда в регионах, направленная на снижение производственного травматизма, на профилактику его причин, на своевременное, всестороннее и справедливое расследование тех случаев, которые все-таки произошли, будет продолжена.

По материалам НОСТРОЙ

## В НОМЕРЕ:

➤ **ОХРАНА ТРУДА**  
Как сделать рабочее место эффективным и безопасным

Стр. 2–3

➤ **СЛОВО ПРЕЗИДЕНТА**  
Государство перестанет травить застройщиков?

➤ **ВВОД ЖИЛЬЯ**  
Новосибирская область подвела итоги января-октября

Стр. 4

➤ **МЕЖДУ «МОЖНО» И «НЕЛЬЗЯ»**  
Бухгалтерия строительства в переходном периоде

Стр. 5

➤ **ИЩИТЕ, И НАЙДЕТЕ**  
Источников и инструментов финансирования — больше, чем вы думали

Стр. 6–7

➤ **СМЕТЧИКУ НА ЗАМЕТКУ**  
Реформу ценообразования решили отложить

Стр. 8

➤ **О ЧЕМ ГОВОРЯТ ДЕПУТАТЫ**  
Бюджет «с приростом» и мечты о реновации

Стр. 9



**БЕЗОПАСНОСТЬ И ОХРАНА ТРУДА**

**20 ноября в НГАСУ (Сибстрин) состоялся семинар «Внедрение и осуществление контроля выполнения стандартов НОСТРОЙ по охране труда в целях обеспечения безопасности строительства и повышения качества строительного-монтажных работ». Событие было организовано Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) совместно с АНО ДПО «Центр повышения квалификации специалистов проектно-строительного комплекса» (АНО ДПО ЦПКС ПСК) при поддержке НОСТРОЙ.**

Конечная цель внедрения профессиональных стандартов утеряна в пути?

**Эксперт по профессиональным квалификациям Новосибирского регионального межотраслевого центра оценки квалификаций (НРМЦОК) Виктор Брацун** выступил с обобщающим докладом, имеющим официальное название «Профессиональная деятельность на базе профстандартов как ди-

ординации и воспринимаются как коммерческие проекты.

Среди недостатков подготовки профессиональных стандартов эксперт назвал неверный принцип выбора разработчиков (по курсному принципу наименьшей цены), отсутствие корреспондентской связи между разработчиком, работодателем и образовательными учреждениями (в итоге — «не тех готовят, не тому учат»), неопределенность процедуры актуализации профстандартов. Вредит подготовке профстандартов и неучастие

да (СУОТ). Крайний срок, до которого нужно успеть завершить СУОТ, совсем близко — 31 декабря 2018 года; данное требование закреплено в статье 27 ФЗ-426 от 28.12.2013 «О специальной оценке условий труда». Людмила Кучерявенко призвала руководителей предприятий, где СУОТ еще не проведена, поторопиться и в экстренном порядке провести специальную оценку условий труда до наступления Нового года. «Времени было достаточно, ведь данное требование появилось еще в 2014 году, с введением в действие ФЗ-426», — безжалостно подытожила эксперт, подчеркнув, что скрыть отсутствие СУОТ на предприятии никак не удастся: это будет видно в Федеральной государственной информационной системе. «Инспектору Государственной инспекции труда достаточно набрать ИНН вашей компании — и он сразу получит доступ к информации о проведении/непроведении СУОТ. А еще информация об этом содержится в табличке, которую вы заполняете ежеквартально в Фонде соци-

Как рассказала Людмила Кучерявенко, за все время с момента введения в действие закона «О специальной оценке условий труда» СУОТ проведена в Новосибирской области 6416 работодателями, оценку получили 365 тысяч рабочих мест. «Но это лишь 39 процентов от необходимого объема», — с сожалением констатировала эксперт, предупредив, что уже с первых месяцев региональная Государственная инспекция по труду станет жестче относиться к тем работодателям, кто так и не проведет в своей компании СУОТ.

При этом важно отметить, что особенно остро вопрос по проведению специальной оценки условий труда стоит именно в строительных организациях. «Из общего числа зарегистрированных строительных организаций лишь 6 процентов проделали данную работу», — подчеркнула докладчик.

Людмила Кучерявенко напомнила детали процедуры СУОТ. В частности, она указала, что оценка проводится совместно компанией-работодателем и нанятой по договору упол-

**КАК СДЕЛАТЬ РАБОЧЕЕ МЕСТО**

намическая система развития отрасли». «Название очень наукообразное, — отметил докладчик. — Но если перевести на простой язык, это звучит так: помогут ли нам профессиональные стандарты? Вот на какой вопрос нужно найти ответ».

Он коротко напомнил историю вопроса, рассказав, как формировались управленческие структуры и нормативно-правовая база нового подхода к профессиональной деятельности на базе профессиональных стандартов. Отмечено, что отсчет начался с апреля 2014 года, когда вышел Указ Президента РФ от 16 апреля 2014 года № 249 «О Национальном совете при Президенте РФ по профессиональным квалификациям». Помимо Национального совета (консультативный орган), было создано в качестве методического центра Национальное агентство развития квалификаций (НАРК), сформированы на базе общероссийских объединений работодателей отраслевые Советы по профессиональным квалификациям, а на территориях — Центры оценки квалификаций.

Итогом работы по формированию нормативной базы стал федеральный закон 238-ФЗ от 3 июля 2016 года «О независимой оценке квалификации» и многочисленные подзаконные акты (постановления Правительства РФ, приказы Минтруда РФ). Развернулась активная работа по подготовке профессиональных стандартов, которая финансировалась из федерального бюджета, и их внедрению. Однако эта работа столкнулась с некоторыми трудностями, которые, по оценке докладчика, основываются на искажении целей, во имя достижения которых она ведется. В результате работники и работодатели оказались недостаточно мотивированы для внедрения профстандартов в свою профессиональную деятельность, а образовательные учреждения не торопятся использовать указанные стандарты для актуализации своих образовательных программ.

Не было внятного объяснения, что даст внедрение профессиональных стандартов и для чего они вообще нужны, если существует Единый тарифно-квалификационный справочник (ЕТКС), в котором так же, как и в профстандартах, устанавливаются требования к знаниям и умениям для тех же квалификаций.

Не были установлены приоритеты для разработки и внедрения профстандартов, остается неясным алгоритм их актуализации. Главное же — все элементы системы развития квалификаций (подготовка профстандартов, подготовка образовательных программ, подготовка кадров и подготовка рабочих мест) существуют каждый сам по себе, как бы вне системы. По убеждению докладчика, это не приведет к желаемому результату, на который рассчитывают авторы идеи нового подхода к реализации профессиональной деятельности.

«Ведь главная задача, решению которой должно способствовать внедрение профессиональных стандартов — это обновление технологической базы отрасли, то есть формирование эффективных рабочих мест для безопасного и высокопроизводительного труда. Именно этой цели должно служить внедрение новых профессиональных стандартов», — подчеркнул эксперт.

Виктор Брацун посетовал, что эта главная конечная цель (которой, помимо профстандартов, должны в единой цепочке служить и профильное образование, и институт независимой оценки квалификаций) — была утеряна в пути. А упомянутые «звенья единой цепи», единой системы в реальности не являются единичными и взаимосвязанными, развиваясь обособленно, без необходимой ко-



отраслевых органов исполнительной власти регионального уровня в процессе формирования и развития системы профессиональных квалификаций. Мешает нормальной, правильной работе также ложный статус региональных Центров оценки квалификаций, деятельность которых базируется на самоокупаемости — то есть фактически имеет коммерческую основу.

Виктор Брацун остановился в своем докладе также на особенностях переподготовки кадров, где есть свои сложности — в частности, с разработкой образовательных программ, стажировкой преподавателей, подготовкой учебно-производственной базы и оценочных средств, осветил вопросы проектирования рабочих мест и т.д. *(Мы привели доклад неполно, рассчитывая в следующем номере опубликовать на эту тему подробный авторский материал эксперта по профессиональным квалификациям, шеф-редактора «Строительных ведомостей» Виктора Захаровича Брацуна. — Ред.)*

Срок для проведения специальной оценки условий труда истекает

**Начальник отдела управления охраной труда и государственной экспертизы условий труда Министерства труда, занятости и трудовых ресурсов Новосибирской области Людмила Кучерявенко** сделала сообщение о специальной оценке условий труда в организациях Новосибирской области.

Начала она с важной информации о том, что СПО «АСОНО» присоединилась к отраслевому соглашению по строительству и промышленности строительных материалов Новосибирской области на период 2018—2020 годов, что дополнительно обязывает работодателей-членов Ассоциации безупречно соблюдать трудовое законодательство, в том числе требования охраны труда.

Строительство остается наиболее травмоопасной отраслью. Поэтому руководителям строительных компаний необходимо постоянно принимать меры по снижению производственного травматизма.

Статья 212 Трудового кодекса РФ определяет необходимость проведения работодателем специальной оценки условий тру-

ального страхования. Словом, скрыть нарушение не получится», — предупредила Людмила Кучерявенко.

Напомним, от результатов специальной оценки условий труда зависит размер дополнительного тарифа страховых взносов, которые работодатели выплачивают в Пенсионный фонд в пользу физлиц, занятых на производствах с вредными и опасными условиями труда. «По результатам специальной оценки условий труда у нас прекращается льготный стаж — при установлении оптимальных и допустимых условий труда», — уточнила эксперт. — К слову, с момента начала реализации федерального закона «О специальной оценке условий труда» численность работников, имеющих право на досрочное назначение трудовой пенсии по старости, у нас сократилась на 5300 человек (на 4%). Об этом свидетельствует статистика по строительству, промышленности, лесному и сельскому хозяйству».

Наказаний хватит всем

В соответствии со статьей 57 Трудового кодекса РФ (с изменениями, внесенными ФЗ-421 от 28.12.2013) к сведениям, обязательным для включения в Трудовой договор, отнесены условия труда на рабочем месте, класс условий труда, информация о гарантиях и компенсациях сотруднику за работу во вредных и опасных условиях (с указанием характеристик этих условий). За ненадлежащее оформление трудового договора с 1 января 2015 года КоАП РФ предусмотрены административные штрафы, накладываемые на юридических лица — от 50 тысяч до 100 тысяч рублей. За нарушение установленного порядка проведения СУОТ предусмотрены административные наказания как для работодателя, так и для организации, которая занималась специальной оценкой условий труда (штраф от 60 до 80 тыс. рублей на юридическое лицо). Штрафы — не пустая угроза, а реальность: по сведениям Людмилы Кучерявенко, за 2017 год в Новосибирской области было выдано 95 постановлений о штрафах за упомянутые нарушения на общую сумму свыше 2,2 млн. рублей. Кроме того, организациям, которые не провели СУОТ, не выдается разрешение на привлечение иностранной рабочей силы.

номоченной организацией, и ответственность за результат — тоже совместная. Далее эксперт подробнее остановилась на зоне ответственности именно работодателя.

Что должен сделать работодатель для проведения СУОТ

По закону, для проведения на собственном предприятии СУОТ работодатель обязан создать комиссию с нечетным числом членов. В состав комиссии, помимо председателя (представителя работодателя), должны входить: главный инженер, главный механик, главный энергетик, начальник отдела кадров, начальник отдела труда и заработной платы, начальник отдела охраны труда, представитель профсоюзной организации (уполномоченный родового коллектива), а также руководители подразделений (мастера, прорабы). Далее работодатель должен утвердить график проведения СУОТ. «Унифицированной формы нет, поэтому вы можете составлять свои графики в произвольной форме. Графики можно утвердить отдельным приказом, можно оформить как приложение к приказу о проведении СУОТ. Все члены комиссии должны расписаться в приказе», — уточнила эксперт. Далее упомянутая комиссия, опираясь на действующее штатное расписание, должна составить перечень рабочих мест для проведения СУОТ. Это очень важный документ, по нему пойдет вся дальнейшая работа. В каждом пункте перечня должно быть указано: наименование рабочего места и источников вредных и (или) опасных факторов производственной среды и трудового процесса, код профессии, должности по ОК 016-94, наличие аналогичного рабочего места, численность работников, занятых на данном рабочем месте (всего, из них — женщин, лиц в возрасте до 18 лет, инвалидов).

Далее подписанный председателем комиссии перечень передается представителю организации, проводящей специальную оценку условий труда. Также необходимо передать ему документы на оборудование, сертификаты соответствия, декларации и т.п., — все документы, где имеется информация о безопасности технических средств, предоставить информацию о технологическом процессе,

## БЕЗОПАСНОСТЬ И ОХРАНА ТРУДА



- приобретение страхователями приборов для определения наличия и уровня содержания алкоголя (алкотестеры);
- приобретение страхователями приборов контроля за режимом труда и отдыха водителей (тахографов);
- приобретение аптечек для оказания первой помощи;
- приобретение страхователями приборов, устройств, оборудования, непосредственно предназначенных для обеспечения безопасности работников;
- приобретение страхователями приборов, устройств, оборудования, непосредственно обеспечивающих проведение обучения работников по вопросам безопасного ведения работ.

Страхователи (работодатели), в рамках утвержденного вышеприведенного перечня, самостоятельно определяют мероприятия по предупреждению производственного травматизма и профессиональной заболеваемости и по согласованию с Фондом направля-

Эксперт призвал работодателей уделить повышенное внимание чек-листу № 31 («Системы охраны труда»). «Это почти то же самое, что Положение об охране труда, которое все делали, и которое потом превратилось в Стандарт по охране труда», — привел для ясности аналог Евгений Пискарев. Еще одно новшество, которое призвано помочь компаниям подготовиться к проведению плановых проверок — сервис «Электронный инспектор», размещенный на сайте Роструда. В целом, эксперт призвал относиться к действующим требованиям по охране труда действительно серьезно — не искать лазейки, чтобы извернуться и не соблюдать требования, а наоборот, стремиться тщательно, по-настоящему исполнить, пусть даже это трудно и затратно.

По информации Евгения Пискарева, в настоящее время Роструд формирует графики проверок в регионах, опираясь, среди прочего, на риск-ориентированный подход. Компании — объекты проверок — сгруппированы в 5

# ЭФФЕКТИВНЫМ И БЕЗОПАСНЫМ

о применяемых материалах. «Если ранее проводились исследования или испытания — их результаты тоже надо вложить в пакет документов. Если были какие-то предложения, жалобы и пожелания работников, приложите их тоже, это важно, практика показывает, что неучет предложений и жалоб работников нередко провоцирует возникновение судебных дел», — подчеркнула Людмила Кучерявенко.

После этого проводится процедура идентификации опасных и вредных производственных факторов, результаты утверждаются комиссией. При отсутствии документов, подтверждающих безопасность, принимается решение о проведении измерений.

По окончании идентификации рабочие места разделяются на три группы: 1 — рабочие места, на которых выявлены вредные и опасные факторы, 2 — рабочие места, на которых такие факторы не идентифицированы, 3 — рабочие места, не подлежащие идентификации.

Следующая процедура — исследование вредных и опасных производственных факторов. «Всегда следите за исследованиями и испытаниями, чтобы не сомневаться в качестве проделанных работ», — посоветовала Людмила Кучерявенко.

Далее специализированная организация составляет отчет о проведении специальной оценки условий труда и предьявляет его комиссии. Форма перечня рекомендуемых мероприятий по охране труда должна быть заполнена по срокам и ответственным. «А главное — впоследствии эти мероприятия должны выполняться», — подчеркнула эксперт.

### Что нужно сделать по окончании проведения СУОТ

По итогам проведения СУОТ, не позднее чем через 30 календарных дней со дня утверждения отчета, работодатель должен организовать ознакомление работников с результатами СУОТ — под роспись, а в трудовые договоры должны быть внесены соответствующие изменения.

В течение трех дней со дня утверждения Отчета работодатель обязан уведомить об этом организацию, проводившую СУОТ. Кроме того, сводные данные о результатах СУОТ (в 30-дневный срок) должны быть размещены на сайте работодателя (если сайт существует, разумеется).

В 30-дневный срок со дня утверждения отчета работодатель подает в Государственную инспекцию труда НСО Декларацию о соответствии условий труда государственным нормативным требованиям — в отношении рабочих мест, на которых вредные и (или) опасные производственные факторы не выявлены, а также условия труда на которых по результатам исследований (испытаний) и измерений вредных и опасных производственных факторов признаны оптимальными и допустимыми, за исключением рабочих мест, указанных в части 6 статьи 10 ФЗ-426. Поскольку в законе не сказано, кто должен составлять декларацию — специализированная организация или организация работодателя, можно прописать эту обязанность заранее в договоре на проведение СУОТ, закрепив ее за одной из сторон.

Необходимо также передать сведения о результатах СУОТ в Фонд социального страхования РФ (эти сведения должны быть отражены в таблице 5 формы 4-ФСС).

О роли Фонда социального страхования в деле специальной оценки условий труда следует сказать отдельно. «Сегодня строительные компании почти не используют финансирование предупредительных мер (по охране труда), которое может обеспечить Фонд», — сообщила Людмила Кучерявенко. — Они израсходовали на указанные цели

только 3 миллиона рублей (1,5 процента от зарезервированной Фондом суммы). Из них на приобретение средств индивидуальной защиты было израсходовано 2,22 млн. рублей, на проведение СУОТ — 458 тыс. рублей, на проведение периодических медосмотров 393 тыс. рублей, на приобретение тахографов 40 тыс. рублей и 4 тысячи — на аптечки.

«Обратите внимание, деньгами Фонда можно пользоваться при финансировании СУОТ и предупредительных мероприятий по охране труда, не упускайте эту возможность», — отметила эксперт, в заключение рекомендовав строителям чаще заглядывать на официальный сайт регионального Минтруда.

### Как вы можете использовать деньги Фонда социального страхования

**Начальник отдела страхования профессиональных рисков Новосибирского регионального отделения Фонда социального страхования РФ Маргарита Шворень** подробнее рассказала о финансировании Фондом предупредительных мер производственного травматизма.

Вначале она дала общую информацию о Фонде, о законодательной базе его деятельности и тех выплатах, на которые могут рассчитывать застрахованные работники в случае болезней, травм, частичной или полной утраты трудоспособности и т.п.

Затем рассказала о формировании тарифов. Вполне предсказуемо выяснилось, что наибольшие взносы за своих сотрудников платят те работодатели, у которых наиболее печальная ситуация с охраной труда, не проведена специальная оценка условий труда и т.п. С другой стороны, у тех, кто ведет себя хорошо и все делает правильно, есть шанс добиться снижения страховых взносов.

«Если компания работает на рынке не менее трех лет, в компании отсутствуют несчастные случаи на производстве, своевременно проводятся СУОТ и медицинские осмотры — у нее есть шансы на установление скидки к тарифу», — обнадежила Маргарита Шворень. Для этого надо не позднее 1 ноября (чтобы установить скидку на следующий год) обратиться с соответствующим заявлением в ФСС.

Вернувшись к основной теме финансирования Фондом предупредительных мер производственного травматизма, эксперт привела перечень мероприятий, которые могут быть профинансированы и финансируются за счет страховых взносов в ФСС:

- проведение специальной оценки условий труда;
- реализация мероприятий по приведению уровней воздействия вредных и опасных производственных факторов на рабочих местах в соответствие с государственными нормативными требованиями охраны труда (уровней запыленности и загазованности воздуха, уровней шума и вибрации и уровней излучений);
- обучение охране труда отдельных категорий застрахованных;
- приобретение работникам средств индивидуальной защиты;
- санаторно-курортное лечение работников, занятых на работах с вредными и (или) опасными производственными факторами;
- проведение обязательных периодических медицинских осмотров (обследований) работников, занятых на работах с вредными и (или) опасными производственными факторами;
- обеспечение работников лечебно-профилактическим питанием;

ют средства на их финансирование с последующим возмещением из Фонда.

Как проинформировала Маргарита Шворень, для выделения средств на финансовое обеспечение предупредительных мер страхователю нужно обратиться с заявлением в территориальный орган Фонда по месту своей регистрации в срок до 1 августа текущего календарного года. «Непосредственно первого августа заявления уже не принимаются», — подчеркнула представитель ФСС.

К заявлению следует приложить:

- план финансового обеспечения предупредительных мер в текущем календарном году (форма утверждена приказом от 12.12.2012 № 580н);
- копию перечня мероприятий по улучшению условий и охраны труда работников, разработанного по результатам проведения специальной оценки условий труда, и (или) копию (выписку из) коллективного договора (соглашения по охране труда между работодателем и представительным органом работников);
- документы, обосновывающие необходимость финансового обеспечения предупредительных мер.

### Территориальный орган Фонда принимает решение об отказе в финансовом обеспечении предупредительных мер в следующих случаях:

- а) если у страхователя имеются недоимка по уплате страховых взносов, пени и штрафы, не погашенные на день подачи страхователем заявления в территориальный орган Фонда;
- б) представленные документы содержат недостоверную информацию;
- в) если предусмотренные бюджетом Фонда средства на финансовое обеспечение предупредительных мер на текущий год полностью распределены;
- г) при представлении страхователем неполного комплекта документов.

### Отказ в финансовом обеспечении предупредительных мер по другим основаниям не допускается.

Эксперт призвала строителей не пренебрегать поддержкой Фонда, своевременно готовить и подавать документы, и получать возмещение своих затрат. Это действующий механизм финансирования, он отработан, его можно и нужно использовать.

По сведениям Маргариты Шворень, в 2017 году Новосибирским региональным отделением ФСС на финансирование предупредительных мер по сокращению производственного травматизма было направлено суммарно 206,6 млн. рублей. Из них 56 процентов было направлено на приобретение СИЗ, 24 процента — на медосмотры, 11 процентов — на проведение СУОТ, 8 процентов — на санаторно-курортное лечение.

В 2018 году на те же цели Фонд выделил 191 млн. рублей.

### «Давайте соблюдать закон и работать без травматизма»

**Начальник отдела надзора и контроля по охране труда в организациях строительства и производства строительных материалов Государственной инспекции труда по Новосибирской области Евгений Пискарев** в своем выступлении остановился на специфике осуществления контроля в сфере охраны труда.

Он напомнил, что в настоящее время проведение плановых проверок без использования проверочных листов Роструда запрещено. «Этот контрольный «чек-лист» — своеобразная шпаргалка и для инспекторов, и для работодателей, определяющая ход проверки, без нее теперь вести плановых проверки нельзя», — пояснил Евгений Пискарев.

При этом наличие зафиксированного производственного травматизма на предприятии автоматически повышает «интерес» инспекции по охране труда к этому предприятию. Все компании, где в 2018 году будут отмечены травматические случаи, попадут в список проверяемых 2019 года.

«В этом году по нашему отделу прошло 28 случаев производственного травматизма в строительстве», — рассказал Евгений Пискарев. — Из них значительная часть, 11 штук — случаи, связанные с падением с высоты. В 2017 году цифра была почти такая же: 12 случаев, причиной которых послужили нарушения правил техники безопасности при работе на высоте. Причем нарушения злостные, люди порой даже наряд-допуск не выписывают. А ведь здесь нужно подготовить специальный план работы на высоте». Иногда грубые нарушения приводят к смертельным исходам. Один такой произошел на одном из объектов Новосибирска. «Стояла монолитная колонна в опалубке, и вот на высоте третьего этажа понадобилось выкрутить какой-то болт из этой опалубки, — поделился подробностями Евгений Пискарев. — И он (рабочий) полез на колонну, используя в качестве «клетчины» наружные ребра жесткости опалубки. Соскользнул, упал, погиб».

Иногда в основе нарушений — несоблюдение технологий, работы, иногда — отсутствие инструктажа, «недообученность» людей на площадке (даже если по бумагам все гладко). «Массовое нарушение — неприменение средств индивидуальной защиты», — отметил Евгений Пискарев. — Они могут быть на площадке, они могут быть непосредственно у работника, но толку от этого нет, если человек ими не пользуется (не надевает, не привязывает и т.п.).»

Также начальник строительного отдела инспекции труда настоятельно посоветовал серьезно относиться ко всем видам медицинских осмотров работников, в том числе не пропускать (для экономии времени и денег) «малозначительных», на первый взгляд, врачей, таких как психиатры, например. «Не должны на стройке работать люди с отклонениями в психике, — с расстановкой произнес Евгений Пискарев. — Помните, что отвечать за психа в итоге придется работодателю».

В заключение эксперт напомнил о штрафах, которые налагает Государственная инспекция труда за нарушения в сфере охраны труда — они оказались довольно велики. «Донесите до своих руководителей этот «прайс», пусть они увидят, что лучше не нарушать. И вообще, коллеги-строители, давайте не будем позорить отрасль и станем добросовестно соблюдать действующее законодательство, чтобы работать качественно и без травматизма», — порекомендовал Евгений Пискарев.

Записал А. Русиню

*P. S. На семинаре также прозвучал доклад исполнительного директора НОСТРОЙ Виктора Прыдеина. Подробности — на стр. 1, 4 этого номера.*

**САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

Окончание. Начало на стр. 1

В части 14 статьи 9 того же ФЗ-294 записано: при выявлении нарушения членом СРО тех или иных нарушений должностное лицо органа государственного надзора или муниципального контроля обязано в пятидневный срок уведомить об этом нарушении саморегулируемую организацию. Таким образом, по закону, в СРО концентрируется вся информация о нарушениях, выявленных у ее члена в ходе плановых и внеплановых проверок со стороны государственных и муниципальных органов.

К настоящему времени Национальным объединением строителей подготовлен стандарт «Система управления охраной труда в строительных организациях: порядок создания и внедрения» (он еще не утвержден, но уже идет «обкатка» документа, его активно обсуждают и выборочно применяют саморегулируемые организации и их члены — на добровольной основе). Стандарт, как видно из названия, направлен на формирование продуманной эффективной системы охраны труда в организациях, на строительных площадках, он содержит соответствующие правила и требования.

«Сегодня в нашей стране действует достаточно много законодательных и нормативных актов, регламентирующих сферу безопасности и охраны труда во взаимоотношениях между работодателем и работником, здесь все четко регламентировано, — отметил Виктор Прядеин. — А вот та же сфера «в разрезе» взаимоотношений между генподрядной и субподрядной организацией пока регламентирована слабо. Этот пробел призван заполнить упомянутый стандарт».

Исполнительный директор НОСТРОЙ рекомендовал сибирякам включиться в работу над окончательным усовершенствованием проекта стандарта, проверить его практикой в своих организациях. При этом докладчик уточнил, что применение этого стандарта, как и других стандартов Националь-

ного объединения строителей, должно быть на добровольной основе. «Строительная отрасль и так сильно зарегулирована в нашей стране, мы не хотим сделать гнет этой нормативно-законодательной плиты еще более тяжелым, непосильным для строителей, — подчеркнул Виктор Прядеин. — Задача СРО не карательная, не надзорная. Задача СРО — обеспечить помощь и содействие своим членам в исполнении нормативных и законодательных документов, в том числе связанных с охраной труда».

**СТАНДАРТЫ НОСТРОЙ ПОМОГУТ СТРОИТЕЛЯМ**

Вместе с тем, это не означает, что НОСТРОЙ решил заняться разработкой ненужных стандартов, которые никто не станет использовать. По мнению Виктора Прядеина, у СРО, у строительных компаний есть объективная заинтересованность в применении стандартов, потому что стандарты способствуют более четкому исполнению обязательных законов, помогают членам СРО выполнять свои обязательства по контрактам, заключаемым в рамках 44-ФЗ и 223-ФЗ. «Тут есть и финансовая заинтересованность, — напомнил Виктор Прядеин. — Ведь за неисполнение отдельными организациями обязательств по таким договорам придется расплачиваться всем членам СРО, совместно восполняя компенсационный фонд после непредвиденных выплат».

**Отвечая на вопрос участницы семинара о том, следует ли считать обязательными 175 стандартов НОСТРОЙ на производство работ, которые запланировано ввести в действие с июня 2019 года, или они все-таки будут применяться на доброволь-**

**ной основе, Виктор Прядеин сообщил следующее:**

«Стандарты на процессы выполнения строительно-монтажных работ с июня 2019 года станут обязательными для контроля саморегулируемыми организациями своих членов. Но о том, что все члены СРО обязаны применять эти стандарты на каждой своей площадке, речи нет, и в Градостроительном кодексе об этом ничего не говорится. Главенствующими (обязательными) документами в техническом регулировании является

Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, а также связанные с ним Своды правил и ГОСТы, указанные в проектной документации. Если какие-то конкретные СП или ГОСТ не приведены в проектной документации, которая является приложением к договору подряда, они к вам никакого отношения не имеют (не являются обязательными для исполнения).

Упомянутые стандарты НОСТРОЙ, утвержденные Советом НОСТРОЙ, вводятся в действие с 1 июня будущего года. Они все есть на сайте НОСТРОЙ, с ними можно уже сейчас ознакомиться. Все они, в основном, представляют собой сборники ссылок на нормативно-технические документы, есть там правила по ведению отдельных видов работ. Но это не те требования, которые предъявляются к готовым изделиям, строительным конструкциям и так далее! Эти требования нормируются упомянутым техническим регламентом и документами, с ним связанными, приведенными, повторюсь, в проектной документации. В стандартах НОСТРОЙ вы увидите только некоторые рекомендации:

как, например, лучше организовать работу по монтажу тех или иных конструкций, как лучше организовать контроль нормируемых параметров — с тем, чтобы в итоге повысить качество выполнения работ. Нигде не сказано, что если вы этими стандартами (стандартами НОСТРОЙ) не будете пользоваться, вас кто-то покарает. Нигде не сказано, что за такое неприменение саморегулируемая организация должна применить к вам какую-то меру дисциплинарного воздействия. Но саморегулирование — это процесс двусторонний. Есть СРО, которая вам что-то предлагает, и есть ваша организация, вы должны находиться во взаимодействии. И во многом это ваше взаимодействие со СРО зависит от тех решений, которые вы совместно со своей саморегулируемой организацией примете — на Общем собрании, Совете СРО (которые вы выбирали).

Таким образом, до 1 июня 2019 года у вас еще есть время, чтобы обсудить с вашей саморегулируемой организацией все детали того, как будет осуществляться контроль применения этих стандартов. Скорее всего, контроль выполнения стандартов будет носить декларативный характер. Это будет самый оптимальный подход, особенно если учесть, что указанные стандарты «накрывают» лишь малую часть происходящих на площадке производственных процессов.

В любом случае, насколько нам известно, та СРО, членами которой вы являетесь (СРО «АСОНО» — Ред.), является вполне вменяемой и адекватной саморегулируемой организацией, и никаких излишних требований к вам она предъявлять не станет».

Записал А. Русинюв

*Р. С. Остальные материалы семинара «Внедрение и осуществление контроля выполнения стандартов НОСТРОЙ по охране труда в целях обеспечения безопасности строительства и повышения качества строительно-монтажных работ» — на стр. 2–3 этого номера.*

**НОВОСТИ****В Новосибирской области ввели миллион квадратных метров жилья**

По информации регионального Минстроя, за январь — октябрь 2018 года в Новосибирской области введено 1019,948 тыс. кв. метров жилья, или 13190 квартир. Это на 10,9% ниже соответствующего уровня аналогичного периода прошлого года (89,1% к 2017 году).

В областном центре сдано 491,086 тысяч кв. м жилья (72,7% к аналогичному периоду прошлого года), или 8142 квартиры.

На долю многоэтажного жилья в регионе приходится порядка 487,574 тысяч кв. метров.

Объем ввода малоэтажного жилья с начала года в Новосибирской области составил 532,374 тысячи кв. метров (125,7% к аналогичному периоду прошлого года), что составляет 52,2% от общего введенного жилья.

Среди субъектов Российской Федерации по объемам жилищного строительства за январь — сентябрь 2018 года Новосибирская область заняла 12 место, введя в эксплуатацию на территории региона 2,1% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья, по России в целом.

По итогам января — сентября 2018 года в СФО Новосибирская область занимает 1 место по объему введенного в эксплуатацию жилья, опережая Красноярский край на 310,1 тыс. кв. м жилья. (Минстрой НСО)

**Государство перестанет травить застройщиков?**

Реформа долевого строительства — вещь болезненная для застройщиков. Это не отрицают и на самом высоком уровне. Недавно сайт Кремля опубликовал слова Владимира Путина, которые он сказал на встрече с президентом общероссийской общественной организации «Деловая Россия» Алексеем Репиком. Эти слова дают некоторую надежду, что государство наконец приостановит атаку на застройщиков.

«Нам нужно добиться того, чтобы у нас не было серьезных сбоев в объемах строительства — это задача номер один. Здесь важна поддержка государства, здесь нужны понятные, прозрачные процедуры, объемы этой поддержки и способы ее доведения до отрасли должны быть понятны. Об этом, надеюсь, еще предстоит серьезный разговор с правительством. Но хочу, чтобы вы знали: я настроен именно на такую совместную работу», — сказал Путин. (То есть сначала власть создала все необходимые условия, чтобы серьезные сбои в строительстве произошли, а теперь она планирует добиться, чтобы сбоев не произошло. Так и живем. Главное — бодренько, не скудно. — Ред.)

Репик рассказал президенту, что все не просто переживают переход на новую форму финансирования. Ожидается, что доход застройщиков резко упадет. Поэтому президент «Деловой России» и попросил Путина о поддержке застройщиков, хотя бы на время переходного периода.

По разным оценкам, переход от долевого финансирования к проектному может привести к уходу с рынка более половины застройщиков.

По прогнозу ученых Центрального экономико-математического института РАН, самым тяжелым периодом будет 2019–2021 гг. В исследовании «Уничтожение стоимости как прогнозируемое следствие неудачных институциональных преобразований» отмечается, что из 32-х крупных российских застройщиков (с выручкой 4,5 млрд. — 24,5 млрд. рублей по итогам 2016 года) 12 обанкротятся. Из 2461 средних компаний на рынке останутся только 132 (5,3%). Остальные или станут банкротами, или перейдут на полуполюгальные схемы привлечения средств.

Возможно, поддержка со стороны государства поможет некоторым застройщикам остаться на плаву. («Строительная Россия»)

**Дополнительный стимул в рублях**

Объемы финансирования государственной программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015–2020 годы» увеличены на 42,6 млн. рублей за счет средств бюджета области. Данное решение одобрено 19 ноября на заседании Правительства Новосибирской области.

Как подчеркнул и.о. министра строительства НСО Алексей Колмаков, уточненные объемы финансирования госпрограммы составят порядка 820 млн. рублей. «В 2018 году увеличивается общая сумма на финансирование программы», — отметил Алексей Колмаков. — В соответствии с требованиями Минстроя России, в региональную программу включена задача содействия развитию социальной инфраструктуры на площадках комплексной застройки при реализации проектов по развитию жилищного строительства в рамках приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье».

Кроме того, общее финансирование программы увеличилось в том числе по такому направлению, как строительство сетей водоснабжения в п. Садовый Станционного сельсовета Новосибирского района. Здесь планируется обеспечить инженерной инфраструктурой 6,5 га участков, потенциальный ввод жилья на этой территории — 7–8 тысяч квадратных метров.

Также в числе предлагаемых изменений увеличение планового количества малообеспеченных многодетных семей, обеспеченных жильем. Правительством региона одобрены предлагаемые изменения в упомянутую государственную программу. (Минстрой НСО)

**Город, рискни стать умным!**

Минстрой России направил в регионы методические рекомендации по проекту «Умный город», в соответствии с которыми должны быть утверждены региональные программы. Об этом на форуме «Smart City 2018: цифровая трансформация» сообщил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Андрей Чибис.

Методические рекомендации, разработанные Минстроем России в соответствии с концепцией программы «Цифровая экономика», основаны на лучших международных практиках и содержат в себе пояснения о том, как структурировать региональные и городские проекты по цифровизации городской инфраструктуры. Кроме того, рекомендации содержат наборы технологических механизмов по отраслям.

«Субъектами должны быть разработаны и направлены в Минстрой России региональные программы, что позволит обеспечить единство подхода при реализации проекта на всей территории страны. Так как проект «Умный город» — новый не только для России, но и для всего мира, мы оказываем регионам методическую и организационную поддержку», — прокомментировал Андрей Чибис.

Для оказания практической поддержки муниципальным образованиям в процессе цифровизации городской инфраструктуры в рамках проекта «Умный город» разработан открытый портал smart-решений и технологий «Банк решений умного города». На портале размещено более 100 решений, реализованных в 220 городах страны, которые позволяют повышать эффективность работы по различным направлениям жизни города — безопасность, транспорт, экология, коммунальные сети, энергетика, градостроительство. (Минстрой России)

**Барнаул, Новоалтайск и Бийск получают 1 млрд. на дороги**

Города Барнаул, Новоалтайск и Бийск в 2019 году получат в рамках федерального проекта «Безопасные и качественные дороги» (БКД) 1 млрд. 49 млн. рублей на обновление дорожной инфраструктуры, сообщил врио замглавы Минстройтранса Алтайского края Дмитрий Коровин.

«В рамках БКД реализуется четыре федеральных проекта, в два из них вошли Барнаулская и Бийская агломерации. (...) Сегодня мы готовим паспорта (объектов, на которых будут проведены работы — ИФ). Предварительную защиту в Федеральном дорожном агентстве мы уже прошли», — отметил Коровин. Барнаулской агломерации, включающей помимо краевой столицы город Новоалтайск и прилегающие территории, будет выделено 680 млн. рублей. За счет этих средств планируется отремонтировать более 30 улиц. Также предусмотрены работы по обновлению 16 км дороги «Калманка — Новороманово — Лебяжье». Бийская агломерация получит 369 млн. рублей. («Интерфакс-Сибирь»)

**Универсиада: еще расходы**

Правительство Красноярского края получит из федерального бюджета 1,503 млрд. рублей для возмещения расходов, понесенных регионом на подготовку города Красноярск к Универсиаде-2019 году, говорится в материалах к поправкам в бюджет РФ на 2018 года, которые были приняты в окончательном, третьем чтении на заседании Госдумы РФ.

«По данным на 1 ноября, Красноярский край направил на благоустройство и ремонт автодорог Красноярск 3,2 млрд. рублей. Из них 1,5 млрд. рублей — средства федерального бюджета, 1,7 млрд. рублей — регионального», — уточнили в министерстве финансов края. Ранее сообщалось, что в середине октября Законодательное собрание края провело корректировку регионального бюджета по доходам и расходам на 5 млрд. рублей, которые теперь составляют 232,3 млрд. рублей и 251,5 млрд. рублей, соответственно. Основная часть дополнительных доходов (4,9 млрд. рублей) — поступления из федерального бюджета. («Интерфакс-Сибирь»)

**Иркутск поддерживает ипотеку**

Правительство Иркутской области почти вдвое увеличит ассигнования на программу развития ипотечного жилищного кредитования в 2018 году.

Министерством строительства, дорожного хозяйства Иркутской области подготовлен проект постановления правительства региона, в котором предусмотрено увеличение финансирования ведомственной целевой программы в 2018 году на 34,3 млн. рублей. Это позволит предоставить выплаты еще 70 семьям. Ранее по областному закону на программу было предусмотрено 45 млн. рублей. По данным на 1 ноября, социальные выплаты были предоставлены 95 семьям, в том числе 22 многодетным. («Интерфакс-Сибирь»)

СЕМИНАР

Глобальные изменения законодательства в сфере «долевого» строительства не облегчили, а наоборот, только добавили проблем в работу финансовых служб застройщиков, усложнили бухгалтерский учет, наполнив его заковырыстыми вопросами, решать которые строительным финансистам ранее не приходилось.

Организаторы консультационного семинара «Финансовый результат застройщика в период реформирования долевого строительства», состоявшегося 9 ноября в Новосибирске — Группа компаний ECCON GROUP — поставили перед собой масштабную задачу. Они постарались не только показать, что изменилось в методах расчета финансового результата застройщика с учетом проводимой реформы долевого строительства, как взаимодействовать с банками, вести бухучет в новых условиях и т.п., но и осветить упомянутую реформу целиком, честно и ясно, со всеми ее огрехами и нестыковками, а также помочь строителям в поиске источников и механизмов финансирования проектов.

С докладами и разъяснениями на семинаре выступили председатель Комитета ТПП России по финансовым рынкам и кредитным организациям, член финансово-банковских экспертных советов ГД РФ, Совета Федерации РФ, Аппарата Правительства РФ, Минэкономразвития и ФАС Владимир ГАМЗА, генеральный директор ECCON GROUP Ольга ГАРАЩЕНКО, главный методолог по бухгалтерскому и налоговому учету ECCON GROUP Наталья БРОВКИНА.

этом фоне ни к чему перегружать предпринимателей этими дополнительными взносами, поэтому вопрос о повышении взносов в Фонд, хотя и не закрыт совсем, отложен на неопределенный срок.

Еще один полезный для стройкомплекса пункт упомянутого законопроекта мог бы прописать соблазнительную для застройщика возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов, когда перевод денег с эскроу-счетов на счет строительной компании будет осуществляться не разом и только после полного окончания строительства, а частями, по мере завершения определенных этапов работ. Мог бы, но данной приятной инициативе Минстроя, по информации Натальи Бровкиной, жестко воспротивился Центробанк. «Минстрой России основывал инициативу на положительном многолетнем зарубежном опыте, однако Центробанк не принял эту схему, отчего предложение снято с обсуждения», — пояснила эксперт.

на начала с аспекта нормативного регулирования, о котором рассказала предельно кратко — в силу почти полного отсутствия такового. Говоря вездвильным юридическим языком, действующие нормативно-правовые акты по бухгалтерскому учету не содержат положений, регулирующих деятельность тех застройщиков, которые привлекают средства участников долевого строительства.

В условиях такого локального нормативного вакуума при определении финансового результата застройщика следует учитывать общие нормы бухгалтерского законодательства, требования МСФО, влияние норм смежного законодательства (прежде всего, налогового и градостроительного), а также использовать самостоятельно разработанные способы учета. Иными словами, в тех случаях, когда четкой нормы нет, нужно самостоятельно разработать способ учета и прописать его в учетной политике компании.

# МЕЖДУ «МОЖНО» И «НЕЛЬЗЯ»

Одной из первых на семинаре рассмотрели тему банковского сопровождения счетов застройщика. Наталья Бровкина указала все разрешенные новым законодательством направления использования денежных средств, в том числе те, платежи по которым банк обязан исполнять автоматически, не запрашивая никакой «доказательной» документации (пп. 1–20 п. 1 ст. 18214-ФЗ). Эти нормы еще не в силе, они вступят в действие по истечении переходного периода летом 2019 года.

Кроме того, по истечении переходного периода банки не только станут также контролировать размер платежей. Авансовые платежи, осуществляемые застройщиком, не должны будут превышать 30 процентов от проектной стоимости строительства (ПСС). А операционные платежи (административные и прочие расходы) допускаются в пределах 10 процентов от ПСС для юридических лиц, ведущих бухгалтерию по российским стандартам бухгалтерской отчетности (РСБУ), и в пределах 20 процентов для компаний, составляющих свою финансовую отчетность на основании международных стандартов (МСФО).

## Зачем переходить на МСФО?

Ольга Гаращенко призвала всех участников рынка к скорейшему переходу на МСФО. «На самом деле, в этом нет ничего слишком сложного, — завершила Ольга Гаращенко. — И если ваша компания намерена работать на рынке долго, то вам непременно следует осуществить переход на международные стандарты».

По оценке Ольги Гаращенко, те компании, которые своевременно не перейдут на МСФО, скоро начнут испытывать проблемы с финансированием на всех направлениях своей работы (не только в части строительства « долевого » жилья). От перехода на МСФО все получают только пользу, убеждена эксперт, поскольку в результате удастся избавиться от многих нестыковок и противоречий при реализации финансовой политики предприятия и легче интегрироваться в мировые финансовые системы.

Наталья Бровкина, продолжая свое выступление, далее остановилась на банковском контроле запрещенных операций для застройщиков «переходного» периода (более легкий вариант) и «специализированных» застройщиков (более тяжелый вариант с полным комплектом запретов). Застройщикам нельзя будет проводить операции, связанные с обеспечением обязательств третьих лиц и обеспечением собственных обязательств перед третьими лицами, нельзя предоставлять ссуды и займы, покупать ценные бумаги. Запрещено также создавать организации, участвовать в уставных капиталах обществ (кроме застройщиков).

«Свобода платежей» для застройщика открывается только после сдачи дома. Согласно п. 8 ст. 18 ФЗ-214, «использование денежных средств (долящиков) в иных целях возможно после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (МКД) и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого МКД в пределах одного разрешения на строительство». Правда, эта норма тоже вступит в силу только по окончании переходного периода и будет касаться «специализированных» застройщиков.

## Минстрой учитывает интересы строителей

Наталья Бровкина посоветовала застройщикам готовиться к работе по новым требованиям. Уже сегодня, до вступления в силу полного комплекта требований, можно использовать в своей деятельности схему банковского проектного финансирования и привлечение денег с последующим хранением на

## Как застройщику получить и правильно исчислить финансовый результат в новых законодательных условиях

счетах-эскроу. Она пообещала консультационную поддержку со стороны ECCON GROUP и обратила внимание, что и органы власти не сидят сложа руки, зная о трудностях внедрения новых схем: проводят совещания, готовят разъяснительные письма (на сегодняшний момент главный разъяснительный документ такого рода — письмо Минстроя РФ от 15 августа 2018 № 34785-ВЯ/07. — Ред.).

«Сегодня мы все вместе впервые входим в эту воду: и банки, и строители, и сам Минстрой; и лучше всего постараться вместе, сообщая справляться с трудностями», — уверена эксперт.

На сегодняшний день российский Минстрой в спорных ситуациях старается не только защищать интересы дольщиков, но и учитывать проблемы строителей, об этом свидетельствует и тон упомянутого выше августовского письма, содержащего ряд моментов, выражающих поддержку строительного предпринимательства. В частности, в этом разъяснительном письме Минстрой указывает, «исходя из логики законодателя», на допустимость ведения одним застройщиком (одним юрлицом) работ одновременно по нескольким разрешениям на строительство, полученным до 1 июля текущего года. Как выяснилось, эту позицию федерального министерства разделяют не все. Наталья Бровкина рассказала о недавнем случае в Санкт-Петербурге, когда контролирующий орган воспрепятствовал началу строительства ряда новых объектов, прекратив выдачу заключений о соответствии тем застройщикам, которые уже получили по одному заключению. Застройщикам отказывали на основании формального требования закона, согласно которому один застройщик (юридическое лицо) должен вести только один объект, а не несколько. Однако сейчас эта проблема преодолена, и застройщики получили необходимые заключения о соответствии.

«Проблема в том, что не все воспринимают изложенную в письме Минстроя позицию как руководство к действию, а формулировки закона (175-ФЗ) прописаны неясно и допускают различные трактовки, — посоветовала Наталья Бровкина. — Но эта ситуация, мы надеемся, будет в ближайшем будущем исправлена: готовятся новые изменения в законодательстве о долевом строительстве, которые переведут положения «августовского» письма Минстроя в статус закона. И тогда уже никто в контролирующих органах не позволит себе сказать: это всего лишь рекомендации, выполнять их не обязательно».

## «Отрасль и без того находится в сильном стрессе»

Эксперт ободрила строителей, сообщив, что, среди прочего, упомянутый законопроект не будет предусматривать резкого увеличения выплат компаниям-застройщикам в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». Она напомнила, что некоторое время назад Минстрой РФ инициировал кратное увеличение процента обязательных взносов застройщиков в Фонд со стоимости каждого ДДУ: с 1,2% до 6%, мотивируя это нехваткой средств для достройки всех проблемных объектов и необходимостью стимулирования застройщиков к скорейшему переходу на эскроу-счета.

К радости строителей, пока что инициатива не поддержана правительством, и, возможно, ее и дальше не вступят в дело, поскольку в руководстве страны понимают: отрасль и без того находится в сильном стрессе. На

К слову, обязательный переход на эскроу-счета не подразумевает столь же обязательного проектного финансирования (тем более в том же банке). Другое дело, что, будучи отрезанными от живительного ручейка « долевого » денег, многие строители будут вынуждены использовать проектное финансирование, либо привлекать альтернативные источники (о них в заключительном докладе семинара рассказал Владимир Гамза, подробнее — в материале на стр. 6–7 этого номера. — Ред.)

## «Малоприбыльные» не получат кредитов?

Говоря о повышении требований контролирующих органов к отчетности застройщика, связанной с вступлением в действие нового законодательства, главный методолог по бухгалтерскому и налоговому учету ECCON GROUP также отметила, что банки, рассматривающие заявки на предоставление проектного финансирования, тоже станут намного придирчивее к строительным компаниям. При этом, к сожалению, не всегда даже самое тщательное соблюдение всех требований в сочетании с безупречной деловой репутацией и чистой кредитной историей застройщика является гарантирующим условием положительного решения по кредиту. «Стоп-сигналом» для банка может стать недостаточно высокая маржинальность проекта. Причина действительно весомая с точки зрения финансово-кредитной структуры, однако она в нынешних законодательных условиях вполне способна завести строительного предпринимателя в тупик. Отметим, что ранее на этой проблеме отдельно останавливался в ходе семинара «Банковское сопровождение деятельности застройщика» 12 октября и заместитель министра строительства РФ Никита Стасишин. Тогда, выслушав выступления представителей банков, замминистра настойчиво призвал банкиров не закрываться от строительных проектов с низкой маржинальностью — хотя бы потому, что, в силу специфики строительного бизнеса, в большинстве регионов чистая прибыльность его невелика, стройка во многом живет «с оборота». Никита Стасишин дал понять, что министерство «не бросит коллег», будет искать инструменты воздействия на банки в данном вопросе, и настоятельно попросил регулятора — Центробанк РФ — внимательно поискать способы решения проблемы.

Пока решения нет, и это подтвердила на семинаре 9 ноября Наталья Бровкина. «В этой ситуации остается один путь — снижение издержек», — констатировала эксперт. Издержки, по ее мнению, можно снизить за счет применения новых, более экономных материалов и технологий, за счет оптимизации организационной структуры компаний, и т.п.

Совет верный, но весьма трудный в исполнении, особенно когда новые требования закона фактически понуждают строителей повышать свои затраты и издержки. И сама Наталья Бровкина, рассказывая о деталях банковского сопровождения деятельности застройщика, вполне справедливо указала, в том числе, на необходимость принятия в штат специального работника, или даже нескольких работников, которые будут обеспечивать усложнившееся взаимодействие строительной компании с банком.

## Разные подходы к определению финансового результата

Перейдя к теме определения финансового результата застройщика, Наталья Бровки-

В целом, как отметила эксперт, сегодня в России действует два основных подхода к определению финансового результата деятельности застройщика; первый — экономия по окончании срока строительства (разница между полученными средствами дольщиков и себестоимостью стройки), второй — равномерное признание доходов и расходов в течение срока строительства. Первый — исторически сложившийся, традиционный и привычный подход, второй — появившийся преимущественно в последние годы, его можно назвать прогрессивным.

Различий между ними немало, Наталья Бровкина указала основные. Во-первых, договоры долевого участия, по своей природе смешанные, в каждом подходе играют разные роли. В случае определения финансового результата как экономии по окончании строительства ДДУ по своему характеру становится ближе к агентскому договору, а в схеме равномерного признания финансового результата в течение срока строительства ДДУ оказывается более похожим на договор оказания услуг заказчика-застройщика или выполнения подрядных работ.

Соответственно, по-разному, с точки зрения бухучета, учитываются и оцениваются поступающие строителю деньги. В традиционной схеме застройщик получает целевое финансирование на строительство дома, в «прогрессивной» — получает от каждого дольщика оплату своих услуг (работ).

Какой подход для определения финансового результата застройщика выбрать? Эксперт сказала, что здесь невозможно дать однозначную рекомендацию для всех, посоветовав опираться на фактические условия работы, на сложившиеся особенности взаимодействия с контролирующими органами и т.п.

Вместе с тем, эксперт отметила тенденцию смещения предпочтений застройщиков и контролирующих органов в сторону новой схемы. Для перехода к равномерному признанию финансового результата застройщика имеются как внешние, так внутренние предпосылки. Одна из главных — усиление роли МСФО в сфере регулирования бухгалтерского законодательства, стремление и государственных органов финансового контроля, и предпринимателей унифицировать систему бухучета, сгладить различия между МСФО и РСБУ.

В ходе семинара было озвучено еще очень много важной и насыщенной информации. Организаторы постарались со всех сторон раскрыть тему «Финансовый результат застройщика в период реформирования долевого строительства», в деталях рассмотрев оба базовых варианта определения этого результата. Коснулись возможностей выделения в цене ДДУ услуг застройщика, нормативных обоснований признания дохода застройщика в виде экономии и, с другой стороны, нормативных обоснований равномерного признания дохода застройщика, рассмотрели особенности распределения расходов для расчета в обеих схемах, и т.д.; привести здесь всю озвученную и показанную на семинаре информацию не представляется возможным в силу большого объема.

В заключение Наталья Бровкина рекомендовала участникам мероприятия внимательно следить за деловыми новостями в сфере финансового регулирования. «Изменения, в том числе изменения важные, происходят постоянно», — подчеркнула она.

Записал А. Русинов

**ДЕНЬГИ НА СТРОЙКУ**

Строительная отрасль сегодня испытывает дефицит финансирования — а деньги в стране есть, и их много: с лихвой хватит для реализации всех президентских задач (ежегодное строительство 120 миллионов квадратных метров жилья и другие).

Как вытаскивать средства из тучной мощны банков, из сбережений граждан и направить их в стройку? Как заставить государственные институты помочь строительному бизнесу в сегодняшние дни, опять трудные и смутные, почти непреходящие в России?

Оказывается, этим целям может послужить большое число уже опробованных в мировой и отечественной практике финансовых инструментов. А государство не надо заставлять, оно готово к сотрудничеству — только дверей в нем слишком много, и надо знать, в какие стучаться и когда.

О причинах глобальных перекосов и дисбалансов в нынешней внутренней инвестиционной системе России и о действующих источниках и инструментах, которые, тем не менее, можно использовать для финансирования строительных инвестиционных проектов уже сегодня, рассказывает председатель Комитета ТПП России по финансовым рынкам и кредитным организациям, кандидат экономических и юридических наук Владимир ГАМЗА:

«Для начала хочу признаться: я из тех без вины виноватых людей, кто инициировал внедрение проектного банковского финансирования в российском строительстве. Долгих 10 лет мы продвигали эту идею в федеральном правительстве, в Минрегионе, потом в Минстрое. Проектное финансирование мы планировали как один из цивилизованных видов финансирования. Один из видов, который вовсе не исключает другие.

То, во что выросла наша задумка, мы не могли даже в страшном сне представить. Допущена глупость, которая приведет к печальным последствиям. Сейчас Торгово-промышленная палата пытается убедить Минстрой внести коррективы в законодательство, чтобы как-то исправить ситуацию.

Мы вовсе не предлагали искоренить схему реализации жилья через договоры долевого участия в строительстве. ДДУ должны были сохраниться, трансформировавшись со временем в классические договоры купли-продажи квартиры. Сразу за полную стоимость, в рассрочку, как-то еще, но главное — это должны быть простые договоры купли-продажи!

Сегодня в итоге мы не имеем ни нормального проектного финансирования, ни реальной практики реализации жилья по классическим договорам купли-продажи. Получилась какая-то каша, в условиях которой крайне трудно работать.

**О финансовых дисбалансах**

Во всем мире примерно 2/3 (67%) всех источников финансирования проектов приходится на заемное финансирование. Оставшиеся проценты распределяются так: 23% — собственные капиталы, 8% — государственные субсидии, и лишь 2% — прямое государственное финансирование.

В России иначе. Вот данные 2017 года по источникам инвестиций в основной капитал в России: общий объем инвестиций, включая более чем 3 трлн. рублей статистически ненаблюдаемых — 15,967 трлн. руб. (17,4% ВВП). Из них собственные средства — 62,9%; привлеченные средства — 37,1%; государственные средства — 16,5%; кредиты банков — 10,9% (из них иностранных — 5,4%); корпоративные займы — 5,1%; долевого участия в строительстве — 2,7%; фондовый рынок — 1,2%; зарубежные инвестиции — 0,7%.

Отдельно хочу отметить, что доля российских банков в отечественном инвестиционном процессе не превышает 5,5%, примерно столько же дают банки иностранные, действующие на нашей территории. Всего лишь 11% в сумме. И это при том, что почти 90 процентов всего финансового рынка России формируется именно банками! Оставшиеся 10 процентов делят между собой паевые инвестиционные фонды, негосударственные пенсионные фонды, страховые компании, организации рынка ценных бумаг.

Вот в этой диспропорции и скрыт корень большинства наших проблем, связанных с инвестиционными процессами. Именно эту вопиющую диспропорцию мы и намеревались преодолеть, инициируя внедрение проектного банковского финансирования в практику российского строительства. Но в итоге, как говорится, получилось то, что получилось.

И это вдвойне досадно, если вспомнить: строительная отрасль сегодня испытывает дефицит финансирования — при наличии огромного количества денег в стране. Давайте посчитаем, сколько денег потребуются в год строителям, чтобы возвести 120 миллионов квадратных метров жилья (цель, поставленная президентом). Если взять за основу среднюю стоимость квадратного метра на уровне 50 тыс. рублей, мы получим всего 6 триллионов в год.

В России сегодня есть почти 104 триллиона рублей свободных денег

А в России уже сейчас, сегодня есть почти 104 триллиона рублей свободных денег. Я не оговорился, это именно свободные деньги, кэш! Вот из каких разделов он складывается

(информация по состоянию на 1 сентября текущего года):

вклады населения — 27,075 трлн.; валютные резервы — 23,843 трлн. руб.; депозиты предпринимателей — 19,816 трлн. руб.; наличные в рублях — 9,968 трлн. руб.; наличные в иностранной валюте — 8,945 трлн. руб.; государственные средства на счетах в ЦБ — 7,806 трлн. руб.; средства банков на счетах в ЦБ — 6,151 трлн.

Итого, повторюсь, 104 триллиона рублей, из них доля населения — 45 триллионов.

Итак, денег у нас достаточно, даже с избытком. Проблема в другом: в стране отсутствует трансмиссионный механизм превращения денежных сбережений в инвестиции. Деньги плохо идут в проекты развития. Так, двадцать пять лет мы строим «новую рыночную экономику», но так и не смогли внедрить на нормальном уровне проектное банковское финансирование. Удивительный парадокс!

Между тем, формы финансирования инвестиционных проектов весьма разнообразны.

Среди этих форм — привлечение прямых инвестиций (акции, доли участия в капитале), коллективное финансирование (паевые и акционерные инвестиционные фонды), проектное финансирование компании SPV (СОПФ), мезонинное финансирование (долевое и долговое), банковское инвестиционное кредитование, финансирование институциональных инвесторов, поддержка государственных программ и институтов развития, контрактное финансирование (по 44-ФЗ, 223-ФЗ), финансирование в рамках ГЧП (СПИК, концессия, облигации); эмиссия долговых ценных бумаг (облигации, векселя); инвестиционное товарищество (по 335-ФЗ); краудфандинг, краудинвестинг, наконец, эмиссия цифровых валют (ICO).

**Об инвестиционном кредитовании и проектном финансировании**

В чем отличие классической схемы проектного финансирования от более распространенного у нас инвестиционного банковского кредитования? При инвестиционном банковском кредитовании финансируется действующий бизнес — под активы этого бизнеса, под его денежный поток.

В случае проектного финансирования кредит получает новая компания, специально созданная для реализации проекта (SPV); кредитование происходит под залог проекта, под будущий денежный поток. Его обеспечение — тот объект, который только будет создан в перспективе.

Для реализации проектного финансирования используются специальные счета в кредитных организациях: номинальные, эскроу, залоговые. Компания полностью нацелена на реализацию инвестиционного проекта, она новая, и у нее не возникает никаких проблем со «сторонними» расходами и т.п.

Основным средством обеспечения расчетов с кредиторами и инвесторами являются, повторюсь, будущие активы: недвижимость, оборудование, технологии, интеллектуальная собственность и денежный поток проекта. Проектное финансирование подразумевает наличие единой безопасной для всех кредиторов системы работы с залогами (действует независимый управляющий залогом), локализацию рисков проекта исключительно на проектной компании, добровольное принятие инвесторами дополнительных рисков. Ответственность и риски распределяются между участниками проекта и регулируются набором контрактов и соглашений.

Надо отметить, что в 2014 году в законодательство удалось внести изменения и дополнения, создающие нормативную основу для проектного финансирования, регламентирующие деятельность специализированных обществ проектного финансирования (СОПФ). Но, увы, эти дополнения удалось провести только в закон о рынке ценных бумаг.

Напомню, целями и предметом деятельности СОПФ являются финансирование долгосрочного (не менее трех лет) инвестицион-

**«ИЩИТЕ,****Источников и инструментов финансирования инвестиционных проектов существует больше, чем вы думали**

ного проекта путем приобретения денежных требований по обязательствам, которые возникнут в связи с реализацией имущества, созданного в результате осуществления проекта, с оказанием услуг, производством товаров и (или) выполнением работ при использовании имущества, созданного в результате осуществления проекта, а также осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом денежных требований и иного имущества (статья 15.1. Закона «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ).

С момента введения в действие указанных законодательных новелл пор прошло 4 года. За это время в стране не реализовано ни одного проекта на основе СОПФ.

Но это не значит, что дело зашло в тупик. Несмотря на необходимость определенной доработки законодательной базы, уже сегодня Внешэкономбанком сформирована инициатива реализации схем проектного финансирования (ВЭБ позиционирует себя как «фабрику проектного финансирования») на основе СОПФ. По условиям банка, инициатор проекта должен вложить в капитал не менее 20%; банк производит долговое финансирование до 80% стоимости проекта, распределяя риск через транши синдицированного кредита.

Банк рассматривает заявки на проекты в приоритетных стратегических отраслях, в том числе и проекты девелоперские, однако есть одно «но»: к рассмотрению принимаются проекты ценой не менее 3 млрд. рублей. Проекты в регионах, как правило, стоят меньше — соответственно, они отсекаются сразу. Но надежда есть: ВЭБ принял решение в дельнейшем снижать минимальную стоимость проекта, это будет сделано в несколько этапов, с постепенным понижением минимальной стоимости с 3 млрд. до 1 млрд. рублей.

«Главное — чтобы в вас поверил банк»

Еще один действующий инструмент — Постановление Правительства РФ от 11 октября 2014 года № 1044: «Об утверждении Программы поддержки инвестиционных проектов, реализуемых на территории РФ на основе проектного финансирования». В первоначальном варианте его действие должно было закончиться в декабре текущего года, но к настоящему моменту принято принципиальное решение о продлении до 2025 года.

Чтобы войти в программу, инициатор проекта должен быть резидентом РФ (без участников из офшоров), а сам проект непременно должен относиться к приоритетным направлениям развития экономики России. Его стоимость может варьироваться в ди-

апазоне от 1 до 20 млрд. руб., обязательная доля собственных средств — не менее 20%. У инициатора должно иметься разрешение на строительство и отсутствовать неисполненные денежные обязательства. Проект отбирается уполномоченным банком. Таким образом, в данной схеме главное — чтобы в вас поверил банк, и здесь шансы велики, поскольку «дополнительную лояльность» банков по отношению к потенциальным заемщикам обеспечивает Минфин РФ, который после утверждения проекта и заемщика правительственной комиссией предоставляет банку госгарантию до 25% от суммы кредита. Банк России рефинансирует кредит банка по ключевой ставке минус 1%, кредитующий банк берет дополнительно до 2,5%, итого кредит обходится заемщику до 9% годовых. Контролирует реализацию проекта ВЭБ, в том числе проверяя целевое использование кредита по ежеквартальным отчетам выбранного банка-кредитора.

Смогут ли кредитовать те, кого уполномочили?..

Теперь — немного о перспективах инвестиционного банковского кредитования. Надо отметить, что в 2018 году крупнейшие банки возобновили инвестиционное кредитование, в том числе в сфере девелопмента и недвижимости, но из-за резервных требований ЦБ РФ инвестиционные кредиты предоставляют только банки с избыточным капиталом (в основном, из тридцатки крупнейших), есть жесткие условия по собственным средствам (от 20–30%) и обеспечению (скидка по оценке залога до 30–40%). Срок кредитования — в основном, до 5 лет, средняя ставка — от 10%, отсрочка уплаты процентов до 1 года. Обязательным условием инвестиционного кредитования, в том числе проектного финансирования, остается наличие дополнительного обеспечения (залог, гарантия, поручительство).

В соответствии с недавними изменениями в законодательстве о долевом строительстве, 55 действующих в России банков были допущены к обслуживанию застройщиков: (<https://erzrf.ru/publikacii/spisok-bankov...>)

От себя могу добавить: из этих 55 на самом деле готовы кредитовать строительные проекты максимум 30 банков. Остальные, понятное дело, тоже хотят получить деньги на счета эскроу, но как они будут выполнять всю остальную работу, как они будут реально кредитовать застройщиков, учитывая, что раньше они этого не делали никогда, опыт отсутствует? По состоянию на сегодняшний день, им не хватает для этого кадровых ресурсов и, повторюсь, опыта — того самого, который в этой сфере зарабатывается долго и трудно, «с кровью».

## ДЕНЬГИ НА СТРОЙКУ

### Станьте эмитентом облигаций!

Следующий достаточно эффективный инструмент финансирования, с большой практикой применения в мире — эмиссия облигаций. К сожалению, у нас в стране до последнего времени мало кто такой эмиссией занимался. Число эмитентов в России колеблется, но не превышает 25–30 штук. Всего! Как правило, эмиссией у нас занимаются только крупнейшие корпорации, имеющие листинг на московской бирже.

В настоящее время ведется работа по обеспечению доступности этого замечательного инструмента привлечения инвестиций. На российский рынок выходят серьезные андеррайтинговые компании, предметно нацеленные на вовлечение в эмиссию облигаций небольших и средних российских предприятий. Если у кого-то возникнет желание испробовать облигационный механизм на собственном опыте — обращайтесь, я готов порекомендовать вам добросовестных и высокопрофессиональных «проводников» и партнеров в этом новом деле.

Один пример готов привести прямо сейчас. Так, Московская биржа (Сектор Роста) уже начала работать с компаниями, имеющими

Мезонинный кредит (англ. Mezzanine Loan) — относительно крупный кредит (заём), как правило, необеспеченный (предоставляемый без залога имущества) или имеющий глубоко субординированную структуру обеспечения (к примеру, залоговое право на имущество третьей очереди, но без права регресса в отношении заёмщика).

Срок возврата такого займа обычно превышает пять лет при погашении основной суммы в конце срока кредита. Заём сопровождается сертификатом (купоном), дающим право на приобретение определённого числа акций или облигаций по указанной цене в течение определённого срока или аналогичным механизмом, дающим кредитору возможность участвовать в будущем успехе проекта. Мезонинные кредиты могут использоваться для приобретения контрольного пакета акций при финансировании нового предприятия.

**Следующий финансовый инструмент — Специальный инвестиционный контракт (СПИК).**

В ближайшее время в Госдуму будет внесен на рассмотрение законопроект, которым, надеюсь, этот достаточно эффективный и ча-

В международной практике нарабатано несколько эффективных концессионных схем: «BOT (Build — Operate — Transfer): Строительство — управление — Передача»;

«BTO (Build — Transfer — Operate): Строительство — передача — Управление»;

«BOO (Build — Own — Operate): Строительство — владение — Управление»;

«BOOT (Build — Own — Operate — Transfer): Строительство — владение — управление — передача»

«BVO (Buy — Build — Operate): Покупка — строительство — Управление».

О внимании руководства нашей страны к концессионным схемам свидетельствует и то, что Минстрой России планирует в 2018 году установить реализацию концессий основным направлением деятельности Фонда ЖКХ.

**Негосударственные пенсионные и страховые фонды.** Они полезны тем, что могут покупать облигации, которые вы выпустите — правда, в небольших объемах (доля ценных бумаг одного эмитента — не более 10% резервов). Но все равно, данный механизм можно использовать: разместите по 10 процентов бумаг в десятки разных фондах — и вот у вас уже 100-процентное финансирование.

**Закрываются паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ).** Именно ЗПИФ являются удобным инструментом финансирования строительных проектов, заслуживающим более широкого внедрения. Потому что паи ЗПИФ можно продавать и покупать на рынке, но их нельзя предъявить к выкупу ранее определённого срока. Если для привлечения инвестиций в свой проект вы создадите ЗПИФ, к примеру, на четыре года (в течение которых ваш проект будет полностью завершен), то ни один пайщик не сможет истребовать свой пай ранее закрепленного в документах четырехлетнего срока. При этом владельцы инвестиционных паев (широкий круг лиц) сохраняют свой интерес, претендуя в конечном итоге не на фиксированный процент, а на долю в прибыли проекта.

На мой взгляд, то, что и по сей день столь эффективный инструмент фондового рынка, как ЗПИФ, редко используется для финансирования строительных (да и не только строительных) проектов, является исключительно следствием заблуждений и ложных стереотипов, царящих в среде российских предпринимателей. Нам почему-то надо, чтобы ЗПИФ был отдельным юридическим лицом — обязательно с генеральным директором и другими сопутствующими атрибутами. А у него нет таких атрибутов. Но от этого он не перестает быть, повторюсь, эффективным и надежным инструментом фондового рынка, потенциально весьма полезным для строителей.

ЗПИФы управляют профессиональными управляющими компаниями, их деятельность регулируется Центробанком. Рекомендую вам обратить внимание на данный инструмент.

### Краудфандинг: собери средства на стройку через Интернет

**Лизинг.** Его применение в России постепенно растет. Ежегодный объем нового лизинга в нашей стране насчитывает внушительную сумму — порядка около 1 триллиона рублей. Правда, он мало используется в стройке. Но его можно шире задействовать, например, при закупке автотранспорта и специальной техники для целей строительства.

Сегодня Корпорация МСП совместно с региональными администрациями реализует программу создания в субъектах РФ региональных лизинговых компаний. Льготный лизинг оборудования предоставляется субъектам индивидуального и малого предпринимательства по ставке 6% годовых (для отечественного оборудования) и 8% годовых (для иностранного оборудования).

**Краудфандинг (краудинвестинг, ICO).** Весьма перспективный инструмент, если вспомнить, что, как я уже говорил вначале, у российского населения имеются достаточно солидные сбережения, свыше 40 триллионов рублей. Активировать эти деньги, включить их в инвестиционный оборот, в том числе вовлекая их в строительные проекты — важная задача государственного уровня.

Решить эту задачу призван Федеральный закон «Об альтернативных способах привлечения инвестиций (краудфандинге)», проект которого уже внесен в Госдуму и при благоприятном стечении обстоятельств может быть принят уже к концу текущего года.

Данный закон будет регулировать отношения по привлечению инвестиций юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями посредством инвестиционных платформ в сети Интернет, а также определит правовые основы деятельности операторов инвестиционных платформ по организации розничного финансирования (краудфандинга). В законе будут прописаны все детали оказания услуг по предоставлению ин-

весторам и лицам, привлекающим инвестиции, доступа к электронной информационной платформе для заключения с использованием этой платформы договоров, на основании которых привлекаются инвесторы. Согласно законопроекту, токен (цифровой ключ и одновременно — электронная, виртуальная «ценная бумага»), записанный на имя инвестора в базе данных, станет обозначать имущественные права, уступка которых будет осуществляться путем внесения записи в указанную базу данных о переходе токена на имя другого лица.

Строителям этот закон позволит привлекать деньги населения через интернет-платформы краудфандинга, и данный механизм станет абсолютно легитимным, наравне с теми же эскроу-счетами. При грамотном применении у этой схемы очень большие перспективы, поскольку денег у населения много, а куда их вкладывать, оно зачастую не знает, и скатывается в «инвестирование» разного рода финансовых пирамид. Если посредством краудфандинга удастся перенаправить эти денежные потоки в строительство — это будет полезно и для покупателей, и для строителей, и для российской экономики в целом.

### Программ много, выбирай на вкус

**О государственных программах развития.**

Иногда спрашивают предпринимателей, о каких программах господдержки им известно. Как правило, в ответ называют 2–3. На самом деле в России уже действует 44 программы развития, и в ближайшее время к ним добавится еще 12. И это не просто декларации. В рамках упомянутых программ реализуются десятки правительственных постановлений, подразумевающих те или иные формы финансирования. Только в 2018 году реализуется 24 федеральных целевых программы с суммарным финансированием 496 млрд. рублей. Почти полтриллиона. И все эти программы так или иначе связаны со строительством. И всегда у строителей есть шанс найти свое место в данных программах. Я рекомендую предпринимателям в конце года изучать в открытых источниках (в частности, на сайте Минэкономразвития) информацию о государственных целевых программах, которые будут начаты либо продолжены в следующем году. Там всегда найдется финансирование, там реально найти подряды для ваших компаний. В том числе подряды на периоды вынужденного простоя (а все мы знаем, что для бизнеса очень плохо, когда простаивают производственные мощности; в такие периоды для компенсации потерь, для ликвидации «кассовых разрывов» очень пригодятся даже относительно небольшие оплачиваемые подряды).

Так, с 2019 года в стране начнет действовать новая программа развития туризма, рассчитанная на период до 2025 года. Присмотритесь к ней пристально: несмотря на внешне «нестроительное» название, она предполагает значительный объем капитального строительства.

В целом, в России ныне действует 14 программ по развитию культуры, образования, здравоохранения, окружающей среды и иным социальным вопросам. Инновационное развитие и модернизация экономики призваны обеспечить 18 программ по развитию науки, инноваций и современных технологий в базовых производственных отраслях экономики России. Направление «Эффективное государство» содержит 4 целевых программы по внешней политике, юстиции и управлению государственными финансами и имуществом. За сбалансированное региональное развитие отвечают сразу 6 программ по развитию федеративных отношений, региональных финансов и отдельных территорий (Дальний Восток, Северный Кавказ, Крым, Калининград, Карелия, Арктика). Обеспечение национальной безопасности призваны обеспечить 2 программы по укреплению обороноспособности и государственной безопасности. Итого — 44 госпрограммы развития (<https://programs.gov.ru/Portal/>).

**Непосредственно предусматривают капитальное строительство такие программы, как:** «Развитие внутреннего и въездного туризма в России» (2011–2018, с 2019 — новая долгосрочная программа); «Развитие физической культуры и спорта» (2016–2020); «Развитие космодорогов в космической деятельности» (2017–2025); «Развитие водохозяйственного комплекса» (2012–2020); «Развитие Республики Крым и Севастополя» (до 2020); «Развитие Калининградской области» (до 2020); «Развитие Республики Карелия» (до 2020); «Социально-экономическое развитие Курильских островов» (2016–2025); «Охрана озера Байкал и социально-экономическое развитие Байкальской природной территории» (2012–2020). Подробнее смотрите в Интернет по адресу <http://fcp.economy.gov.ru>.

Окончание на стр. 8

# И НАЙДЕТЕ»



ми годовую выручку от 500 млн. до 10 млрд. рублей — в эту нишу вполне попадает практически любая фирма-застройщик.

Важно, что Сектор Роста действует в сотрудничестве с государственными институтами развития, и работает не только с биржевыми облигациями. Он также содействует выпуску коммерческих облигаций. Напомним, для коммерческих облигаций не нужна биржа, не нужен биржевой листинг (достаточно сложный механизм, представляющий собой совокупность процедур включения ценных бумаг в список допущенных к биржевым торгам и осуществления контроля за соответствием ценных бумаг установленным биржей условиям и требованиям). Чтобы выпустить коммерческие облигации, достаточно зарегистрировать их эмиссию в Национальном расчетном депозитарии (НРД), никаких согласований ни с кем не требуется. Единственное — такие облигации могут быть только краткосрочными (до года). Но предпринимателям хорошо известно: время — деньги, и даже «короткие» деньги, всего на год, полученные за счет выпуска коммерческих облигаций, способны сослужить проекту весьма хорошую службу, особенно на первых, начальных этапах проекта, когда наблюдается наиболее острый дефицит средств. За год строитель может успеть подготовить площадку, сделать нулевой цикл и поднять первый этаж. А дальше другое финансирование подойдет.

### Мезонинное финансирование и специальный инвестиционный контракт

**Теперь — о мезонинном финансировании.** Пока этот инструмент работает на российском рынке крайне слабо. Почему, не вполне ясно, поскольку в мире он используется достаточно широко. Как правило, мезонинное финансирование подразумевает, что вас кредитует тот, кто вас хорошо знает. При этом кредитор становится собственником проекта (бизнеса).

сто используемый в других странах механизм будет узаконен и у нас в России.

На сегодняшний день СПИКи регулируются Постановлением Правительства РФ № 708 от 16.07.2015. СПИК — соглашение между промышленным инвестором и государством, в котором государство является гарантом стабильности налоговых и регуляторных условий и мер стимулирования деятельности в сфере промышленности. В свою очередь, инвестор берет на себя обязательство в предусмотренный срок осуществить создание, завершение или модернизацию промышленного производства (не сферы услуг), внедрение наилучших доступных технологий; освоение производства промышленной продукции, не имеющей аналогов в России.

В настоящее время оператором заключения СПИК выступает Фонд развития промышленности.

Срок выполнения обязательств по СПИК равен сроку выхода проекта на прибыль + 5 лет (но не более 10 лет). Объем инвестиций по СПИК — не менее 750 млн. руб. Сумму можно уменьшить, но для этого требуется отдельное решение уполномоченного органа власти. В случае принятия упомянутого выше законопроекта надобность в таком решении отпадет, минимальная планка цены проекта будет снижена до приемлемых 500 миллионов рублей.

Важная деталь: участник СПИК может быть единственным поставщиком товаров по 44-ФЗ.

### Создайте ЗПИФ и стройте спокойно

**Концессия.** Этот механизм сегодня регулируется ст. 1027 ГК РФ и Законом 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». В России активно расширяется его использование. Механизм концессии нередко применяют в комплексе с эмиссиями облигаций по проектам концессионных соглашений. Уже сегодня в стране по этой схеме эмитировано облигаций на сумму более 100 млрд. рублей.

## ДЕНЬГИ НА СТРОЙКУ

Окончание. Начало на стр. 6–7.

Используйте институты развития

**Для реализации государственных целевых программ нас действует 39 институтов развития, расскажу о некоторых.**

Национальные государственные институты развития:

**Агентство стратегических инициатив (АСИ)** — занимается формированием условий и поддержкой проектов глобального лидерства России (проекты комплексного территориального развития). АСИ поддерживается непосредственно Президентом России (Владимир Путин — председатель Наблюдательного совета АСИ), и туда имеет смысл обращаться только в целях поддержки крупных, социально-значимых проектов комплексной застройки, развития территорий. Но зато, если вы убедите АСИ в нужности проекта и заручитесь поддержкой этой структуры, никаких проблем с реализацией проекта у вас больше не будет.

**Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ).** Суверенный инвестиционный фонд Российской Федерации. Здесь принимают к рассмотрению проекты, как правило, стоимостью от 200 миллионов долларов.

**Корпорация МСП.** Обеспечивает финансовую и гарантийную поддержку малого и среднего предпринимательства по Закону от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии МСП», дает гарантии (до 75% стоимости проекта). Сюда девелоперы могут обращаться с любыми проектами, ограничений нет. Заявки направляйте в «МСП Банк» напрямую.

**Внешэкономбанк (Группа институтов развития)** — обеспечивает финансирование и поддержку инвестиционных проектов национального значения стоимостью от 3 млрд руб. Как я уже говорил, нынешнее руководство ВЭБа понимает, что 3 миллиарда — слиш-

ком высокая планка, и готовится сделать свое финансирование доступнее для среднего бизнеса, снизив ее, в перспективе, до уровня 1 млрд. рублей.

Скоро у нас будет «инвестиционный лифт»

Но это еще не всё. В самом ближайшем будущем Группа «ВЭБ» претерпит существенные организационные преобразования, станет более объединенной, а главное — «ВЭБ» расширит свои полномочия, став координатором всех федеральных институтов развития.

Для бизнеса эта реорганизация означает появление в стране реально действующего инвестиционного лифта — когда предприятие, развиваясь, получает возможность органично

Институт развития в жилищной сфере (ДОМ.РФ — ранее АИЖК, включает функции Фонда РЖС, Агентства ФЖС, Фабрики ИЦБ). Банк Российский Капитал (Группа ДОМ.РФ).

Фонд содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ). В настоящее время начинает программу развития концессий с выпуском инфраструктурных облигаций.

Фонд развития промышленности (ФРП). Предоставляет займы от 50 до 750 миллионов рублей.

Фонд перспективных исследований (ФПИ) для проектов в ОПК.

Федеральный центр проектного финансирования (группа «ВЭБ») — оказывает содействие регионам и городам в подготовке и реализации проектов развития.

Корпорация развития Северного Кавказа (группа «ВЭБ») — привлечение инвестиций и вхождение в капитал проекта до 49%. «Курорты Северного Кавказа» — занимается реализацией проектов туристического кластера. «Особые экономические зоны» (РОСОЭЗ), развивает 16 ОЭЗ (промышленные, технологические, туристические, логистические).

В заключение хотел бы отметить, что Комитет по финансовым рынкам и кредитным организациям совместно с Департаментом содействия инвестициям и инновациям ТПП России, во взаимодействии с региональными палатами осуществляют содействие в подготовке, продвижении и реализации инвестиционных и инновационных проектов и проектов реконструкции, модернизации и перевооружения. Также

# «ИЩИТЕ, И НАЙДЕТЕ»

## Источников и инструментов финансирования инвестиционных проектов существует больше, чем вы думали

двигаться вверх по институтам развития, получая на каждом этапе должную поддержку. И второй плюс, который, надеюсь, мы получим от указанной реорганизации ВЭБа — определенная оптимизация и стандартизация взаимодействия бизнеса с институтами развития, унификация документооборота (чтобы при переходе из одного института в другой предпринимателям не приходилось каждый раз готовить с нуля новый пакет документов).

**Из государственных институтов отраслевого развития обязательно следует упоминать такие, как:**

Фонд развития моногородов (группа «ВЭБ») — обеспечивает финансирование проектов от 100 млн. до 1 млрд. рублей, под 5% годовых, на срок до 8 лет, требование к объему собственных средств — от 15%.

Корпорация развития Дальнего Востока — занимается созданием и поддержкой Территорий опережающего развития (ТОРов).

Фонд развития Дальнего Востока (группа «ВЭБ») — рассматривает инвестиционные проекты от 500 млн. руб., под 5% годовых, на срок до 10 лет.

мы можем помочь в разработке и реализации дорожной карты работы с институтами развития, в привлечении финансирования из оптимальных источников и с использованием эффективных финансовых инструментов.

*По материалам семинара «Финансовый результат застройщика в период реформирования долевого строительства» (9 ноября, Новосибирск. Организатор — Группа компаний ECCON GROUP.*

*Подробнее о семинаре — в материале «Между «Можно» и «Нельзя» этого номера» К публикации подготовил А. Русинов*

## НОВОСТИ

### Продажа недвижимости убыточна?

По оперативным данным Новосибирскстата, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Новосибирской области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) за январь — сентябрь 2018 года составил в действующих ценах 72,6 млрд. рублей, что на 25,1% больше, чем за соответствующий период 2017 года.

В отчетном периоде 830 организаций (69,5%) являлись прибыльными, полученная ими прибыль составила 84,3 млрд. рублей, что на 22,6% больше, чем за соответствующий период 2017 года. В среднем каждая прибыльная организация завершила отчетный период с результатом на сумму 101,6 млн. рублей. Основная сумма прибыли была получена предприятиями видов деятельности: добыча полезных ископаемых — 29,3%, обрабатывающие производства — 22,9%, транспорт, связь и хранение — 15,3%.

С отрицательным финансовым результатом завершила отчетный период 364 организации (30,5%), общая сумма убытка составила 11,7 млрд. рублей (32 млн. рублей в расчете на одно предприятие), что на 9,2% больше, чем за соответствующий период 2017 года. Основная сумма убытка приходилась на предприятия оптовой и розничной торговли; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов — 27,1%, осуществляющие операции с недвижимым имуществом — 20,3%, обрабатывающие производства — 17%. (Новосибирскстат)

### Рост цен на жильё в Новосибирске перекинулся на область

Стоимость квадратного метра жилья в крупных населённых пунктах в окрестностях Новосибирска в среднем выросла от 4% до 17,3%, подсчитали аналитики портала N1.RU.

В частности, меньше всего цена «квадрата» за год прибавила в Кольцово и Искитиме — примерно 4%. Сейчас стоимость 1 кв. м в этих населённых пунктах составляет 34,4 тыс. руб. и 63,7 тыс. руб. В Бердске цена 1 кв. м поднялась на 5,6% — до 47,3 тыс. руб., в Оби на 7,6% — до 49,3 тыс. руб. Максимально цены на жильё за год выросли в Краснообске — на 17,3% — до 61,8 тыс. руб.

«Практически весь рынок жилья Новосибирской области сосредоточен в областном центре, поэтому все тренды формируются здесь, а затем распространяются дальше. Кроме того, ближайшие к Новосибирску крупные населённые пункты, формирующие новосибирскую агломерацию, неразрывно связаны с центром. Это значит, что какая-то часть жителей всегда будет продавать жильё в об-

ласти, чтобы перебраться в город, а кто-то движется в обратном направлении», — отмечает руководитель пресс-службы сайта N1.RU Анастасия Гринёва.

Две самые дорогие квартиры за пределами Новосибирска находятся в Краснообске <https://novosibirsk.n1.ru/view/25716817/> и Речкуновской зоне отдыха рядом с Бердском <https://novosibirsk.n1.ru/view/10117874/>. Стоимость этих двухуровневых квартир — 27 млн. и 26 млн. рублей соответственно.

По данным N1.RU, стоимость 1 квадрата жилья на вторичном рынке в Новосибирске за год выросла в среднем на 7,7% — до 62,9 тысячи рублей. Новостройки за год подорожали на 7%. Сейчас средняя цена «квадрата» в новых домах составляет 56,9 тыс. руб. (N1.RU)

### Вырос объем работ по виду деятельности «Строительство»

Новосибирскстат опубликовал данные о социально-экономическом положении Новосибирской области по итогам января-октября текущего года.

Согласно выкладкам статистиков, за 10 месяцев 2008 года немного вырос индекс промышленного производства в регионе (105,6% по сравнению с январем-октябрем 2017). Увеличился оборот розничной торговли (103% к январю-октябрю 2017), хорошую динамику показал грузооборот автомобильного транспорта (111,7%). Ввод в действие жилых домов сократился (89,1%), зато приподнялся такой важный показатель, как выраженный в рублях «Объем работ по виду деятельности «Строительство» (109,7% по сравнению с январем-октябрем 2017). (Новосибирскстат)

### Сроки реформы ценообразования перенесены

В соответствии с решением председателя Правительства РФ Д. Медведева заместителем министра строительства назначен Дмитрий Волков. Новый заместитель министра, кроме прочего, будет курировать ценообразования в строительстве.

Дмитрий Волков ранее занимался вопросами комплексного развития Комсомольска-на-Амуре, а в последнее время перед назначением числился помощником Министра строительства. Новый заместитель министра по образованию физик и юрист, является одним из победителей конкурса «Лидеры России», в котором его наставником был бывший курирующий ценообразование вице-премьер Дмитрий Козак.

За сменой кадрового состава в Минстрое России последовало изменение мероприятий и перенос сроков реформирования системы ценообразования.

Новый план совершенствования системы ценообразования в строительстве, принятый Минстроем, предполагает до 2022 года проводить подготовительные мероприятия для перехода на ресурсный метод составления смет, передачу полномочий по ценообразованию от ФАУ «Главгосэкспертиза России». В предстоящие 4 года планируется развивать систему мониторинга стоимости ресурсов, дорабатывать федеральную государственную информационную систему и гармонизировать сметные нормативы. До завершения подготовки к переходу на ресурсный метод отмена базисно-индексного подхода к определению стоимости строительства, не предполагается. (ФИС «Госстройинфо»)

### Мэр предложил развязать Новосибирску руки

19 ноября мэр Новосибирска Анатолий Локоть выступил в Государственной Думе РФ с предложениями об укреплении статуса мегаполисов.

В рамках круглого стола «Законодательное обеспечение введения государственного планирования в Российской Федерации», который состоялся в Государственной Думе, Анатолий Локоть поделился опытом работы муниципалитета и предложил обсудить на федеральном уровне вопрос о статусе российских мегаполисов: «Необходимо развязать руки таким мощным мегаполисам как Новосибирск, потенциал у которого — колоссальный. Надо просто дать им больше возможностей: сбалансировать полномочия, которые есть: финансовые возможности и планы по развитию городов. Если эти параметры будут соблюдены, Новосибирск сможет выступить не только драйвером развития Новосибирской области, но и, учитывая научный потенциал города, всей Сибири и даже страны».

Анатолий Локоть поделился опытом развития Новосибирска по приоритетным направлениям: транспорт, социальная сфера, зелёные зоны. Также мэр рассказал о стратегических проектах: развитии Академгородка, подготовке к Молодёжному чемпионату мира по хоккею 2023 года. «Эти вопросы вызвали большой интерес у участников круглого стола, итоги которого будут направлены в Правительство РФ, должны Президенту России. За долгое время такой конкретный разговор прошёл впервые», — резюмировал Анатолий Локоть. (Пресс-центр мэрии Новосибирска)

### Как изменились цены в октябре

Как сообщает Новосибирскстат, с начала года (в октябре по сравнению с декабрём предыдущего года) цены производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации как на внутренний рынок, так и на экспорт, в Новосибирской области увеличились на 8,7%.

В добыче полезных ископаемых цены стали выше в среднем на 37,2%, в том числе на обогащённые уголь и антрацит — на 49,1%, антрацит — на 47,7%, сырую нефть — на 37,1%, песчано-гравийные смеси — на 23%, строительные пески — на 19,5%.

В обрабатывающих производствах с начала года цены повысились на 7,8%, в том числе на электротехнику и прочие изделия из графита или других видов углерода, применяемые в электротехнике — в 1,6 раза, легкое нефтяное дистиллятное топливо — в 1,5 раза, стальные электросварные трубы — на 26%, нефтяные дорожные битумы — на 24,8%, пластмассовые упаковочные изделия — на 24,5%, строительные смеси — на 19,4%, незамкнутые профили холодной штамповки или гибки из нелегированных сталей — на 15,9%, цемент, а также лакокрасочные материалы на основе акриловых или виниловых полимеров в водной среде — на 14,3%, листовые профили из нелегированной стали — на 13,8%, устройства коммутации или защиты электрических цепей на напряжении не более 1 кВ — на 12,6%, трубы стальные водогазопроводные — на 11,2%, краны, вентили, клапаны и аналогичную арматуру для трубопроводов, котлов, цистерн, баков и аналогичных емкостей — на 11%, лакокрасочные материалы на основе сложных полиэфиров, акриловых или виниловых полимеров в неводной среде — на 10,8%, санитарно-технические изделия из керамики — на 9,9%, сборные здания из металла — на 8,5%, пиломатериалы хвойных пород — на 8%, листовая горячекатаная стальная прокат, без дополнительной обработки — на 7,6%, керамический неогнеупорный строительный кирпич — на 6,4%, прутки, катанку и профили из алюминия — на 5%.

Снизилась цена на негашёную известь — на 12,8%, ДВП из древесины или других одревесневших материалов — на 6,8%. (Новосибирскстат)

### Омскому водопроводу — федеральную поддержку

Омская область в рамках нацпроекта «Экология» получит федеральную поддержку на строительство водопроводов и очистных сооружений, сообщает правительство региона.

«По проекту «Чистая вода» в течение шести лет в регион из федерального бюджета направят 1,8 млрд. рублей. Средства предназначены на модернизацию и строительство водоочистных сооружений и сетей водоснабжения», — говорится в сообщении.

«В ближайшие годы питьевой водой надлежащего качества будет обеспечено более 90% населения Омской области всего региона. Сейчас доля жителей региона, пользующихся водой, соответствующей всем нормативам, составляет 70%», — отмечается в сообщении. («Интерфакс-Сибирь»)



## В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

На заседании Комитета Заксобрании Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам 8 ноября обсудили особенности бюджета строительства и ЖКХ будущих лет и актуализации региональной программы капитального ремонта в МКД, оценили перспективы реновации жилья в столице Сибирского федерального округа, наградили тех, кто достоин наград, и неожиданно поспорили о вреде и пользе сотовой связи.

Сколько потратим на спортивные объекты

Как обнадеживающе сообщил в ходе заседания заместитель председателя правительства Новосибирской области — министр финансов и налоговой политики Виталий Голубенко, бюджет строительства и ЖКХ в регионе — природной. Тем не менее, у депутатов оказалось много вопросов к главе Минфина, представившему на заседании комитета проект бюджета на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов.

«Бюджет 2019 года «природной» как по социальным расходам, так и по капвложениям», — отметил Виталий Голубенко. Говоря о конкретных строительных статьях расхода, министр указал, что уже в 2019 году в Новосибирске развернется многоотраслевой комплекс работ по подготовке территории для начала строительства новой ледовой арены и сопутствующих объектов, включая станцию метро «Спортивная», подъездные пути и дорожную развязку, инженерные сети, планировку и благоустройство всей прилегающей территории, которую предстоит надежно защитить от подъема обских вод в период весеннего половодья.

Продолжится строительство регионального центра волейбола, будет завершаться строительство областного перинатального центра. Только на три этих объекта с учетом софинансирования из федерального бюджета будет направлено 3,2 млрд. рублей.

Министр финансов сделал акцент и на других крупных объектах капитальных вложений. В 2019 году планируется ввести в эксплуатацию три новых школы и начать строительство еще 6 школ, в том числе в Болотном, Бердске, Краснообске и Новосибирске. Только на эти объекты в бюджете заложено 2 млрд. 725 млн. рублей. Предусматривается введение в эксплуатацию 14 дошкольных учреждений и 27 фельдшерско-акушерских пунктов (ФАП). В последующие годы планируется ежегодно вводить порядка 30 ФАПов.

Глава Минфина пояснил отсутствие серьезных вложений в подготовку предприятий ЖКХ к работе в зимних условиях: бюджетом 2018 года были предусмотрены компенсации предприятиям ЖКХ в размере 2 млрд. рублей за убытки, понесенные в течение двух предыдущих лет. Поэтому в наступающем году дополнительное финансирование этого направления не требуется, только «точные вложения».

На софинансирование муниципальных программ по переселению граждан из аварийного жилья предусмотрено 533 млн. рублей — почти в два раза больше, чем в предыдущем году. На газификацию запланирован 301 млн. рублей (в 2018 году — 162 млн. руб.). Будет продолжена выплата субсидий местным бюджетам на благоустройство территории. Пока, без федеральных трансфертов, их общий объем составляет 371 млн. рублей. На подпрограмму «Чистая вода» в бюджете заложено 231 млн. рублей, на мероприятия по формированию системы обращения с отходами (строительство полигонов в Кыштовке, Северном и Карасуке) — 118,8 млн. рублей. Как пояснил Виталий Голубенко, также планируется создание площадок для временного накопления коммунальных бытовых отходов.

Семь поликлиник без партнера не построить

Депутат Алексей Александров задал главе Минфина актуальный вопрос о строительстве в Новосибирске семи поликлиник. «Когда планируем строить? На основе какого механизма? Почему не состоялся конкурс?» — такие вопросы интересовали депутата. Как ответил Виталий Голубенко, строить поликлиники область в любом случае будет в рамках государственно-частного партнерства, поскольку бюджет не в состоянии взять на себя все необходимые расходы. Пока же конкурс по выбору «партнера-частника» был отменен, поскольку комиссия усмотрела, что все финансовые риски партнер стремится возложить на областную бюджет.

Что касается бюджетной части финансирования упомянутых семи поликлиник, то, по словам Виталия Голубенко, в бюджете 2019 года на эти цели предусмотрено порядка 600 млн. рублей, и по 500 млн. рублей — в 2020 и 2021 году.

«Мы видим, что в бюджете финансирование подпрограммы «Чистая вода» умень-

шено, — выразил обеспокоенность депутат Дмитрий Козловский. — Просьба соответствующие поправки в бюджет вносить через наш комитет». Законодатель также поинтересовался, предусмотрен ли проектом бюджета депутатский фонд, «который востребован и работает». Да, подтвердил министр, необходимые средства предусмотрены в структуре Резервного фонда.

Интересующий всех строителей вопрос задал председатель комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Евгений Покровский. Депутат напомнил о заверениях губернатора оказать господдержку строительной сфере в размере 1–1,5 млрд. рублей. «Теперь, когда Минстрой готовит программу развития строительной отрасли, тем более важно знать о фи-

Капремонт: нужна актуализация целевой программы

«Всего с 2015 года рассмотрено 2080 заявлений о пересмотре сроков проведения капитального ремонта, из которых были удовлетворены 1419, — отметила Елена Макавич. — В настоящее время капитальным ремонтом охвачено 2210 многоквартирных домов, что составляет 17 процентов от общего количества домов в программе. Собираемость взносов составляет более 83 процентов. Всего поступило на счет регионального оператора более 5 миллиардов рублей. В 2018 году, по состоянию на 1 ноября, полностью завершены работы на 568 домах из запланированных 725, что составляет 78 процентов от плана. Также в 2018 году мы выхо-

но это не означает, что телефон полезен для здоровья, и описал базовую станцию, которая установлена неподалеку от его дома и, вполне возможно, ее излучение опасно для людей. Он призвал не торопиться с поддержкой сотовых операторов, поскольку подлинную безвредность мобильной связи еще предстоит доказать, а пока есть сведения, свидетельствующие об обратном. Правда, конкретных проверенных примеров вредности «мобильного излучения» Олег Сметанин не привел.

Реновация: жить в эту пору прекрасную уж не придется...

Еще одним важным вопросом повестки дня стала реновация жилья, которую также обсудили на заседании комитета. С неболь-

# ПРО БЮДЖЕТ «С ПРИРОСТОМ» И МЕЧТЫ О РЕНОВАЦИИ



нансировании», — заявил законодатель. По информации Виталия Голубенко, конкретика должна появиться к началу декабря, когда во втором чтении будет принят федеральный бюджет. Уже сегодня в проекте бюджета предусмотрено 155 млн. рублей на субсидирование льготного ипотечного кредитования. Основная часть этих ресурсов, отметил министр, пойдет через Агентство ипотечного кредитования и в итоге, за счет стимулирования спроса на рынке новостроек, должна способствовать привлечению в строительную отрасль порядка 2 млрд. рублей. Кроме того, проектом бюджета на 2019 год предусмотрено 140 млн. на строительство служебного жилья и 150 млн. рублей — в качестве прямой субсидии для граждан, не имеющих возможности уплаты первоначального ипотечного взноса.

«Никто не строит иллюзий, что завтра у нас будут молочные реки»

«Я удовлетворен подходом к формированию бюджета, — заявил Евгений Покровский, комментируя рассмотренный проект областного бюджета журналистам. — Не строятся какие-то воздушные замки. Бюджет достаточно реалистичен и сбалансирован. И самое главное, бюджет обоснован. Никто не строит иллюзий, что завтра у нас будут молочные реки, кисельные берега. Нет, будет вот так. На финансирование газификации, например, 301 миллион. Эти деньги есть, они уже законом определены. Прозвучало, что недостаточно средств на поддержку молодых семей. Какие-то мизерные сумфы выделяются — мы будем пересматривать, вносить поправки. Как только федеральный бюджет сформируется, и будут определены четкие параметры дополнительных средств, которые будут выделяться на развитие строительной отрасли, будем вносить эти изменения в бюджет, в программу, которая разрабатывается сейчас министерством строительства».

Заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Елена Макавич выступила с кратким докладом «Об актуализации в 2018 году региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014–2043 годы».

Как отметила в своем докладе Елена Макавич, в 2018 году изменения в региональную программу вносились дважды: в апреле и в октябре. В результате внесенных изменений общее количество домов в региональной программе увеличилось на 176 единиц. Кроме того, по 230 домам проведена корректировка сроков выполнения работ по решениям комиссий по установлению необходимости капитального ремонта.

дим на опережающие темпы по разработке проектно-сметной документации. В настоящее время разработано более половины проектов на объекты 2019 года».

В свою очередь, депутаты Законодательного собрания попросили предоставлять отчет о капремонте заранее, чтобы успеть проанализировать данные. С такой просьбой обратился депутат Дмитрий Козловский. «Актуализация программы капремонта привязана к бюджетному финансированию, — резюмировал Евгений Покровский. — Сегодня нам поступает много предложений и по капитальному ремонту. Прежде всего, предусматривается ремонт фасадов, крыш, подъездов и многие другие виды работ. Чтобы все это сформировать и точно финансировать, необходима определенная актуализация этой программы. Но пока она, будем так говорить, работает не в той мере, как бы мы хотели, и не удовлетворяет всех жителей Новосибирска и Новосибирской области».

А стоит ли помогать сотовым операторам?..

С докладом «О внесении изменения в статью 2 Закона Новосибирской области «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Новосибирской области» в части внесения в перечень случаев, не требующих разрешения на строительство, случаев строительства или реконструкции антенно-мачтовых сооружений связи высотой до 40 метров включительно», выступил руководитель департамента информатизации и развития телекоммуникационных технологий Новосибирской области Анатолий Дюбанов.

Уточняющий содоклад по теме сделал исполняющий обязанности начальника управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска Евгений Улитко.

Как выяснилось, за длинной формулировкой скрывается предложение упростить бюрократическую процедуру, связанную с подготовкой строительства вышек для базовых станций операторов мобильной связи — в частности, в целях оперативного улучшения покрытия в отдаленных районах. На первом этапе обсуждения докладчика столкнулись с неожиданным противодействием депутата Олега Сметанина, который выразил сомнение: а нужно ли вообще помогать дальнейшему проникновению мобильной связи, с учетом того, что есть подозрения о вредном воздействии ее на здоровье человека? Анатолий Дюбанов парировал, отметив: оборудование проходит соответствующую сертификацию и выставляется на местности так, чтобы минимизировать возможные негативные воздействия. Также Анатолий Дюбанов осведомился, есть ли у Сметанина сотовый телефон. Сметанин не удовлетворился этими репликами, ответив: телефон у него есть,

шим докладом «О поддержке проекта федерального закона «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации» выступил Дмитрий Козловский. Парламентарий напомнил, что после проведения соответствующей законодательной подготовки реновация в настоящее время активно реализуется в Москве где сносятся целые кварталы старых «хрущевок».

Формулировки проекта закона звучат достаточно радужно. «Реновация направлена на расселение и снос ветхого жилого фонда, построенного до 1970 года и новое строительство на освободившейся территории, — описал положения проекта федерального закона Дмитрий Козловский. — Положения законопроекта гарантируют собственникам квартир в домах, включенных в программу реновации, получение равнозначного жилья при расселении. Расселение в равнозначные квартиры будет проводиться в пределах района расположения освобождаемой квартиры. Если в квартире проживает несовершеннолетний, ограниченно дееспособные или недееспособные граждане, собственник вправе выбрать получение равноценного жилья или денежной компенсации. Собственник также может доплатить за получение квартиры большего размера, в том числе, воспользовавшись материнским капиталом, жилищной субсидией или социальными выплатами. Важно, что наниматели по договорам социального найма получат равнозначное жилье и возможность оформить его в собственность, а жители коммунальных квартир — отдельные квартиры».

Внимательно выслушав речь Козловского, депутаты оценили перспективы поддержки упомянутого законопроекта скептически. Они уверены, что до Новосибирской области реновация в ее нынешней московской форме если и дойдет, то очень нескоро. И виной тому недостаток финансов, ведь обеспечивать деньгами реновацию по проекту федерального закона должны сами региональные бюджеты, а в этом плане Москву и Новосибирскую область лучше и не сравнивать, чтобы зря не грустить».

Евгений Покровский сразу по окончании доклада указал на то, что рассматривать перспективы реновации пятиэтажного крупнопанельного жилья и прочих устаревших домов первых массовых серий в НСО следует реалистично, без розовых очков, и подтвердить эту позицию во время последующего «пресс-подхода».

«Могу вас разочаровать, — сказал журналистам по окончании заседания комитета Евгений Покровский и процитировал стихотворение Николая Некрасова: — Если нас это и коснется, то, как писал поэт, «жалко только — жить в эту пору прекрасную уж не придется — ни мне, ни тебе». Могу сказать, что Президент России четко охарактеризовал ситуацию. Он сказал, что сегодня выполнить программу реновации могут только два субъекта — Москва и Санкт-Петербург. Последняя строчка проекта закона гласит, что финансирование ведется из средств бюджета региона. А где мы с вами возьмем порядка 250 миллиардов рублей?».

Последней строчкой повестки Комитета стало награждение наградами Законодательного собрания Новосибирской области. За заслуги в строительной отрасли Почетную грамоту Законодательного собрания получил заслуженный строитель РФ, генеральный директор ЗАО «Бердский строительный трест» Александр Воронин.

Подготовил А. Русинюв  
Использованы материалы пресс-службы  
Законодательного собрания Новосибирской области

На фото: пока реновация доступна только столицам.

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**

В условиях свободного конкурентного рынка (а у нас ведь именно такой, правда?) проектировщики и строители кровно заинтересованы в том, чтобы создаваемая ими готовая недвижимость продавалась быстро и весело. Излишне советовать им: «Давайте-ка, господа, повернитесь лицом к покупателю, удовлетворите его потребности!». Они давно «повернулись лицом к покупателю», очень стараются заглянуть в его увертливые глаза и узнать, наконец: а какие у тебя потребности, покупатель? Какие квартиры и где ты хочешь иметь?

На первый взгляд, вопрос звучит просто. Но простота тут обманчивая. Ответы — внятные, правдивые, системные, такие, какие можно уверенно использовать в бизнесе — получить на самом деле крайне трудно. Но нужно. Иначе риски проектов нового строительства возрастают до степени, когда лучше вообще не начинать строить дома и комплексы, продажи которых грозят надолго зависнуть на разных этапах.

Сделать несколько шагов навстречу решению этой проблемы был призван круглый стол «Необходимость социологических данных при проектировании и продаже новостроек», организованный Группой компаний «SKY Group» 30 октября в новосибирском ТВЦ «Калейдоскоп».

В круглом столе приняли участие не только строители, риелторы, социологи, но и представители нескольких банков. Растущий интерес банкиров к данной теме, среди прочего, обусловлен радикальными изменениями законодательства о долевом строительстве: ведь уже с июля 2019 года все финансирование «долевки» (во всяком случае, по объектам, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 года), должно будет осуществляться исключительно через банки, которые сильно рискуют не любить.

«Но ведь это же будет анонимный опрос», — с надеждой парировала Мария Удальцова, не убедив, впрочем, этой репликой в своей правоте ни модератора, ни остальных участников круглого стола. «Маловероятно, что люди, уже открывшие банку свои финансовые тайны, легко повторят всё это в отдельном социологическом опросе, организованном по заказу застройщика», — выразил общий скепсис Антон Веселов. Мария Удальцова признала наличие проблемы получения исходной информации, обвинив в ее создании современное общество, чересчур пекущееся о сохранении персональных данных, о неразглашении коммерческой тайны. За счет такого подхода нужную базовую информацию для своей работы социологам, действительно, получить трудно, а иногда и невозможно.

Как социологи работали по заказу США

Отвечая на просьбу Антона Веселова обрисовать правильную репрезентативную вы-

ступление в работу новых социальных групп, потребуются более глубокие социологические исследования, на которые нам придется привлечь сторонних профессионалов».

«Покупатель выберет то жилье, которое ближе всего к АЗС, где он постоянно заправляет машину»

Руководитель отдела новостроек АН «Жилфонд» Григорий Яковсон вначале сообщил, что его компания иногда заказывает социологические исследования — правда, не у местных, а у московских и питерских компаний, которые появляются в «Яндекс-Директ». И вроде бы результаты упомянутых исследований оказываются полезными для «Жилфонда», несмотря на то, что те «большие человеческие данные», на которых они основаны, взяты из родных для исследователей, но далеких от Новосибирска Москвы и Санкт-Петербурга. Однако затем мысль Григория Яковсона устремилась в иные дали, где авторитетного места для социологии уже не нашлось. «Вряд ли в этих исследо-

# «...МНЕ ХОТЕЛОСЬ БЫ УЗНАТЬ, ЧТО ВАС ЖДЕТ И ЧТО ТРЕВОЖИТ»

«Застройщикам придется сталкиваться с очень разными реакциями граждан»

«Социология — незаслуженно забытая в последние годы наука, — отметил, открывая круглый стол, президент ГК «SKY Group» Владимир Литвинов. — Но времена меняются, и теперь большинство строителей понимают, что без научно подготовленных проектов (в том числе и на базе социологических исследований) строить становится просто невозможно. Нельзя терять научную базу, напротив, нужно ее сохранять, обеспечивая преемственность, и преумножать. Что будет, если данному вопросу не уделять должного внимания, мы уже сейчас со всей очевидностью наблюдаем в сфере отечественного проектирования. Старые опытные проектировщики уходят, а преемственность не обеспечена, молодежь не перенимает своевременно их ценный опыт, и он во многих случаях необратимо теряется. И молодым приходится начинать с нуля! Конечно, это отрицательно сказывается на качестве российских, сибирских проектных разработок».

Возвращаясь к социологической тематике, Владимир Литвинов напомнил, что в повседневной практике продаж и последующей эксплуатации жилья застройщикам и их управляющим компаниям приходится сталкиваться с «очень разными реакциями людей» на схожие квартиры, на одну и ту же площадку. Например, по наблюдениям Литвинова, граждане, которые приобрели квартиры по каким-то льготным программам (например, вроде ипотеки без первоначального взноса), а также те, кто получил новое капитальное жилье взамен квартиры в аварийном бараке, адаптируются к новым условиям дольше, чем те, кто купил квартиру по «обычной» ипотеке (с первоначальным взносом). У переселенцев из барачных трудно складываются отношения с соседями, купившими квартиры за свои деньги. У «ипотечников», которым не пришлось платить первоначальный взнос, возникают сложности при ежемесячных выплатах (что предсказуемо, ведь первоначальный взнос для того и придуман банкирами, чтобы проверить платежеспособность заемщика, узнать, способен ли он вообще выкраивать из своего бюджета средства для выплаты банку).

И это лишь малая толика проблемных моментов, в целом их намного больше, знает Литвинов. Предупредить либо сгладить их поможет научный подход, основанный, среди прочего, и на современных социологических разработках.

Укорив социологов в замкнутости и царящей в их рядах не всегда здоровой конкуренции, глава SKY Group тем не менее выразил надежду, что предварительная социологическая проработка проектов снизит риски застройщика, который, вкладывая сотни мил-

## Поможет ли социология застройщикам в борьбе за покупателя и рынки сбыта

лионов в стройку, конечно, хочет быть уверенным в «продаваемости» своего продукта.

«Нам нужна информация о семьях, которые будут заселяться в строящийся дом»

Доктор социологических наук Мария Удальцова, поблагодарив за проявленное внимание к теме, напомнила, что в советские времена проводилось достаточно много исследований в целях повышения эффективности строительства. «Правда, заказчиками тогда выступали не застройщики, как сегодня, а архитекторы, проектные институты, — уточнила социолог. — И если сейчас исследования инициируются предпринимательским, рыночным интересом, то раньше они проводились в интересах всех людей. Наша задача состояла в том, чтобы в целом понять, как обеспечить комфортное, удобное проживание людей в том или ином районе, квартале».

Далее Мария Удальцова мудро оборвала соблазнительную тему «как было прекрасно раньше и как всё плохо сейчас». Она дала понять: на самом деле антагонизма между прошлым советским и нынешним рыночным интересами нет, ведь стремясь за счет социологических проработок увеличить продажи, нынешние застройщики через заботу о собственной прибыли фактически заботятся и о реальных нуждах покупателей. «Социологические исследования нужны современным строителям, — подвела промежуточный итог Мария Удальцова. — Но для их успешного проведения нам, социологам, в свою очередь, требуется определенная исходная информация». Как выяснилось, нужны данные о семьях, которые планируется заселить в проектируемый (строящийся) дом. «Во-первых, нам надо знать: сколько там детей, сколько поколений представлено, от этого во многом зависит обеспечение наиболее рациональных и эффективных планировочных решений внутри каждой квартиры. И второе: надо знать доходность граждан», — пояснила Мария Удальцова.

Модератор круглого стола, журналист Антон Веселов усомнился, что застройщику на этапе продаж удастся собрать с покупателей столь подробную, почти интимную (когда речь идет о доходах) информацию. «Здесь необходимо очень дотошное и длительное анкетирование. Согласятся ли в принципе на такое анкетирование люди, которые в большинстве своем уже прошли схожую, не особо приятную процедуру при получении ипотечного кредита?» — обратился к докладчику ведущий.

борку, Мария Удальцова указала, что для получения обоснованных социологических результатов в ходе большого широкого опроса необходимо собрать интервью минимум тысячи человек. Она попутно вспомнила, как в начале 1990-х по заказу США («которые никогда не вмешиваются в чужие выборы») в Новосибирской области пошел опрос по поводу президентских перспектив Бориса Ельцина. «Над этой темой трудилась целая группа социологов, по специальным анкетам было опрошено несколько тысяч человек из разных районов, начиная с центра Новосибирска и заканчивая маленькой деревней далеко в области. Задача была выполнена; американцы расплатились с социологами исходя из расчета 1 анкета — 1 доллар», — поделилась историческими секретами Мария Удальцова.

Далее специалист оговорилась: численность и другие показатели репрезентативной выборки для получения обобщенного мнения людей о том или ином жилмассиве могут быть иными, тут надо исходить из масштабов и специфики конкретного проекта. Социолог выразила сожаление склонностью современного бизнеса отказываться от привлечения к исследованию сторонних проверенных профессионалов, обходясь внутренними ресурсами.

Управляющий директор по ипотеке Сибирского филиала «ВТБ-24» Виктория Ферле поделилась обобщенным портретом получателя ипотечного кредита, который, как выяснилось, «ВТБ-24» получил собственными силами, опираясь на анализ информации из своей наработанной клиентской базы. «Средний наш клиент — это клиент семейный, ему около 35 лет, — раскрыла карты Виктория Ферле. — И сегодня у него заметной популярностью пользуется наш новый кредитный продукт, основанный на принципе «чем больше квадратных метров, тем ниже процентная ставка по ипотеке».

По мнению Виктории Ферле, пока упомянутых собственных аналитических выкладок банку хватает, но в перспективе подходы, возможно, придется скорректировать. «Мы знаем нашего сегодняшнего клиента, и строим свои прогнозы исходя из потенциала его развития (карьерного роста с сопутствующим повышением доходности, увеличением числа детей и т.д.), — рассказала представительница банка. — Как показывает практика, эти прогнозы достаточно реалистичны, и вполне позволяют планировать бизнес на среднюю перспективу. Но, вероятно, для более долгосрочного планирования, подразумевающего, в том числе, освоение новых рынков, вклю-

ваниях (применительно к рынку недвижимости) есть большой смысл», — констатировал представитель «Жилфонда». По его оценке, даже самый тщательный, профессиональный и добросовестный опрос, проведенный среди потенциальных покупателей жилья, не может считаться абсолютно достоверным, а полученные на его основе обобщенные выводы способны устареть катастрофически быстро. «Например, сегодня я, отвечая на пункты анкеты, остановился на одних вариантах ответов, но завтра я могу передумать, мнение по какой-то причине изменится, и мой выбор окажется на практике иным, не соответствующим результатам опроса», — пояснил Григорий Яковсон.

Он привел пример парадоксального маркетингового суждения, справедливость которого неожиданно испытал на себе: «Знаете такую мысль: покупатель в итоге выберет то жилье, которое ближе всего к АЗС, где он постоянно заправляет машину? Теперь случай из моей жизни. Я полтора года наблюдал за одной застройкой на Ипподромской, мысленно возмущался — как застройщик решился впахнуть сюда дом?! Неудобное место, загазованная улица, ужас. Но, в конце концов... купил в этом доме квартиру! И оказалось, что это действительно самая близкая к моей постоянной автозаправочной станции новостройка».

Григорий Яковсон посоветовал застройщикам не возлагать больших надежд на опросы, которые по природе своей больше ориентированы на прошлое людей, их накопленный опыт, а стремиться создавать качественно новый продукт, направленный в будущее, способный обеспечить и в какой-то мере сгенерировать новый спрос в перспективе. Этот спрос никому не денется, уверен опытный риелтор. «Раньше мы переселяли людей из коммуналок, из деревянных барачных пятиэтажек — «хрущевки», теперь уже начинаем переселять их из «хрущевок» в более комфортное жилье. Возможно, скоро мы начнем расселять нынешние многоэтажки — если, к примеру, народ при возникновении определенных условий начнет массово интересоваться переездом из многолюдных высоток в пригородные комфортные малоэтажные дома», — условно обрисовал круговорот жилья в природе Григорий Яковсон.

Управляющий директор маркетингового агентства «Апра» Рада Малышева объяснила скептическое отношение к социологии, сформировавшееся у отдельных застройщиков и специалистов в сфере продажи недвижимости, непрофессионализмом тех социологов, с которыми им довелось сотрудничать. «Нужно выбирать настоящих профессиона-

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

Заказ от 28.11.2018.  
Сдано в печать 28.11.2018  
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 30.11.2018.

## КРУГЛЫЙ СТОЛ

лов с хорошим опытом реально выполненных исследований, а не тех, кто занят только рекламой своего имени, размещением многочисленных публикаций в социальных сетях, — порекомендовала маркетолог. — Проверьте, имеется ли у них соответствующее образование, понимают ли они, что такое «репрезентативность», «фокус-группа» и так далее. Настоящих профессионалов мало, но они есть, в том числе и в Новосибирске, во все не обязательно искать их в Москве. Москвичи первыми «всплывают» в поисковиках, во-первых, потому, что ведут многие проекты федерального уровня, а во-вторых, потому что у них есть много денег на раскрутку.

«Люди способны массово давать искаженные, стереотипные ответы»

**Директор по развитию АН «Большой город» Евгения Десяткова**, подобно Григорию Якобсону, после краткого вступления о потенциальной пользе социологических исследований для рынка недвижимости открыла слушателям такие крупные и острые подво-

Евгения Десяткова. — Теперь это происходит, в среднем, раз в три-пять лет». Большинство, разумеется, стремится к улучшению жилищных условий. Данный тренд должны не упустить и выгодно использовать девелоперы.

«Главными участниками градостроительной инициативы в России являются только те, кто стремится на этой инициативе заработать»

**Кандидат социологических наук Михаил Мельников**, поделившись собственным опытом исследований, выделил несколько связанных с ним проблем. Первая — уже упомянутое Марией Удальцовой стремление засекречивать исходные данные и результаты исследований, основанное на высокой конкуренции в среде строительного предпринимательства и вытекающей из нее боязни бизнесменов, что информация будет «слита» и использована коллегами в их недружелюбных проивках.

Михаил Мельников. — А это вряд ли приведет нас к чему-то хорошему. Можно прогнозировать скорое возникновение гетто полярных видов: одни для бедных групп, другие — для богатых, своеобразные золотые клетки, в которых богатый класс стремится закрыться от остального общества с помощью высоких заборов, охраны и т.п. На мой взгляд, подобное разрастание социальной поляризации со временем все больше будет напоминать воплощение в жизнь разного рода мрачных фантастических антиутопий. Поэтому при проектировании и строительстве жилья следует ориентироваться прежде всего на объективно присущую городам гетерогенность. Не на выделение по принципу недоступности каких-то отдельных домов, дворов, кварталов, а на объединение, чтобы разные классы жили ближе друг к другу».

Отгораживание домов от внешнего «неблагоприятного окружения», уверен эксперт, ведет к разрушению социальных связей, провоцирует негативные настроения, отчего на Западе от подобных заграждений сегодня повсеместно отказываются.

копьевске и т.п., — поделился сведениями Владимир Дергачев. — Насколько нам сейчас известно, эти люди (как правило, семейные, с детьми) активнее покупали бы жилье в местных новостройках, если бы на нашем первичном рынке шире были представлены квартиры — «двушки» и «трешки» — студии эконом-класса. Пока же мигранты ориентированы, к сожалению, преимущественно на вторичный рынок».

«Квартиры такие для них есть, — возразил коллеге Григорию Якобсон. — Но продать новостройку, например, жителю Рубцовска — крайне трудная задача. Надо понимать: выезжающая из той же алтайской глубинки в Новосибирск семья сильно рискует. Эти люди находятся в жестком стрессе, поскольку меняют всё: место жительства, регион, работу, а денег в запасе не так и много. И конечно, они осторожничают, сомневаются, перепроверяют информацию, попадая в плен ложных опасений и предрассудков, мешающих им сделать вполне выгодную (на самом деле) покупку. К тому же мигранты чаще всего не имеют возможности ждать достойной инве-



дные камни этого дела, что, наверное, даже тот, кто собирался воспользоваться данным инструментом в девелоперском бизнесе, испугался и усомнился: а стоит ли?

Во-первых, это дорого: по оценке Евгении Десятковой, цена качественного социологического исследования может достигать нескольких миллионов рублей. Во-вторых, от его результатов заказчики, как правило, ожидают открытий — и жестоко ошибаются: никаких открытий нет. «Как правило, обобщенный результат опросов оказывается достаточно предсказуемым для заказчика, во всяком случае, если он профессионально занимается рынком недвижимости, — пояснила Евгения Десяткова. — И заказчик разочаровывается: зачем было тратить деньги, чтобы просто в более четкой и систематизированной форме узнать то, о чем и сам догадывался?».

Еще одна беда, о которой отчасти уже упоминал Григорий Якобсон — неточность результатов, возникающая по объективным причинам, на которые не в состоянии повлиять даже самые ответственные и добросовестные социологи. «Люди способны массово давать искаженные, стереотипные ответы, основанные, скажем, на синдроме социальных ожиданий — то есть когда ты отвечаешь не так, как тебе искренне хочется, а говоришь то, что (по твоим ощущениям) от тебя ожидает общество», — уточнила Евгения Десяткова. Следующая ступень погружения социологических исследований в пучину бесполезности и забвения, обозначенная директором по развитию АН «Большой город» — часто наблюдающееся несоответствие между лучезарной теорией предварительных опросов и суровой практикой покупки конкретного объекта строительства. Когда приходит время «платить за мечту», многие люди начинают отказываться от первоначальных планов, банально желая сэкономить; разумеется, в этом случае начинают трещать по швам и бизнес-планы застройщика, ведь он, основываясь на результатах опросов, уже сделал вложения в некие «архитектурные излишества», а они в итоге оказались невостребованными.

По сути, единственный инструмент, который может оказаться эффективным при построении маркетинговых схем продажи новой недвижимости — «совместное конструирование», когда покупатель активно привлекается к творению своего жилья на разных этапах. Как это должно работать в деталях, Евгения Десяткова не раскрыла, подчеркнув, что сегодня нужно смелее использовать принципиально новые подходы в девелоперском бизнесе. Нужно рисковать и не бояться, потому что потребитель, пусть не вполне осознанно, уже ждет этих новаций, а обозначившиеся рыночные тренды показывают: потребитель готов платить за новации. «Люди стали быстрее менять квартиры, — пояснила

Но это далеко не все. Есть и другие проблемы, более глубокие и системные. Исходя из тезисов Михаила Мельникова, современная российская градостроительная политика в условиях рынка лишена системы и проявляет себя хаотично, в результате чего сегодняшнее градостроительное развитие в родном Отечестве смахивает на развитие европейских городов в XVII веке.

Еще одна беда заключается в том, что главными участниками градостроительной инициативы в России сегодня являются не урбанисты, не архитекторы, не эксперты, а только те, кто стремится на этой инициативе заработать. «Это само по себе нормально, — чуть-чуть сгладил острые края высказывания Михаил Мельников. — Плохо то, что реальные участники градостроительной инициативы ориентируются в своей деятельности только на собственные потребности». По этой причине, и по ряду других градостроительных проблем, нередко по факту заменяется экстенсивным ростом мегаполисов, их негармоничным и малоэффективным «разбуханием» за счет бессистемно размещенных малоэтажных поселков и т.п. «Здесь мы пытаемся поймать якобы перспективную западную тенденцию, но на самом деле, западная тенденция уже другая: люди там перестали стремиться далеко «на природу», они возвращаются в город. Они хотят жить не далеко за городом, а в городе», — прояснил Михаил Мельников.

Обозначая следующую проблему, социолог процитировал новосибирского эксперта по транспорту Михаила Никулина: «Если до вашего нового дома нельзя добраться на общественном транспорте — это плохой выбор». Указанная проблема распространяется и обостряется постепенно, вместе с ростом и расширением отдаленных жилых районов и поселков, расположенных в городской или пригородной черте, добраться до которых можно только на личном автомобиле (да и то через длинные и долгие пробки).

«Новые районы должны быть доступны для общественного транспорта», — подчеркнул докладчик, после чего копнул еще глубже.

Отгораживание домов от внешнего «неблагоприятного окружения» приведет к воплощению мрачных антиутопий

Согласно его выводам, современная застройка все ярче и ярче обнажает «срез» социального расслоения общества. «Продолжающееся строительство домов для разных социальных классов усиливает и обостряет упомянутое расслоение, — жестко констатировал

Говоря о возможных инструментах эффективного управления рынком недвижимости, Михаил Мельников упомянул метод картирования районов, кварталов, жилых зон и т.п. с сопутствующим выявлением средней цены жилья на картированных территориях, анализом и прогнозированием ее динамики. Второй важный инструмент, по мнению докладчика — анализ больших данных, в ходе которого следует уделять особое внимание интернет-запросам людей, интересующихся жильем. Имеет смысл также отслеживать и анализировать контент тематических форумов жителей новостроек (доступ к которым обычно открыт, в отличие от значительной части упомянутых «больших данных»), получить которые — отдельная проблема). Кроме того, эксперт посоветовал изучать переписку и телефонные переговоры застройщиков и продавцов с покупателями жилья, а также банкиров с гражданами, интересующимися ипотечными кредитами.

В качестве эффективной «приманки» покупателей Михаил Мельников рекомендовал девелоперам рисовать для потенциальных покупателей карты-схемы дорожно-транспортной сети, прилегающей к объекту, с указанием мест размещения магазинов, образовательных учреждений и т.п. (Понятно, что эта вещь нужна, только если есть чем приманивать; в противном случае подобная карта-схема только отпугнет людей от приобретения квартир.)

Можно ли активировать покупателей из соседних регионов и ближнего зарубежья

**Эксперт рынка, руководитель интернет-портала «Здравствуй, Новосибирск!» Владимир Дергачев** в своем выступлении посетовал, что репрезентативные выборки уже проведенных и планируемых социологических исследований в сфере недвижимости почти никак не учитывают, не видят достаточно серьезный пласт активных покупателей новосибирского жилья из соседних стран и регионов (Казахстан, Алтайский край, Кемеровская область). По его оценке, несмотря на определенные неблагоприятные изменения рыночной конъюнктуры, среди которых — снижение цен на жилье в упомянутых регионах с одновременным повышением цен у нас, соседи сохраняют заметную заинтересованность в покупке квартир в Новосибирске. При этом указанной группе потенциальных покупателей зачастую не удается подыскать в столице СФО подходящие варианты. «Мы стараемся понять структуру этого отложенного спроса, даже проводим специальные выездные мероприятия у наших соседей в Рубцовске, Про-

клиентом проще продать «вторичку» — что и происходит». По сведениям Григория Якобсона, с некоторыми потенциальными мигрантами происходят события, делающие их покупательский потенциал непредсказуемым. Он привел пример богатой россиянки, жившей в Казахстане, собиравшейся продать там недвижимость и бизнес и переехать в Новосибирск. «Вначале она рассматривала только элитные варианты жилья. Но год спустя резко «съехала» на эконом-класс в своих притязаниях». Как выяснилось, даму банально начали выживать местные жители, в результате чего она не смогла продать за нужную цену имущество и предприятие. Ей прозрачно намекали: сама все оставишь и уедешь. Таким образом, в экономические планы покупки квартиры в Новосибирске неожиданно вмешался «национальный фактор».

Рада Малышева внесла свое уточнение в палитру мнений на миграционную тему, добавив, что, по ее данным, у приезжих есть возможность ждать достройки новых квартир, поскольку они сначала приезжают, размещаются по временной схеме, и уже потом начинают искать основательную квартиру «на вырост».

**Директор компании RID Analytics Елена Ермолаева** отметила, что, по ее наблюдениям, формируемая мигрантами доля спроса на первичном рынке жилья Новосибирска (в среднем 15 процентов от общего объема продаж) сегодня начинает сокращаться за счет недавних изменений пенсионного законодательства. «Многие планировали, что приедут, поработают год-полтора — и на пенсию, а теперь этот срок отодвинулся на несколько лет, и потенциальные покупатели «зависли» со своими планами», — сказала аналитик. Григорий Якобсон немедленно озвучил противоположное мнение. С его слов, наша пенсионная реформа, наоборот, способна активизировать этот спрос, причем не только среди мигрантов. Дело в том, что переставшие надеяться на государство люди традиционно рассматривают капитальное жилье как надежный объект вложений и потенциальный источник рентных платежей.

Подискутировав еще немного по поводу доступности ипотечных кредитов в разные годы для разных слоев населения, участники круглого стола оценили состоявшийся разговор как актуальный и интересный (о чем косвенно свидетельствует то, что диалог продолжался в полтора раза дольше запланированного срока). Было решено провести еще одну встречу на социологическую тематику, но уже с углублением в психологический аспект проблемы.

Записал А. Русин

**КОНФЕРЕНЦИЯ****Национальная система квалификаций:  
почему буксует внедрение**

8 ноября в Новосибирске состоялась III межрегиональная конференция по созданию регионального сегмента национальной системы квалификаций.

Организаторами выступили Межрегиональная Ассоциация руководителей предприятий (МАРП), Новосибирская Торгово-промышленная палата и Национальное агентство развития квалификаций.

В конференции принял участие руководитель департамента регионального развития Национального агентства развития квалификаций (НАРК) Иван МИТРОФАНОВ; модератором выступил генеральный директор МАРП Юрий БЕРНАДСКИЙ.

На конференции подробно рассмотрели и проанализировали итоги работы по развитию национальной системы квалификаций в 2017–2018 годах.

В качестве положительного результата были названы, в частности: 34 созданных Совета по профессиональным квалификациям (в том числе СПК по строительству, СПК в жилищно-коммунальном хозяйстве, СПК в области сварки), 299 Центров оценки квалификаций в регионах, 1160 подготовленных профессиональных стандартов в разных отраслях, 803 разработанных комплекта оценочных средств.

Участников конференции ознакомили с планом мероприятий («дорожной картой») по развитию Национальной системы квалификаций на период до 2024 года. Планом предусматривается совершенствование методологических, нормативно-правовых и организационных основ НСК, развитие механизмов рынка труда в части управления квалификациями, укрепление связи между рынком труда и системой подготовки кадров, обеспечение «международной сопоставимости и признания квалификаций».

Представители субъектов федерации — Новосибирской области, Красноярского,



Алтайского краев и т.д. — поделились опытом развития национальной системы квалификаций в своих регионах; слово получили как представители органов исполнительной власти, курирующие эту тему, так и эксперты центров оценки квалификаций.

В рамках конференции также прошел круглый стол «Профессиональные стандарты на предприятиях. Подготовка квалифицированных кадров и оценка квалификаций персонала». На круглом столе, среди прочего, обсудили современные онлайн-инструменты контроля качества профессионального образования, особенности подготовки площадок для проведения профессиональных экзаменов в сфере энергетики, нюансы проведения независимой оценки квалификаций в сфере ЖКХ, лифтового хозяйства, нанотехнологий и т.д. Как выяснилось, более всего продви-



нулись в деле независимой оценки квалификаций лифтовые и сварочные ЦОКи.

И на пленарном заседании, и на круглом столе прозвучало достаточно много критических замечаний по поводу внедрения в стране национальной системы квалификаций и профессиональных стандартов, по поводу реальной ситуации в сфере подготовки и переподготовки кадров разных отраслей экономики. В частности, эксперты отметили отсутствие координации в системе подготовки кадров между заинтересованными участниками, существенный разрыв между фактическими запросами рынка труда и системой среднего профессионального образования, отсутствие в образовательной системе инструментов прогнозирования новых профессий и специальностей под перспективные направления развития экономики регионов.

Несмотря на определенную разъяснительную работу, у работодателей «на местах» остается непонимание необходимости проведения независимой оценки квалификаций; вряд ли можно назвать правильной и пози-

цию федеральной власти, обозначившей процедуру независимой оценки квалификаций как «добровольно-принудительную» — при том, что непонятно, какие штрафные санкции могут ожидать «нарушителей» за невыполнение требований.

Вызывал у участников много сомнений и вопрос «А судьи кто?», за которым — комплекс проблем, связанный с подготовкой и переподготовкой самих «экзаменаторов». Большое число нерешенных, остающихся в «слепой» зоне вопросов провоцирует снижение качества оценки и контроля в сфере квалификаций, и к тому же во многих случаях чересчур развязывает руки контролирующим органам, которые в отсутствие однозначного нормативного обоснования получают возможность принимать решения «по своему усмотрению».

С некоторыми подробностями выступлений мы постараемся познакомить вас в следующем номере.

А. Рушинов

**УТРАТА****«Душа художника жила в нём до последнего часа»**

Памяти Рудольфа Петерса

Неумолим закон жизни. Редуют ряды поколения, прошедшего тяжелейшие годы испытаний в нашей стране, создавшего основу, на которой ещё держится Россия, честно и мужественно преодолевшего выпавшие на его долю беды и трудности.

Вот и недавно простились мы с замечательным человеком, архитектором, государственным, много лет проработавшим на ответственном посту заместителя главного архитектора Новосибирской области — Рудольфом Петровичем Петерсом, ушедшим от нас 1 ноября текущего года.

Юность Рудольфа Петровича, годы его учёбы в Сибирине, пришлось на тяжёлое послевоенное время, когда из разрухи страшной войны восстанавливалась наша страна. Молодое поколение делало для этого всё возможное, отдавало все свои силы на общее дело. И, как Феникс из пепла, вставали разрушенные врагом города и сёла. Люди поколения Рудольфа Петровича наравне со старшими трудились, учились, растили детей и верили в свою страну, в её лучшее будущее. Они с честью выполнили свой долг и не их вина, что сделанное ими было погрязло и во многом растрачено нуворищами и их пособниками под флагом необходимых преобразований и реформ.

Когда говорим о Рудольфе Петровиче, прежде всего вспоминаем о его огромной ответственности за дела, которые ему довелось реализовать на сложном государственном посту, о его творческом и организаторском таланте, о его постоянной и бескорыстной помощи молодым коллегам. Он превосходно знал тонкости своей профессии, владел инструментом творческого подхода к решению профессиональных задач в те периоды своей работы, когда приходилось заниматься непосредственно архитектурным проектированием. Солидный профессиональный опыт, высокий культурный и нравственный уровень человеческой натуры выдвинули Р.П. Петерса на высокий государственный пост одного из руководителей и участников развития строительного комплекса в области и областном центре.



И в то же время он до конца своих дней оставался неисправимым романтиком, исходившим многие уголки нашей Сибири, озёра и реки нашей области со своими друзьями-охотниками и рыболовами, проводившими длинные осенние вечера у костров после удачной охоты на вечерней зорьке под бесконечные рассказы и охотничьи байки, ночевавшими в палатках на берегах тихих озёр нашей обширной Барабы.

Рудольф Петрович с удовольствием вспоминал об этих своих походах, много рисовал, писал — его творческая душа, душа художника, жила в нём до последнего часа.

С каким вниманием и желанием помочь в наших трудных делах по спасению нашего Оперного театра, по вопросам развития Новосибирска относился он даже тогда, когда уже помочь чем-то не мог. До последнего дня, тяжело больной, практически прикованный к кровати, он ещё советовал нам в телефонных разговорах, как решить тот или иной вопрос, что делать в той или иной ситуации.

Светлая память о Рудольфе Петровиче Петерсе, нашем коллеге, Человеке с большой буквы, останется в нашей памяти, пока мы живы. Эта память нужна и нашим молодым коллегам, которым передается эстафета дальнейшего продолжения творческого труда, бескорыстной самоотдачи на жизненном пути, чести и благородства, романтических настроений и устремлений в человеческих отношениях.

От имени коллег и друзей —  
Архитекторы М.Р. Колпакова и Г.Н. Туманик  
20.11.2018

От редактора.

Последний раз мы встречались с ним в марте этого года. Как и всегда, Петерс был общителен и гостеприимен — на столе быстро появилась водка и грузди фирменного посола, а из сокровенного места в шкафу извлечены две акварели, которые автор, снабдив дарственными надписями, торжественно вручил



мне — как редактору «уважаемой», по оценке Рудольфа Петровича, газеты. Потом долго рассказывал — обо всем: об охоте и друзьях, о родне, о профессии, которую он никогда не забывал, об огромной, трудной, но яркой своей жизни.

А 7 октября он позвонил. «Знаете ли вы, что сегодня — Всемирный день архитектуры? Есть вот такое определенное архитектуры. Мне близко вот такое, запишите, пожалуйста: «Архитектура — философия на острие карандаша, перенесенная на бумагу и воплощенная в камне». Я хотел бы подробнее поговорить об этой профессии. Но сейчас не совсем готов. Давайте я соберусь с мыслями, подумаю, а через несколько дней созвонимся и поговорим».

Второго звонка не будет.

Я записал, Рудольф Петрович.

На иллюстрациях — авторские акварели Р.П. Петерса: «Тянь-Шань» и «Осень»