



АСОНО

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

ПЕРСПЕКТИВЫ

ЗАГЛЯНУЛИ ЗА ГОРИЗОНТ

Согласно концепции разработки стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года, утверждённой Аналитическим центром при Правительстве РФ, в качестве подготовительной работы при создании основного стратегического документа предусматривается проведение экспертных мероприятий с участием научных институтов и ВУЗов, институтов развития, строительных компаний, ассоциаций, СРО, консалтинговых компаний.

Одно из таких мероприятий состоялось 2 апреля в Новосибирске на базе крупнейшего строительного вуза Сибири НГАСУ (Сибстрин) в формате форсайт-сессии при участии НОСТРОЙ, РААСН, Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (СРО АСОНО), Минстроя Новосибирской области, Российского союза строителей. Основной темой стали инновационные аспекты стратегии развития строительной отрасли.

Вице-президент Российской Академии Архитектуры и Строительных Наук (РААСН), доктор технических наук, профессор, академик РААСН Вячеслав Ильичев (Москва), раскрывая тему «Инновации в строительстве», начал с самых глобальных, общечеловеческих проблем, не преодолев которые, трудно рассчитывать на создание благоприятного инновационного климата в стране и в строительной отрасли в частности. Он указал, что сам по себе строительный комплекс никому не нужен, он не является самодостаточным и имеет смысл только в той мере, в какой способен принести пользу людям.

Вячеслав Ильичев познакомил участников форсайт-сессии с фрагментами «Доктрины градоустройства и расселения (стратегического планирования городов)» — City

Участники форсайт-сессии в НГАСУ предупреждают об опасных тенденциях и показывают спасительные точки роста



Planning, направленной на преобразование существующих городов в биосферосовместимые и развивающие человека. Он аргументировал важность заявленной темы, назвав весомые социальные, экологические, институциональные и общегосударственные причины, по которым поиск инновационных решений проблем российских городов становится острой, насущной необходимостью. В частности, у нас беда с экологией: почти вся евро-

пейская часть страны и Урал относятся к 7 рангу экологической опасности, здесь отмечается биологическая деградация и природной среды, и населения.

Кроме того, по данным РААСН, «малоподвижная» часть населения страны достигает 9,5%, алкоголизмом больно почти 13% наших сограждан, наркоманией — до 2%, итого около четверти потенциально трудоспособного населения по факту практически нетру-

доспособно. Но и те, кто трудоспособен, далеко не всегда трудятся качественно и производительно. По сведениям Вячеслава Ильичева, качество рабочей силы в России сегодня по 100-балльной шкале оценивается всего лишь цифрой 30–35, в то время как в европейских странах и странах Юго-Восточной Азии этот показатель достигает 75–85.

Окончание на стр. 2

Стратегия зреет Главный документ развития подготовят к октябрю

Формирование стратегии развития строительной отрасли до 2030 года планируется завершить в октябре 2019 года. Об этом 15 апреля на Всероссийской конференции по развитию строительной отрасли в Торгово-промышленной палате сообщил замглавы Минстроя РФ Дмитрий Волков.

«Стратегия должна носить прогностический характер и, по сути, должна стать инновационной стратегией развития», — подчеркнул замминистра. Документ охватит сферы жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства, рынок строительных материалов и строительной техники, предусмотрит внедрение инноваций. В документе будут определены приоритеты, цели и задачи по направлениям развития отрасли, а также учтены долгосрочные макроэкономические прогнозы развития страны и стратегические документы по развитию взаимосвязанных отраслей.

Каждый раздел стратегии разрабатывается проектными коман-

дами, в которые включены представители профессионального и научного сообществ, институтов развития, а также подведомственных министерству организаций. В проектные команды уже вошли АО «ДОМ.РФ», ФАУ «Главное управление государственной экспертизы», Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию ЖКХ, ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве», ФГБОУ высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», АО «Научно-исследовательский центр «Строительство», НОПРИЗ, НОСТРОЙ, СРО АСК «МСК» и СРО АПК «МАП». Координировать разработку разделов стратегии и формировать сводный документ будет Аналитический центр при Правительстве РФ.

Минстрой РФ

ПЕРСОНЫ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ: новый президент, новый координатор

По итогам голосования XVII Всероссийский съезд СРО в строительстве, состоявшийся 22 апреля в Москве, избрал Антоном Николаевичем Глушковым Президентом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). За его кандидатуру проголосовали 187 (94,4%) делегатов Съезда с правом решающего голоса.

Обращаясь к делегатам Съезда, Антон Глушков поблагодарил за доверие и сказал: «Моя задача — идти вперед вместе с вами и развиваться. Обещаю всецело отдавать себя на благо Национального объединения строителей и строительного сообщества».

В этот же день Антон Глушков снял с себя полномочия координатора НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу и назначил на этот пост руководителя Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Максима Владиславовича Федорченко. Новый координатор вступил в должность 23 апреля 2019 года. Напомним, координатор по федеральному округу обеспечивает координацию деятельно-



Антон Глушков



Максим Федорченко

сти членов Национального объединения, зарегистрированных на территории соответствующего ФО, представляет единую позицию НОСТРОЙ в органах государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления на территории соответствующего федерального округу-

га, при взаимодействии с полномочным представителем Президента РФ по соответствующему федеральному округу. Полномочия координатора закреплены в Уставе НОСТРОЙ.

Сибстройинформ

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

В НОМЕРЕ:

▶ МОЖНО БЕЗ ЭСКРОУ
Утверждены критерии достройки по старым правилам

Стр. 12

▶ СТРОЙКА И ДЕНЬГИ
Почва для роста цен: удобряем, поливаем...

Стр. 3

▶ ДАВАЙТЕ ЖИТЬ ДРУЖНО
Рекомендации по взаимодействию банков и застройщиков

Стр. 4

▶ ИМЕНЕМ ДОЛЬЩИКОВ
Инициатор законотворческих поправок объяснился

Стр. 5

▶ СТАНДАРТЫ ДОБРОЙ ВОЛИ
Обсуждаем нормативные документы НОСТРОЙ

Стр. 6

▶ ФОРУМ «Геострой-2019»: восхождение к цифровой экономике

Стр. 8



ПЕРСПЕКТИВЫ

ЗАГЛЯНУЛИ ЗА ГОРИЗОНТ**Форсайт-сессия в НГАСУ по инновациям в строительстве: подробности**

Окончание. Начало на стр. 1

Также к отрицательным социальным факторам эксперт отнес сохранение больших объемов аварийного жилфонда, неучастие большинства пенсионеров в трудовой деятельности (хотя, с другой стороны, пенсионеры ведь находятся на заслуженном отдыхе и имеют право на подобное «неучастие»). — Ред.)

Обозначив уровень цивилизованности (комфорта, гармоничности среды обитания) подавляющего большинства городов в стране как некое дно, с которого неизбежно пора подниматься, просто чтобы не погнубить, Вячеслав Ильичев схематично обрисовал пути и методики решения системных городских, общечеловеческих проблем, предлагаемые специалистами РААСН.

«Царь природы», спустись на землю

Прежде всего, необходимо обеспечить симбиоз города и природы, подчеркнул эксперт. Она напомнил: человечество не может управлять биосферой, потому что биосфера в целом намного сложнее человека, а соглас-



прос о разделении инноваций на прогрессивные и регрессивные должен решаться исходя из оценки их воздействия на симбиотическую жизнь биосферы и будущих поколений, — отметил ученый. — Если инновации сокращают пространство и время симбиотической жизни — они регрессивны, если расширяют — прогрессивны. Это условие надо считать критерием на всех этапах создания нововведений: НИР, проектирование, строительство, производство и потребление инновационного продукта с учетом отдаленных последствий.

цию только двух «обязательных» инженерно-технических специалистов в каждой состоящей в СРО компании.

Тем не менее, Максим Федорченко указал, что при желании саморегулируемые организации могут расширить эти требования на основании принятых внутренних документов СРО (закон предусматривает такую возможность). В результате СРО будет вправе применить требование об обязательном повышении квалификации уже не к двум, а ко всем инженерно-техническим работникам.

Этими же внутренними документами СРО могут установить для своих членов обязательность проведения независимой оценки квалификации (действующим федеральным законодательством предусматривается добровольный характер такой оценки, напомнил эксперт).

При этом центры оценки квалификации (ЦОК) могут быть сформированы на базе крупных региональных СРО, а использование в качестве экзаменационных площадок крупных строительных ВУЗов позволит избежать коммерциализации процессов оценки.

Далее Максим Федорченко остановился на качестве разработанных и разрабатываемых ныне профессиональных стандартов, лежащих в основе всех возможных контрольных требований к работникам, осветил ряд сопутствующих важных вопросов.

«Строительному комплексу мешает разьединенность»

Ректор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (НГАСУ (Сибстрин)), член-корреспондент РААСН, профессор Юрий Сколубович выступил с предложением о создании регионального центра развития строительной отрасли.

По оценке Юрия Сколубовича, сегодня в строительной отрасли наблюдается разобщение и разьединенность. Это мешает строительному комплексу оперативно и успешно реагировать на растущие запросы рынка, на новые вызовы. Есть проблемы с внедрением инноваций, наблюдается существенное отставание в технологическом развитии.

Решению данных проблем на уровне региона могло бы способствовать создание единой платформы: специализированного отраслевого научно-исследовательского и внедренческого кластера, который вполне можно создать на основе ведущего строительного вуза Сибири — НГАСУ (Сибстрин). Юрий Сколубович подробно рассказал о кафедре вуза, кадровом и материальном потенциале НГАСУ: опытных специалистах, исследовательских и испытательных лабораториях (в том числе про созданные при поддержке СРО «АСОНО» Центр лазерного сканирования в строительстве и Лабораторию испытания строительных материалов).

Все это позволяет реализовывать комплексные проекты в сфере BIM (технологий информационного моделирования), в сфере повышения уровня комфорта и безопасности городской среды и многих других направлений.

Юрий Сколубович поделился проектом создания строительного Технопарка в НСО, к инвестированию которого он призвал подключить все заинтересованные строительные компании и предпринятия строительной индустрии.

«Уже сегодня мы готовы создать на базе нашего университета Сибирский информационно-аналитический центр инноваций в строительстве, — заявил ректор НГАСУ (Сибстрин). — В его информационной базе можно было аккумулировать и систематизировать, в частности, опыт внедрения инноваций в отрасли (как в Сибири, так и по России в целом): успехи, проблемы, замечания».

Юрий Сколубович напомнил о торжественном подписании Соглашения о сотрудничестве между Российским Союзом строителей и Новосибирским государственным архитектурно-строительным университетом, которое произошло 22 марта в ходе выездного заседания

Правления РСС в Новосибирске. По словам ректора, данное соглашение открывает перед университетом большие возможности.

Заместитель директора департамента нормативного и методического обеспечения Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) Владимир Бондаренко в ходе своего выступления осветил важную тему «Внедрение стандартов на процессы производства работ как фактор развития строительной отрасли». Среди прочего, он описал результаты проделанной к настоящему времени работы по подготовке указанных стандартов, напомнив о том, что разработки НОСТРОЙ могут быть использованы саморегулируемыми организациями в регионах — при осуществлении контроля деятельности своих членов. (Подробнее тема изложена в материале «Стандарты доброй воли» этого номера. — Ред.)

О профессиональных квалификациях и генеральном планировании

Член Совета Российского Союза строителей, исполнительный директор Союза строителей Сибири Виктор Браун (Новосибирск) проанализировал актуальные вопросы развития профессиональных квалификаций в строительной отрасли, без решения которых про инновационный путь отечественному строительному комплексу можно забыть.

Во вводной части он показал, как в целом выглядит построенная ныне в стране система развития профессиональных квалификаций, на какую законодательную и управленческую базу опирается. Далее Виктор Браун подробнее остановился на каждом из составляющих элементов системы профессиональных квалификаций, поэтапно разобрал процесс подготовки профессиональных стандартов и достигаемые результаты. Он указал на серьезные, базовые недостатки складывающейся в сфере разработки профстандартов системы и изложил свое видение путей преодоления этих недостатков. (Авторский аналитический обзор В. З. Брауна по схожей теме под заголовком «Помогут ли нам профстандарты?» был опубликован в № 12 «Строительных Ведомостей» за 2018 год. — Ред.)

Заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска — главный архитектор Новосибирска Виктор Тимонов рассказал об определенных новаторских прорывах, достигнутых в ходе актуализации генерального плана города. Он показал, как проводится кропотливая работа по сведению к общему цифровому знаменателю генплана и проектов планировок, как гармонизируются «места сопряжения» многочисленных информационных цифровых «слоев» главного муниципального градостроительного документа. В ходе выступления Виктора Тимонова участники смогли на конкретных примерах ознакомиться с новыми возможностями генерального планирования, которые открываются за счет внедрения в практику проектирования технологий информационного моделирования.

Результаты и прогнозы, выработанные участниками сибирской форсайт-сессии, были представлены на Всероссийской конференции «Стратегия развития строительной отрасли в Российской Федерации», которая состоялась в Москве 15 апреля 2019 года.

*Форсайт — здесь: система прогнозирования стратегических направлений развития, выявления точек технологического прорыва на основе экспертных оценок.

Говорят, что впервые в этом толковании термин «foresight» употребил писатель-фантаст Герберт Уэллс в 1930 году. Он предложил ввести особую специальность — «профессор предвидения», который будет строить прогнозы будущих технических открытий и находить им применение.

А. Русинов



но принципу Эшби, простая система не может управлять более сложной. «Человек создан биосферой и должен служить материнскому организму, — поправ надежды креационистов, заявил Вячеслав Ильичев. — Вместо того чтобы мнить себя царями природы и венцом творения, люди должны влиться в окружающую среду, ощутить себя ее органичной частью и оставить попытки управлять биосферой и земным шаром, поскольку эти попытки могут плохо кончиться для всех». Наши поиски должны быть направлены на ограничение потребления городом основных ресурсов — земли, воды, воздуха и энергии (здесь эксперт напомнил афоризм «Город пьет чужую воду, дышит чужим воздухом, ест чужую биомассу»).

Вячеслава Ильичева представил разработанную РААСН матрицу преобразования нынешних мегаполисов в города нового уровня — совместимые и гармонизированные с биосферой, способствующие развитию человека. В матрицу вписаны и взаимосвязаны между собой такие важные компоненты, как гуманитарный баланс биотехносферы и его законодательное закрепление, единение города и окружающей природы, знания (как основа управления городом), функции города, удовлетворение потребности человека в жизнеобеспечении, релаксации, образования, творчестве и т.п.

Матрица, позволяющая рассчитать город

«Элементы матрицы описывают жизнедеятельность города, связаны между собой, но каждый элемент может быть составлен тематически, т.е. можно составить числовой портрет города на одной странице, — пояснил Вячеслав Ильичев. — Принципы преобразования позволяют систематизировать огромный статистический материал по жизнедеятельности городов, создать благоприятный социально-психологический климат, здоровые условия труда и отдыха. Что здесь принципиально нового? Потребности человека и функции города в целом известны. Новым является создание иерархии потребностей и установление их взаимосвязей, что дает возможность их рассчитывать, создавая математическую модель, и тем самым впервые рассчитывать город. Более того, можно численно на этапе планирования оценивать эффективность того или иного управляющего решения».

С точки зрения вице-президента РААСН, новым здесь также является общий принципиальный подход к оценке инноваций. «Во-

Во второй, заключительной части своего выступления Вячеслав Ильичев представил гостям и экспертам многочисленные примеры готовых российских инженерных разработок, которые докладчик озаглавил как «Прорывные технологии, предлагаемые для использования при составлении программы выполнения национального проекта «Жилье и городская среда». Среди них — гибридный осветительный комплекс, теплоаккумулирующие фасадные панели со свойствами теплового гистерезиса, приточно-вытяжные установки с функциональным дублированием встроенных тепловых насосов, климатические системы с использованием климатических баков и эжекционных доводчиков нового поколения, и т.п. По оценке Вячеслава Ильичева, упомянутые разработки могли бы более активно и массово служить стране и народу, экономя значительные энергетические, материальные ресурсы, повышая эффективность производственных процессов — если бы получили должную поддержку «в отечестве своем».

Как СРО помогут удобрить почву для инноваций

В качестве одного из экспертов форсайт-сессии выступил руководитель аппарата Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (СРО «АСОНО») Максим Федорченко (Новосибирск), познакомивший собравшихся с докладом «Деятельность саморегулируемой организации в реализации стратегий развития инновационного и кадрового потенциала строительной отрасли».

Внедрение инноваций необходимо в строительстве, но дело это, с учетом традиционного консерватизма строителя, трудное и непростое. По мнению Максима Федорченко, существенную роль в этом деле должны сыграть саморегулируемые организации. Одно из направлений работы — регулярное повышение квалификации инженерно-технических специалистов компаний, ознакомление их с техническими и технологическими новинками. «Только работа эта должна быть не спорадической, а системной и постоянной», — подчеркнул эксперт. Именно при таком подходе «зерна» инноваций, упав на плодотворную почву, дадут заметные «всходы».

Пока объективная ситуация не способствует данной работе. Несмотря на наличие установок Президента РФ о непрерывном образовании и повышении квалификации ИТР, по действующему законодательству СРО имеют право контролировать квалифика-

СТРОЙКА И ДЕНЬГИ

ПОЧВА ДЛЯ РОСТА ЦЕН: УДОБРЯЕМ, ПОЛИВАЕМ...

Рабочее совещание на тему «Обеспечение парламентского контроля ценообразования в сфере жилищного строительства» состоялось 4 апреля в Комитете Госдумы РФ по контролю и регламенту. Целью мероприятия стала подготовка предложений по повышению доступности жилья.

В совещании приняли участие депутаты Государственной Думы Наталья Костенко, Павел Федяев, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Дмитрий Волков, аудитор Счетной палаты Российской Федерации Юрий Росляк, представители Центрального Банка Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ», представители делового сообщества.

От Национального объединения строителей в мероприятии участвовали член Совета, генеральный директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Союз дорожников и строителей Курской области» Ирина Умеренкова, член Экспертного Совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, руководитель Аппарата СПО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» Максим Федорченко, а также член Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системе, директор по организационному развитию Группы «Эталон» Алексей Дыков.

Доля удорожания материалов

Максим Федорченко подробно остановился на факторах, определяющих рост цен на жилье. Важнейшим из них является рост цен на строительные материалы и изделия. Он привел данные о динамике роста цен на арматуру, бетон, кирпич и другие строительные материалы и изделия в Новосибирской области. Как выяснилось, в 2018 году по сравнению с 2017 годом рост цен на керамический кирпич М100 составил 60% (с 5 до 8 рублей за штуку), на арматуру — 36,6% (с 32200 р. до 44000 р. за 1 тонну), на песок — 26,9% (с 260 до 330 р. за тонну); бетон подорожал в среднем на 13% (с 3406 до 3850 р. за тонну), труба для горячей разводки в полу — на 44% (с 45 до 65 руб. за погонный метр), и т.д.

Значительно выросли цены на такой дорогостоящий «комплектующий элемент» любого многоэтажного дома, как лифт (для примера: лифт КОУО грузоподъемностью 1350 кг., имеющий «традиционную» скорость движения 1 м/сек. — то есть вовсе не скоростной — за год вырос в цене более чем на 17 процентов, с 2 млн 39 тыс. рублей до 2 млн 394 тыс. рублей).

«Стоимость строительного-монтажных работ при этом, как правило, не растет, даже падает, — добавил Максим Федорченко. — Однако, с учетом доли материалов в себестоимости квадратного метра (около 33%), рост себестоимости в разных проектах составил от 2000 до 3500 р. за квадратный метр жилья — только за счет роста цен на исходные материалы».

Касаясь природы этого роста, Максим Федорченко привел разные причины, совокупное действие которых и привело к упомянутому удорожанию. Среди них — картельный сговор производителей, изменяющиеся требования к сертификации, изменение курсов валют, повышение НДС, наконец, сезонные колебания цен на рынке.

Круглый стол НОСТРОЙ, организованный в преддверии состоявшегося 22 апреля XVII Всероссийского съезда СПО, был посвящен проблемам ценообразования в строительстве, актуализации сметной нормативной базы, последовательному переходу к ресурсному методу ценообразования. Организатором мероприятия, которое прошло 20 апреля 2019 года, выступило Национальное объединение строителей. Круглый стол модерировали член президиума Ассоциации СПО «Гильдия Пермских строителей» Денис Колпаков и член Совета НОСТРОЙ, генеральный директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Союз дорожников и строителей Курской области» Ирина Умеренкова.

Заместитель председателя Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе, генеральный директор СПО АСК «МСК» Павел Малахов доложил об итогах работы секции по ценообразованию Всероссийской конференции «Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года», которая состоялась 15 апреля 2019 года. В качестве основных проблем системы ценообразования он обозначил низкую точность определения сметной стоимо-



Разорительное подключение к сетям

Еще один важный фактор формирования себестоимости, а значит, и цены квадратного метра жилья, отметил выступающий, являются проблемы, связанные с подключением к инженерным сетям.

Например, сегодня застройщик вынужден оплачивать стоимость подключения в самом начале проекта, что увеличивает затраты на обслуживание кредита. Оплаченные договоры технологического присоединения зачастую не исполняются (монополистами) в срок, застройщики несут дополнительные затраты на строительство внеплощадочных сетей. Отсутствие единых регламентов стоимости работ для технических условий, выдаваемых органами местного самоуправления на присоединение к улично-дорожной сети и к сети ливневой канализации, также приводит к удорожанию стоимости строительства.

Все эти факторы при реализации проектов комплексной жилой застройки приводят к удорожанию одного квадратного метра жилья примерно на 2 тыс. рублей.

Ситуацию усугубляет то, что регламенты поставщиков-монополистов по работе с застройщиками крайне непрозрачны и содержат предельно длительные сроки ответов на любое обращение (до 30 дней).

Застройщики в кабале у банков

Далее Максим Федорченко проанализировал последствия перехода на эскроу-счета, рассмотрев это нововведение как еще один фактор, провоцирующий рост цен на жилье.

«Застройщик сразу, изначально позиционируется как слабая сторона в договоре с банком, — раскрыл детали руководитель Аппарата СПО «АСОНО». — Банк выдает свою форму договора, при этом возможные изменения со стороны застройщика отказывается даже обсуждать, мотивируя та-

кую позицию уже заложенной в договор собственной оценкой рисков».

А договор, между тем, содержит целый «пакет» кабальных для застройщика условий. Во-первых, в договор включается возможность произвольного изменения ставки кредитования банком — без объяснения причин и ограничения максимального размера. Во-вторых, в договоре нет ограничений на дисконтирование залогов. Земельный участок, собственные вложения застройщика оцениваются банками хаотично, по непрозрачной методике, с дисконтом до 50% от рыночных цен. Как следствие, требуются дополнительные залоговые в виде имущества компаний и личные поручительства бенефициаров (при этом, как мы помним, до сдачи дома деньги со счетов эскроу недоступны для застройщика, то есть речь идет о передаче в залог какого-то ранее приобретенного застройщиком имущества). Далее — в договор, как правило, включается условие о возможности его досрочного расторжения по инициативе банка, и деньги при этом нужно вернуть, внимание! — в месячный срок.

Устанавливаются гигантские штрафы, неустойки за несвоевременное предоставление отчетности, и т.д.

В довершение всего реальная ставка по кредиту, выданному в качестве проектного финансирования, оказывается на 2 процента выше декларируемой за счет дополнительных комиссий и навязанных услуг (страхование и т.п.).

По оценке Максима Федорченко, за счет перехода на схему эскроу-счетов удорожание стоимости строительства составит не менее 10%.

Нормативный «хвост» никак не отпадет

В заключение Максим Федорченко обратил внимание на целый ряд либо избы-

точных, либо устаревших, но по-прежнему действующих норм и требований, выполнение которых также приводит к необоснованному росту издержек застройщика и, как следствие, дополнительно нагружает себестоимость строительства. К такого рода требованиям можно отнести сохраняющийся запрет на подготовительные работы на участке (вынос сетей, устройство временных дорог и т.д.) до получения разрешения на строительство, необходимость устанавливаться на новых домах радиоточки и телевизионные антенны (таковы обязательные технические условия на линии связи), запрет на размещение жилых помещений над подземными парковками даже после проведения специальных защитных мероприятий (таковы санитарные нормы).

Неясно, зачем от застройщиков упорно требуют устанавливаться в квартирах, продаваемых под самоотделку, датчики дыма и средства первичного пожаротушения (рукав), которые жители все равно демонтируют и выбрасывают. Не совсем понятно, почему в высотных домах, оборудованных незадымляемым эвакуационным выходом, дополнительно требуют устраивать балконы в квартирах в качестве второго аварийного выхода. И, наконец, крайне трудно постичь основания для наличия в составе обязательных разделов проектной документации жилого дома оценки воздействия этого объекта на окружающую среду. «Для снижения стоимости и сокращения сроков строительства жилья необходимо детально пересмотреть многие нормы и административные процедуры», — уверен руководитель Аппарата СПО «АСОНО».

«Всё под контролем»

Алексей Дыков в своем выступлении остановился на финансовых и налоговых аспектах деятельности застройщиков. Он отметил, что поскольку Центральный банк становится ключевым игроком на рынке недвижимости, то наряду с Минстроем России он также должен отвечать за реализацию Национального проекта «Жилье и городская среда». Алексей Дыков предложил поддержать законопроект № 674874-7, внесенный депутатом Сергеем Мироновым, об ограничении размера кредитной ставки при размещении денежных средств участниками долевого строительства на эскроу-счетах. В заключение он рассказал об основных проблемах налогового законодательства при реализации проектов жилищного строительства и предложил направления его совершенствования.

По итогам обсуждения Комитет Государственной Думы по контролю и регламенту принял решение держать вопросы ценообразования в строительстве на постоянном контроле, поскольку они напрямую влияют на выполнение поставленных Президентом России задач в сфере жилищного строительства.

Источник — СПО «АСОНО»

КАК СКВОЗЬ МУТНОЕ СТЕКЛО

Главная проблема ценообразования — низкая точность определения сметной стоимости и отсутствие эффективной системы сбора, анализа и обработки информации о достоверной стоимости строительных ресурсов

сти и отсутствие эффективной системы сбора, анализа и обработки информации о достоверной стоимости строительных ресурсов. На этих же аспектах позже акцентировали внимание практически все докладчики.

О мерах по совершенствованию ценообразования в строительстве рассказал заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» по ценообразованию Сергей Лахаев. Он перечислил основные проблемы строительной отрасли в системе ценообразования и сметного нормирования, а также шаги по изменению действующих документов по ценообразованию, которые позволят уже в ближайшее время обеспечить более справедливое возмещение затрат подрядчиков на материалы, накладные расходы, мобилизационные затраты.

В начале апреля Комитет Государственной Думы по контролю и регламенту про-

вел совещание на тему «Обеспечение парламентского контроля ценообразования в сфере жилищного строительства». О его итогах доложила Анастасия Гариб, член экспертной группы Торгово-промышленной палаты РФ по направлению «Градостроительная деятельность и территориальное планирование». Она также предложила собравшимся передавать ей свои предложения и сообщать о случаях отказов и избыточных требований со стороны банков.

Доклад председателя подкомитета по ценообразованию в строительстве Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе, директора Самарского центра по ценообразованию в строительстве Ольги Дидковской был посвящен оценке современного состояния и перспективы реформы строительного ценообразования.

Член Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе, директор по развитию ООО «Томский центр ценообразования в строительстве» Юлия Павлова рассказала о региональных аспектах ценообразования и предложила строительному сообществу задуматься о том, чтобы формировать нормативы самостоятельно.

Все доклады вызвали множество вопросов и комментариев. Поэтому в завершение круглого стола Ирина Умеренкова пригласила всех заинтересованных лиц совместно продолжать работу в отношении совершенствования ценообразования в строительстве, а также пообещала систематизировать поступающие предложения, чтобы в дальнейшем претворять их в жизнь.

Источник — НОСТРОЙ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**СТРОИТЕЛЯМ И БАНКАМ РЕКОМЕНДОВАЛИ ЖИТЬ ДРУЖНО**

Минстрой России совместно с ЦБ РФ и ДОМ.РФ разработали рекомендации в целях определения оптимальных процедур взаимодействия уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование объектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу. Об этом заявил 15 апреля в Самаре глава Минстроя России Владимир Якушев во время выступления на конференции Сбербанка, посвященной переходу на проектное финансирование. Рекомендации содержатся в совместном письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Банка России и АО «ДОМ.РФ» от 15 апреля 2019 года № 13275-ВЯ/07, 01-40/2711, 4373-АП.

По словам Якушева, рекомендации направлены в субъекты Российской Федерации для распространения среди застройщиков, реализующих проекты долевого строительства с использованием счетов эскроу, финансируемых за счет банковских кредитов, и уполномоченных банков, осуществляющих кредитование застройщиков. «Мы разработали документ для формирования оптимальных процедур взаимодействия банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование. Важно, чтобы все участники процесса находились в одной парадигме при переходе на новые правила осуществления строительства и понимали, как работать друг с другом. Это поможет нам сделать процедуру общения банка и застройщика более прозрачной и понятной», — отметил Владимир Якушев.

ПОСЛАНИЕ СТРОИТЕЛЯМ

В блоке информации для застройщиков указан «примерный» перечень документов, которые, по оценке высокопоставленных подписантов письма (В. Якушев, А. Плутник, Э. Набиуллина), необходимо представлять в целях получения кредита. В этот перечень входят:

Правоустанавливающие документы застройщика.

Бизнес-план (техничко-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), включая график финансирования проекта, график и цены реализации площадей, прогнозные денежные потоки.

Документы, подтверждающие участие застройщика собственным капиталом и (или) иными инвестициями в реализации проекта.

Правоустанавливающие документы на земельный участок (документы, подтверждающие наличие у застройщика права на земельный участок, категория и вид разрешенного использования которого допускают осуществление на нем строительства соответствующего объекта недвижимости).

Необходимые разрешения и исходно-разрешительная документация в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе разрешение на строительство, согласование о строительстве в зоне с особыми условиями использования территории, проектная декларация, положительное заключение экспертизы, градостроительный план земельного участка, представленные застройщиком для целей получения разрешения на строительство, генеральный план

Разработаны рекомендации по взаимодействию уполномоченных банков и застройщиков при переходе на проектное финансирование

поселения, правила землепользования и застройки и проект планировки территории).

Документы, характеризующие финансовое состояние застройщика-заемщика.

Технические условия подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документы, подтверждающие бюджет проекта и сроки окончания строительства (в том числе сводный сметный расчет бюджета проекта с графиком строительства и графиком финансирования строительства).

Договоры, заключенные в целях осуществления строительства (в том числе договоры подряда с генеральным подрядчиком, с техническим заказчиком, а также договоры страхования).

Договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении (развитии) территории.

Информация о структуре группы застройщика, основных участниках проекта (генеральный подрядчик, технический заказчик, лицо, осуществляющее авторский надзор) и их опыте работы.

Документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту (в частности, при предоставлении поручительства — документы, подтверждающие финансовое состояние поручителя).

Уже много документов, верно? Но и это лишь, повторимся, примерный перечень. И, скорее всего, неполный: понимая, что у фантазии служб безопасности банков нет границ, авторы письма завершают перечень строкой «Иные документы...» и прямо сообщают: «Конкретный перечень документов и требования к порядку их представления определяются каждым банком самостоятельно».

Имеющим работникам застройщика вряд ли удастся справиться с новой могучей волной документооборота; не случайно следующим пунктом письма застройщикам рекомендуется «обеспечить наличие в штате подразделений или специалистов, обладающих компетенциями и опытом в области взаимодействия с банками по вопросам проектного финансирования».

При подготовке заявки на предоставление кредита рекомендуется учитывать критерии для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, установленные приложением 5 к Положению Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке форми-

рования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

Также рекомендуется учитывать подготовленные АО «ДОМ.РФ» стандарты качества деятельности, характеристики и требования к застройщикам, в целях кредитования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, направленные на оптимизацию взаимодействия застройщиков с банками (размещены на сайте АО «ДОМ.РФ»), и обеспечить своевременное и корректное размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

ПОСЛАНИЕ БАНКИРАМ

Есть и рекомендации для банковских структур.

В целях информационной поддержки застройщиков банкам предлагается обеспечить доступность информации, которая необходима для подготовки и представления застройщиками заявок, в том числе рассмотреть возможность размещения указанной информации в отдельном разделе на сайте банка. При определении перечня документов, предоставляемых застройщиками для получения кредита, рекомендуется исходить из обоснованности состава запрашиваемых документов, и исключить запрос документов и информации, не относящихся к оценке проекта строительства, использовать информацию, содержащуюся в ЕИСЖС.

С учетом необходимости своевременного обеспечения строительства объекта финансированием рекомендуется организовать процесс рассмотрения заявок таким образом, чтобы обеспечить рассмотрение и принятие решений о предоставлении кредита либо отказе в предоставлении кредита в оптимальные сроки, исключив необоснованное затягивание рассмотрения заявки. Ориентировочный срок, обозначенный в письме — 45 рабочих дней с учетом всестороннего рассмотрения представленных документов в соответствии с внутренними документами банка.

В частности, банкам рекомендовано: информировать клиента о примерных сроках рассмотрения заявки; обеспечивать консультационную поддержку в пределах компетенции банка; оперативно доводить до застройщика информацию о необходимости доработки представленных документов.

В целях организации оптимальной процедуры взаимодействия с застройщиками банкам рекомендуется по возможности оперативно разработать внутренние документы, регламентирующие вопросы организации и осуществления кредитования застройщиков, в том числе по вопросам: перечня (состава) документов, предоставляемых застройщиками в целях получения кредита; порядка взаимодействия подразделений банка при рассмотрении заявок застройщиков, поступивших в целях получения кредита, в том числе обеспечения оптимальных сроков рассмотрения представленных документов, надлежащего качества их рассмотрения и оперативности принятия решений; обеспечения информационной поддержки данного вида кредитования и доступности необходимой информации для застройщиков, в том числе в отношении порядка и сроков направления заявок о предоставлении кредитов, рекомендаций к оформлению соответствующих документов.

С учетом применяемых в банках технологий и информационных систем рекомендуется рассмотреть вопрос об организации дистанционного взаимодействия с застройщиками, в том числе дистанционной подачи документов посредством их направления в электронном виде с использованием сайта банка.

Учитывая, что эффективность взаимодействия зависит от конструктивного подхода как банка, так и клиента-застройщика, в качестве инструмента организации такого взаимодействия может применяться технологическая карта процесса выдачи кредита, определяющая обязанности обеих сторон и сроки их выполнения.

Банкам также рекомендовано обеспечить наличие персонала (привлечение специалистов), обладающего компетенциями в сфере кредитования застройщиков, а также единые подходы к организации работы с застройщиками во всех подразделениях, в том числе региональных.

Рекомендуется также организовать контроль за рассмотрением заявок застройщиков в целях возможной оптимизации процессов и сроков их рассмотрения, принятия решений и исключения необоснованного затягивания сроков рассмотрения заявок и принятия субъективных решений.

В случае отказа в предоставлении кредита рекомендуется обеспечить предоставление застройщику мотивированного сообщения о причинах отказа (ориентировочный срок — 3 рабочих дня после даты принятия такого решения).

Владимир Якушев отметил, что пока участникам рынка жилищного строительства предлагается работать, учитывая данные рекомендации. «В дальнейшем, если мы поймем, что рекомендациям необходимо придать нормативный характер, мы возьмем их за основу для внесения соответствующих изменений в действующее законодательство», — заявил министр.

Источники: Минстрой России, Гарант. Ру

НОВОСТИ**Медведев одобрил создание территории опережающего развития в Горном**

Территория опережающего развития официально создана в поселке Горный Новосибирской области. О подписании документа сообщил премьер-министр Дмитрий Медведев на совещании в правительстве 15 апреля. Это уже вторая ТОСЭР в области, первую развивают в поселке Линево.

Как отмечается в документах на сайте правительства РФ, «создание ТОР «Горный» будет способствовать диверсификации экономики города, снижению зависимости от градообразующего предприятия, повышению привлекательности города, созданию новых рабочих мест, привлечению инвестиций». Новые предприятия, как ожидается, создадут в поселке свыше 650 постоянных рабочих мест и привлекут порядка 3,5 млрд рублей. Минимальный объем капитальных вложений резидента должен составлять 2,5 млн рублей; количество создаваемых новых рабочих мест — не менее 10, следует из постановления правительства.

Уже подписаны рамочные соглашения с инвесторами о реализации четырех проектов. Планируется создание предприятия угледобывающей промышленности, организация

производства легковесного теплоизоляционного строительного материала, строительство завода по утилизации нефтешламов. В презентации ТОР названы пять проектов, помимо уже указанных там говорится о планах по созданию транспортно-логистического комплекса.

Резиденты ТОР получат широкий набор преференций, среди которых освобождение от налога на прибыль организаций в первые пять лет, пониженные тарифы по страховым взносам, отсутствие налога на имущество и землю.

Поселок городского типа Горный был создан в середине XX века для добычи камня, который использовался для перекрытия Оби при сооружении Новосибирской ГЭС. Населенный пункт расположен в 70 км от областного центра, в нем живет 9,4 тыс. человек. Градообразующее предприятие: Горновский завод спецжелезобетона (АО «БЭТ» — филиал РЖД), на нем работает четверть трудоспособного населения, еще 8% заняты на каменном карьере АО «Новосибирское карьероуправление». Почти половина населения работает вне поселка.

В апреле 2019 года глава администрации поселка Горный и замглавы Тогучинского района были оштрафованы за воспрепятствование предпринимательской деятельности на 25 тыс. рублей каждый. По данным следствия, в конце 2018 года глава администрации поселка по просьбе районно-

го чиновника «высказал незаконные требования к индивидуальным предпринимателям о погашении задолженности перед ООО «Камень-Профи», а в случае отказа высказал угрозы о невыплате им денежных средств за выполненные работы по муниципальному контракту». По этим фактам было возбуждено уголовное дело. В ходе расследования следователь по заявлению подозреваемых ходатайствовал о прекращении дела с назначением меры уголовного-правового характера в виде судебного штрафа. (РБК-Новосибирск)

Как изменились цены производителей в марте 2019 года

С начала года (в марте по сравнению с декабрем предыдущего года) цены производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации как на внутренний рынок, так и на экспорт, в Новосибирской области увеличились незначительно, на 0,8%.

В добыче полезных ископаемых цены стали ниже в среднем на 7,6%, в том числе на антрацит — на 11,8%, известняк — на 3,8%. Подорожали обогащенный уголь и антрацит — на 12,4%, сырая нефть — на 4,8%, строительные пески — на 4,4%.

В обрабатывающих производствах с начала года цены увеличились на 2,1%, в том числе на инструмент — на 15,6%, керамический неопорный строительный кирпич — на 15,2%, строительные смеси — на 8,1%, прутки, катушку и профили из алюминия или алюминиевых сплавов — на 6,5%, пиломатериалы хвойных пород — на 6,3%, сборные строительные блоки и прочие изделия для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня — на 6,2%, на азот и кислород, а также проводники электрические прочие на напряжение более 1 кВ — на 5%, радиаторы и водогрейные котлы центрального отопления — на 4,4%, нетканые материалы, кроме ватинов — на 3,6%, на бетон, готовый для заливки (товарный бетон) — на 2,1%.

Снизилась цена на электросварные и водогазопроводные стальные трубы — на 4,4% и 3,3% соответственно.

В обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха тарифы снизились в среднем на 0,6%, в том числе на пар и горячую воду — на 8,1%. Электроэнергия, отпущенная различным категориям потребителей по свободным ценам, подорожала в среднем на 3,6%. В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений тарифы уменьшились на 0,1%, в том числе на питьевую воду — на 0,8%. (Новосибирскстат)

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Все ближе первое июля — дата, когда российские застройщики, привлекающие средства граждан, будут обязаны перейти на схему эскроу-счетов. Как мы помним, изначально предполагалось, что эта схема станет обязательной лишь для проектов, разрешения на строительство по которым были получены после 1 июля 2018 года. Однако, позднее были приняты поправки, согласно которым перейти на новые правила финансирования жилищного строительства должны все проекты, за редким исключением.

Один из инициаторов этих токсичных для строителей поправок, председатель комитета Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев 15 апреля рассказал в интервью «Вести.Недвижимость» о том, насколько, с его точки зрения, готова сегодня отрасль к таким масштабным переменам, и какие возможности откроет схема эскроу жилищному рынку. Публикуем этот важный диалог с незначительными сокращениями.

— Есть мнение, что сложнее всего перестроиться на новые правила будет региональным застройщикам (в регионах другие темпы продаж, другая себестоимость). Если Москве удастся менее болезненно пережить переход на новые правила, то с регионами дело обстоит иначе. Разрабатываются ли какие-то механизмы поддержки девелоперов в регионах?

— Это неверное мнение. Кроме того, и в Москве далеко не все перейдут. Но главное здесь — особую озабоченность вызывает не просто абстрактный регион, а малень-

может забыть, это будет кредит по рыночной цене. В итоге мы добьемся только увеличения цены квадратного метра без гарантий защиты прав дольщика.

— По поводу ставок по проектному финансированию сейчас тоже ведутся дискуссии между банками и застройщиками. Как, на ваш взгляд, должна быть эта ставка?

— Понятно, что застройщик хочет ставку для себя меньше, а банк хочет выше. Но здесь очень важно смотреть на возможности, которые дает сам механизм эскроу

«Происходят самые глобальные изменения на рынке жилищного строительства»

— Николай Петрович, почему за такой короткий срок было решено всё переиграть, и сделать переход на эскроу обязательным для всех?

— Во-первых, резкий всплеск выдачи разрешений на строительство, который мы увидели, мог бы привести к тому, что режим использования договоров долевого участия (ДДУ) в текущем формате мог бы существовать еще лет 5–8, при сложившемся уровне токсичности ДДУ 7–8% в год (речь — о доле возводимых объектов, которые влестствии переходят в категорию проблемных). При том объеме стройки, который у нас есть, мы бы гарантированно имели ежегодно 50 тыс. обманутых дольщиков. Теперь представьте, если бы сохранили эту модель, и увеличили объемы строительства до 120 млн кв. метров, как предусмотрено в рамках нацпроекта, тогда число обманутых дольщиков выросло бы в два-три раза. Этого нельзя было допустить.

Наша задача — решить проблему с дольщиками. Поэтому потребовалось такое волевое решение. Президент очень серьезно отнесся к этой теме: в постоянном режиме выходят его поручения, которые задают направление этой работы. Если бы не принципиальная позиция президента, никто бы не смог так кардинально реформировать рынок.

Во-вторых, на рынке сейчас существует несколько моделей реализации проектов в рамках долевого строительства: изначально была модель, при которой риски застройщиков брали на себя страховые компании и банки, потом появился Фонд защиты прав дольщиков, параллельно была запущена модель проектного финансирования с эскроу-счетами. Все это приводит к тому, что людям сложно ориентироваться. А если им сложно ориентироваться, то всегда есть риск, что этим могут воспользоваться недобросовестные застройщики. Поэтому необходимо было как можно быстрее все проекты перевести на единую, понятную, защищенную модель долевого строительства с использованием счетов эскроу.

Хотя само решение может считаться радикальным и болезненным для участников рынка, потому что сейчас им нужно достаточно быстро перестроиться на новую модель, поменять бизнес-процессы, но это позволит защитить людей.

— Даст ли механизм эскроу эту абсолютную защищенность?

— Конечно, даст, и здесь очень важна роль СМИ, в том числе. Необходимо людям объяснять, что есть только один вариант реализации жилья по новым проектам — это эскроу-счета. Если вам предлагают что-то другое: формы займа, облигации, векселя, а с такими случаями мы сталкиваемся и сейчас, то ни в коем случае нельзя соглашаться. Любые иные формы продажи жилья — это колоссальный риск обмана. Почему мы считаем эскроу-счета самым безопасным механизмом? Потому что средства с них будут поступать застройщику только после сдачи дома в эксплуатацию, и если застройщик обанкротится, то деньги дольщика останутся на эскроу-счете. Если банк разорится, то тут действует страхование средств через Агентство по страхованию вкладов (АСВ) на сумму до 10 млн рублей. Это единственная на сегодняшний день модель, когда гражданин полностью выведен из-под риска.

Инициатор наиболее токсичных для строителей поправок в «долевое» законодательство объяснил свою позицию



— Но ведь если застройщик выполнит требования Минстроя РФ о готовности объектов и темпах продаж, он сможет достроить дома по старым правилам. Есть ли сейчас понимание, какая доля проектов будет достраиваться без эскроу-счетов?

— Давайте мыждемся постановлением правительства, увидим критерии в окончательном виде, тогда будет понятно (*критерии утверждены, подробнее — на стр. 12. — Ред.*). Сколько бы ни осталось таких проектов — 20–30% или 50%, самое главное — эти критерии должны определить жизнеспособные объекты, которые пройдут строгий контроль, каждый из них будет зафиксирован в Единой информационной системе жилищного строительства и покупатель сможет проверить их.

Вообще, когда мы начали работать над реформой долевого строительства, самая первая проблема, которая бросилась в глаза — никто ничего не знал: люди не знали, когда их дома достроятся, проверить застройщика тоже было негде. Сейчас мы добились того, что рынок стал абсолютно прозрачен.

— Не раз говорилось, что с застройщиками ведется работа в ручном режиме. С какими вопросами чаще всего обращаются застройщики? Есть ли какие-то позиции, с которыми они принципиально не согласны?

— Самым сложным в этой ситуации была неизвестность и сама необходимость перехода на новую модель. Реформа, которая сейчас проходит, это самые глобальные изменения на рынке жилищного строительства за всю историю его существования. Компаниям приходится концептуально перестраивать свою работу — это факт. Такие масштабные изменения не могли не вызвать отторжения.

Девелоперу в целом сложно отказаться от так называемого котлового сбора денег. Ведь, что было раньше: застройщик начинал одновременно строить несколько объектов, одновременно продавать, а все деньги, полученные от дольщиков, он использовал по своему усмотрению. А сейчас деньги дольщика должны тратиться на строительство того дома, где он купил квартиру. Вот это самое сложное, потому что застройщики привыкли вольно распоряжаться этими средствами.

Вместе с тем, отмечу, что на этапе работы мы приобрели союзников среди застройщиков. Есть компании, которые добровольно перешли на эскроу-счета, и используют это как конкурентное преимущество. Понятно, что это требует и от Минстроя РФ, и от региональных властей, и от Центробанка очень серьезной работы для внедрения этой модели и решения каких-то дискуссионных, конфликтных вопросов.

Любому банку легче сотрудничать с крупным клиентом, обслуживать большой проект, а не отправлять специалистов куда-то за сотни километров, чтобы они оценили проект небольшого дома. А вот региональный банк возьмется за такой проект: он знает и специфику регионального рынка, и с местным застройщиком ему выстроить взаимодействие проще. Это действительно проблема, которая требует серьезного внимания в текущем режиме.

Поэтому мы постоянно обращаем внимание ЦБ на необходимость расширения перечня банков, которые могут работать с эскроу-счетами. Дискуссии ведутся, и баланс, в конце концов, будет найден, на мой взгляд.

— Однако, российские застройщики пока не особо активны в вопросе получения проектного финансирования, об этом говорят сами банки. Почему это происходит?

— Существенным фактором сдерживания было отсутствие критериев достройки по старым правилам. После того, как появились первые предложения Минстроя РФ, то количество обращений от застройщиков на получение проектного финансирования существенно возросло. Если взять количество застройщиков, которые обратились в банк ДОМ.РФ, то более трети застройщиков сделали это в последние две недели, после того, как стали известны критерии. Была некая выжидательная позиция, сейчас уже есть понимание, какие проекты пройдут, а какие нет.

— Не раз высказывались опасения, что банки будут отказывать в кредитах застройщику, лишний раз перестраховываясь. Этот вопрос сейчас урегулирован?

— Безусловно, такое будет — банки будут отказывать застройщикам в кредитах. Все эти риски известны. Конечно, будут застройщики, которые останутся без проектного финансирования. Но это не значит, что эти объекты будут брошены государством. Никто не собирается смотреть, как банкротятся застройщики. Понимая это, и Минстрой РФ, и ДОМ.РФ предусмотрели, в том числе, небанковское финансирование. Именно поэтому сейчас разрабатываются небанковские продукты, которые будут в таких случаях использоваться.

— Многие застройщики выступают за поэтапное раскрытие счетов-эскроу. Как вы относитесь к этой идее?

— Я категорически против этого. При поэтапном раскрытии эскроу-счетов предлагается выдавать деньги застройщику по мере строительства дома. Это означает одно — в случае банкротства застройщика или банка — мы снимаем защиту с граждан. Кроме этого, поэтапное раскрытие счетов означает повышение ставок по кредиту для застройщика. Средства, которые находятся на спецсчете, являются гарантией и обеспечением под этот кредит. По мере увеличения продаж, ставка для застройщика снижается, так как возрастают средства на счетах эскроу. Если будет поэтапное раскрытие, то о снижении процентной ставки девелопер

для регулирования ставки, в том числе ипотечной.

Банки выдают ипотеку на квартиру под 10% годовых, дольщик кладет эти деньги на эскроу-счет и выплачивает банку взятый кредит. Эти деньги лежат у банка, и он с них уже получает 10%, эти же деньги банк выдает застройщику, и тоже с них получает проценты. Такие двойные проценты дают возможность банку снижать ставки по ипотеке и проектному финансированию. В приказном порядке такой механизм уменьшения кредита работать не будет. Но чем больше будет задействовано кредитных организаций в этом процессе, тем выше будет конкуренция и больше возможностей.

— Майский указ президента о ежегодном вводе 120 млн кв. м, о котором вы уже сказали, может ли быть реализован на таком серьезном этапе реформирования рынка? Когда очевидно, что часть застройщиков уйдет, а цены на жилье вырастут?

— Конечно, часть застройщиков уйдет, но только те, кто работал, как пирамиды. Появятся новые застройщики — и я даже в этом не сомневаюсь. Застройщики, кто уже работает с эскроу-счетами, усилят свои позиции.

Кроме этого, после окончательного перехода на эскроу-счета, здесь заработают еще другие мотивационные механизмы. Дело в том, что сейчас на счетах банков лежит около 30 трлн рублей депозитов частных лиц. Каждый вклад застрахован на 1,4 млн рублей, ставка по ним 5–6%. Модель эскроу-счетов формирует очень интересный инвестиционный инструмент — гарантированный возврат суммы до 10 млн рублей при покупке строящегося жилья (если обанкротится банк). То, что дом будет достроен, теперь сомнений нет, потому что будет проектное финансирование, а значит — доскональная проверка застройщика. Доходность по новостройкам без эскроу-счетов составляла 20–30%. Даже если учесть все расходы, которые возникнут у застройщика, доходность по такому вложению будет выше, чем депозит. Это в том числе, дает возможность привлекать частные инвестиции.

— Меньше трех месяцев осталось до 1 июля. Насколько, на ваш взгляд, отрасль сегодня готова к переходу?

— Очень важно то, что сегодня Минстрой РФ абсолютно точно видит все риски, которые есть. Это самое главное. Поэтому все те поправки, которые планируются принять в ближайшее время, направлены на то, чтобы все риски снять. Это и механизмы достройки проблемных объектов, и небанковские продукты. Понимая, что не все застройщики смогут пройти эту реформу, нельзя допустить, чтобы рынок просел. Поэтому к 1 июля у нас будет весь арсенал инструментов, чтобы обеспечить как можно более спокойный переход на новую модель. Примерно через год после того, как все в обязательном порядке перейдут на новую схему, это уже будет понятный работающий механизм.

Источник: <https://realty.vesti.ru>

НОВОСТИ

Строительство в Томске: лидеры, спасибо и подвиньтесь

Томской области необходимо возродить средний сегмент строительного бизнеса, чтобы переломить существующую ситуацию, когда 70% объема строительства жилых домов приходится на две компании, считает губернатор региона Сергей Жвачкин.

Большую часть жилья строят две крупные томские компании — «Томская ДСК» и «Карьероуправление», абсолютно исчезли средние строительные компании. Эта ситуация нам не подходит, мы ее должны вместе менять. Спасибо лидерам, но у нас должны появиться или вернуться средние строительные компании», — сказал С. Жвачкин, выступая перед руководителями строительного бизнеса региона.

Он отметил, что и эти две компании в последнее время строят, в основном, не в Томске,

а в Томском районе. «Почему строители уходят из города? Возможно, что-то не так с процессом подготовки участков или с местными нормативами проектирования? Я хотел бы сегодня услышать ответы на эти вопросы, в первую очередь, от руководителей муниципалитетов», — сказал губернатор. Заместитель губернатора по строительству и инфраструктуре Евгений Паршуто сообщил участникам встречи, что на две крупнейшие компании приходится 70% объема вводимых в регионе многоквар-

тирных домов. При этом из ТОП-10 строительных организаций оставшиеся восемь вводят по одному дому за 2–3 года. «В Томской области принято решение о формировании заказчика по нацпроектам в части строительства — им определен «Облстройзаказчик» (ОГКУ «Облстройзаказчик», подконтрольно департаменту архитектуры и строительства региона — ИФ). 23 новых сотрудника приступят к работе во втором квартале 2019 года», — сказал Е. Паршуто. («Интерфакс-Сибирь»)

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

2 апреля Ассоциация строительных организаций Новосибирской области совместно с Национальным объединением строителей организовала семинар «Внедрение стандартов НОСТРОЙ на процессы выполнения работ». Семинар органично вписался в рамки программы XII Всероссийской научно-технической конференции «Актуальные вопросы архитектуры и строительства», с 2 по 4 апреля проходившей в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете.

Выступая на семинаре, заместитель директора департамента нормативного и методического обеспечения Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) Владимир Бондаренко сообщил, что стандарты на процессы выполнения работ — новое понятие в нашем законода-

по возможному внесению изменений в эти документы».

Когда возникает «обязательность применения»

По словам Владимира Бондаренко, на первых порах саморегулируемая организация может ограничиваться только документальной проверкой исполнения членами СРО требований стандартов НОСТРОЙ на выполнение работ. Однако с введением в действие с 1 июля 2019 года приказа Минстроя России о внедрении формы типового контракта на строительство, где прописан пункт о том, что члены СРО должны допускать представителей СРО на свои объекты, — придет и практика выездных проверок «на местах».

Здесь следует уточнить: требования стандартов НОСТРОЙ на процессы выполнения

фактивности работы саморегулируемых организаций. «Если в результате применения наших стандартов произойдет снижение числа нарушений на строительных площадках, далее в органах федеральной власти будет рассматриваться вопрос о передаче саморегулируемым организациям части полномочий от государственных контрольно-надзорных органов, — раскрыл перспективы Владимир Бондаренко. — В целом, в дальнейшем систему стандартизации мы видим как более гибкую (по сравнению с системой Сводов правил в строительстве). Дело в том, что Своды правил формируются органами власти, и это очень долгий и забюрократизированный процесс. Наши же стандарты мы можем принимать достаточно быстро, оперативно совершенствуя их путем внесения изменений, основанных на замечаниях и предложениях строителей-практиков».

дании заказчика и зафиксировано в утвержденной проектной документации; б) если соответствующее решение принято саморегулируемой организацией, в которую вы входите; в) если соответствующее решение принято и закреплено внутри вашей организации».

Владимир Бондаренко добавил, что, по предположениям НОСТРОЙ, в ближайшей перспективе заказчики (во всяком случае, те, которые работают в рамках 44-ФЗ и 223-ФЗ) более активно начнут прописывать в своих технических заданиях упоминутые стандарты, и тогда подрядчикам волея-неволей придется «подтянуться» к этим требованиям. В то же время он признал: скорость внедрения стандартов «через заказчиков» трудно прогнозировать, поскольку их в стране очень много (даже если вести речь только о тех, кто заключает подрядные договоры конкурентными способами в рамках двух упомянутых фе-

СТАНДАРТЫ ДОБРОЙ ВОЛИ

тельном поле, изложенное ясно и однозначно. Согласно пункту 10 части 8 статьи 55.20 Градостроительного кодекса, «разработка и утверждение стандартов на процессы выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капремонту объектов капитального строительства» отнесены к основным функциям Национальных объединений саморегулируемых организаций». В части 9 статьи 55.5 Градостроительного кодекса уточняется, что стандарты СРО не могут противоречить законодательству РФ о техническом регулировании, самому Градостроительному кодексу, а также стандартам на процессы выполнения работ, утвержденным соответствующим Национальным объединением СРО. А статья 55.13 того же Градостроительного кодекса прямо указывает: «СРО осуществляет контроль... за соблюдением членами СРО законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, о техническом регулировании, включая соблюдение членами СРО требований, установленных в стандартах не процессы выполнения работ... утвержденных соответствующим Национальным объединением СРО».

Владимир Бондаренко напомнил о втором пункте Решения Совета НОСТРОЙ от 16.05.2018 № 122: «Утвердить, с учетом внесенных изменений и поправок, и ввести в действие с 1 июня 2019 года стандарты на выполнение работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, содержащие требования, обязательные для осуществления контроля со стороны СРО за их членами в соответствии со статьями 55.13 и 55.15 Градостроительного кодекса РФ...».

Что содержат стандарты

Стандарты содержат поэтапное описание процессов производства строительных работ (в том числе технологических операций), решения и рекомендации по организации рабочих мест и мест производства работ, альбомы типовых чертежей, требования по контролю качества, методы контроля выполнения работ. «Всего таких стандартов у нас сегодня имеется 179, из них 162 вступают в силу с 1 июня 2019 года, 3 стандарта — в 2020 году, срок введения в действие остальных предстоит обсудить и утвердить на Совете НОСТРОЙ», — уточнил представитель Национального объединения. Стандарты охватывают большое количество направлений. Вот лишь несколько примеров готовых стандартов: СТО НОСТРОЙ 2.15.129-2013 «Инженерные сети зданий и сооружений внутренне. Электроустановки зданий и сооружений. Производство электромонтажных работ. Часть 1. Общие требования», СТО НОСТРОЙ 2.23.59-2012 «Лифты. Лифты электрические. Монтаж и пусконаладочные работы. Правила организации и производства работ, контроль выполнения и требования к результатам работ», СТО НОСТРОЙ 2.10.89-2013 «Строительные конструкции металлические. Настилы стальные профилированные для устройства покрытий зданий и сооружений. Правила и контроль монтажа, требования к результатам работ», СТО НОСТРОЙ 2.13.81-2012 «Крыши и кровли. Крыши. Требования к устройству, правилам приемки и контролю», и многие другие.

Часть стандартов сегодня проходит апробацию в практике работы нескольких десятков строительных компаний из двадцати СРО, суммарно они уже используются почти на полутора тысячах объектов. «Мы уже получили более тысячи отзывов о стандартах, и ни одного отрицательного, — обнадежил слушателей Владимир Бондаренко. — Если кто-то из вас не в курсе этой ситуации, коллеги, то всех приглашаю на сайт НОСТРОЙ, там размещена полная информация о стандартах, причем вы можете отправлять нам через сайт свои замечания и предложения



работ не могут противоречить требованиям обязательных документов, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных документов, указанных в проектной документации, и не отменяют их, а применяются для обеспечения качества выполнения работ. Сами по себе стандарты НОСТРОЙ на процессы выполнения работ применяются добровольно. Однако в определенных случаях данные стандарты могут становиться обязательными для исполнения.

Один — при включении (стандартов) в техническое задание застройщика, технического задания заказчика на подготовку проектной документации, и при включении в проектную документацию. В этом случае лицо, осуществляющее строительство, должно в обязательном порядке соблюдать требования стандартов на процессы выполнения работ в общих рамках соблюдения требований проектной документации.

Второй — когда решение об обязательности применения стандартов (всех или какой-то их части) принимает саморегулируемая организация.

Вывисив, что среди участников семинара пока никто в опытный порядок не начал пользоваться стандартами НОСТРОЙ на процессы выполнения работ, Владимир Бондаренко настоятельно порекомендовал поскорее попробовать. По оценке заместителя директора департамента нормативного и методического обеспечения Национального объединения строителей, активное применение стандартов, среди прочего, поможет более качественно исполнению обязательств членом СРО по подрядным договорам, заключаемым с использованием конкурентных способов — а значит, обеспечит сохранность компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, и оградит членов СРО, участвующих в Фонде ОДО, от лишних значительных затрат на восполнение Фонда.

Усиление контрольной роли СРО

«Обратите внимание, объективно именно СРО должна контролировать процесс выполнения работ, у других контролирующих органов и структур иные задачи, — подчеркнул Владимир Бондаренко. — Госстройнадзор проверяет, соответствует ли построенное утвержденной проектной документацией, несколько иные цели и у строительного контроля, который должен быть обеспечен заказчиком. При этом важность стандартов, регламентирующих процессы выполнения работ, трудно переоценить: ведь в результате их тщательного исполнения подрядчиками заметно повысится качество работ, улучшится качество строящихся объектов».

Более того, согласно информации представителя НОСТРОЙ, в рамках подготовки Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года Минэкономразвития РФ уже подготовлен законопроект, в котором прописано снижение контрольно-надзорной нагрузки на застройщиков путем признания эф-

А как же формирование сметной стоимости?..

Как сообщил московский гость, помимо стандартизации процессов выполнения работ, НОСТРОЙ в настоящее время вплотную подошел к стандартизации деятельности саморегулируемых организаций. «В том числе мы разрабатываем и документ о порядке контроля деятельности своих членов саморегулируемой организацией, проект документа также размещен у нас на сайте — будем благодарны вам замечания и предложения», — добавил конкретики Владимир Бондаренко.

Некоторые участники семинара выразили беспокойство по поводу того, не внесет ли внедрение стандартов определенную сумятицу в формирование сметной стоимости строительства в части «осмечивания» видов работ (фактически — тех самых «процессов»), основанного сегодня на применении Государственных элементных сметных норм на строительные работы (ГЭСН). С точки зрения Владимира Бондаренко, опасаться здесь абсолютно нечего, во всяком случае, пока отрасль не перешла с базисно-индексного на ресурсный метод ценообразования — а этот переход, как известно, недавно опять был отложен на несколько лет. А пока пройдут эти годы, удастся исправить и последние шероховатости, которые, теоретически, могли бы каким-то образом усложнить «осмечивание» видов работ при использовании упомянутых стандартов НОСТРОЙ.

Отвечая на вопрос, не потребует ли применение стандартов на процессы выполнения работ дополнительных затрат от строительных компаний, представитель Национального объединения заверил: нет, однозначно не потребует. «Объективно строители заинтересованы сделать работу сразу так, чтобы ничего не пришлось потом переделывать, и именно такого качественного результата помогают достичь наши стандарты», — подчеркнул Владимир Бондаренко. Не согласился он и с упреком одного из участников семинара о том, что «в этих стандартах нет ничего нового, чего нельзя было бы найти в ГОСТах и других нормативных документах». Представитель НОСТРОЙ согласился, что да, стандарты основаны на действующих сводах Правил, но сделал акцент на том, что стандарты являются системным обобщающим документом, призванным помочь строителям на площадке достичь наилучшего качества выполняемых работ.

«На смену советским СНИПам»

Данный тезис поддержал начальник отдела строительного контроля СРО «АСОНО» Валерий Гноевой. «Эти стандарты, по сути, призваны прийти на смену советским СНИПам соответствующей серии, — отметил он. — Их применение вашей компанией на площадке прямо свидетельствует о том, что вы уделяете самое пристальное внимание контролю технологической точности выполнения работ. И, открывенно говоря, если мы увидим стандарты НОСТРОЙ на процессы выполнения работ у вас на книжной полке, этот факт уже сам по себе будет для нас сигналом: здесь работают на высоком уровне, проверки можно смягчить».

Руководитель юридического отдела АСОНО Марина Шацкая еще раз дополнительно конкретизировала вопрос «обязательности либо необязательности» использования стандартов. «Сами по себе эти стандарты не становятся для вас обязательными и с 1 июня текущего года, — подчеркнула она. 1 июня — это момент, когда он официально становится действующим, дата, начиная с которой ими можно начинать пользоваться. А «обязательность», повторимся, может появиться в трех случаях: а) если применение таких стандартов прописано в техническом за-

дательных законов), и никакой специальной «просветительской» работы с ними НОСТРОЙ пока не ведет. При этом Владимир Бондаренко подчеркнул: строителям в любом случае не стоит опасаться усиления «контрольно-проверяющего» давления на их бизнес, поскольку суммарно он останется на прежнем уровне, просто в стратегической перспективе часть контролирующих функций перейдет от государственных и муниципальных органов к соответствующим отделам саморегулируемых организаций.

Против избыточных требований

В ходе семинара была рассмотрена родственная, давняя и уже достаточно наболелшая среди подрядных строительных компаний тема избыточных требований со стороны заказчика к нюансам выполнения работ. Валерий Гноевой отметил распространенность такого рода требований в подрядных договорах с заказчиками федерального масштаба, крупными корпорациями. «Вы видели, например, договор с «Газпромнефтью»? — осведомился начальник отдела строительного контроля АСОНО. — Там основные положения и предмет договора укладываются в 20 страниц, а еще примерно страниц 300 — изложение детальных требований к подрядчику, к особенностям выполнения работ. Прописана каждая мелочь, включая даже детали спецодежды работников на разных технологических этапах. Но нужно понимать: это договор, и если вы решились его подписать, содержащиеся в нем требования необходимо выполнять».

По мнению Валерия Гноевого, поддержанному и Мариной Шацкой, бороться с обременительными требованиями заказчика имеет смысл только тогда, когда они не имеют четко обозначенных правовых оснований (если в договоре не зафиксированы некие определенные требования к ведению исполнительной документации, и они также отсутствуют в общих нормативах — скажем, в требованиях к ведению рабочей и производственной документации Ростехнадзора и т.д.).

Возвращаясь к теме стандартов НОСТРОЙ на процессы выполнения работ, Валерий Гноевой выразил убежденность, что, среди прочего, их применение позволит строителям обновить производственный процесс, стимулирует использование современного оборудования. Именно, современное, речь даже не идет о чем-то радикально новом. «Ведь уже давно вошли в практику строительства, скажем, бетононасосы. Но и сейчас мы продолжаем наблюдать на многих городских стройках, как башенный кран тащит куда-нибудь на уровень пятнадцатого этажа древнюю бадью с бетоном, чтобы залить его в опалубку монолитного каркаса. А потом рабочие начинают гремять на всю округу, выбывая из этой бадьи кувалдами налипший бетон», — привел пример вопиющей отсталости Валерий Гноевой.

Владимир Бондаренко, подводя итог семинара, подчеркнул: стандарты НОСТРОЙ создавались не для «головной боли» строителей, а в помощь и поддержку им. «Система саморегулирования, по сути, представляет собой некий «балансир» между интересами большинства предпринимателей и интересами каждого предпринимателя в отдельности. Стандарты НОСТРОЙ помогут поддерживать этот баланс в оптимальных рамках», — резюмировал представитель Национального объединения.

P.S. Все стандарты на процессы выполнения работ размещены на сайте Ассоциации «Национальное объединение строителей». Направлять свои предложения по стандартам в НОСТРОЙ можно на официальном сайте (<http://nostroy.ru>) или через АСОНО.

Сибстройинформ

КРУГЛЫЙ СТОЛ

19 апреля 2019 в Новосибирске при организационной поддержке партии «Единая Россия», Общественной палаты и Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) состоялся круглый стол «Энергоэффективный капитальный ремонт: технологии, проблемы, государственные программы».

На круглый стол съехались руководители организаций, занимающихся строительством и капитальным ремонтом, управляющих компаний ЖКК, эксперты.

С докладами, комментариями и сообщениями выступили руководитель Совета СРО «АСОНО», заместитель председателя комиссии по экологии и охране окружающей среды Общественной палаты Новосибирской области Максим ФЕДОРЧЕНКО, депутат Совета депутатов города Новосибирска, региональный координатор проекта «Школа грамотного потребителя» партии «Единая Россия» Игорь САЛОВ, эксперт департамента ЖКХ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Александр ФАДЕЕВ (Москва), заместитель председателя Общественной палаты Новосибирской области Владимир ЕРМОЛА, консультант Управления жилищной политики и развития ЖКХ Министерства ЖКХ и энергетики Новосибирской области Иван КРЮКЛЯ, первый заместитель исполнительного директора Фонда модернизации ЖКХ Дмитрий КУЛЕШОВ, эксперт Фонда модернизации ЖКХ, энергоаудитор, член Общественного Совета ГЖИ Новосибирской области Сергей КЕЙГЕЛЬ.

чественный скачок вперед в деле внедрения современных материалов и технологий в практику капитального ремонта.

Поддержка рассчитывается исходя из потенциальной экономии

Иван Крюкля рассказал об опыте пилотного проекта энергоэффективного капремонта в Новосибирской области 2017 года. «Правительством НСО в Фонд модернизации ЖКХ было направлено две заявки на получение государственной поддержки; в заявки было включено суммарно 12 многоквартирных домов, из них после рассмотрения заявок получили поддержку 9 объектов, на общую сумму 7 млн 894 тыс. рублей. Стоимость (общая) работ при этом составила порядка 15 миллионов рублей, то есть государствен-

госберегающий проект в обмен на долю из сэкономленных в будущем средств. — Ред.)», — предложил вариант взаимодействия строителей и собственников квартир ремонтируемого дома Иван Крюкля.

Но эти возможные «полумеры» не устроили ни представителя строительного бизнес-сообщества, ни Игоря Салова, который предложил дать строительному бизнесу право инициативы в данном вопросе, внеся, если это потребуется, необходимые изменения в нормативные документы. Игорь Салов убежден: это дело у квалифицированных строителей могло бы увенчаться куда большим успехом.

Впереди много работы

Владимир Ермола предложил шире использовать механизм энергосервисных контрактов, в которых мог бы участвовать стро-

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ КАПРЕМОНТ: ВЫГОДНО ДОЛЖНО БЫТЬ ВСЕМ

Каждый должен увидеть свою выгоду

Во вступительном слове модератор круглого стола Максим Федорченко подчеркнул, что энергосберегающие материалы и технологии внедрялись бы в практику строительства, ремонта и эксплуатации многоквартирных жилых домов намного быстрее и эффективнее, если бы каждый участник этой деятельности четко осознавал и видел те плюсы, те выгоды, которые ему несет это внедрение. То же самое касается и государственных программ субсидирования такого внедрения: во-первых, не хватает исходной информации для собственников жилья, управляющих и ремонтно-строительных компаний, а та, которая есть, зачастую нуждается в дополнительных разъяснениях. «Скажем, я не понимаю, как субсидия на энергоэффективный ремонт может быть одинакова для всех многоквартирных домов», — выразил недоумение Максим Федорченко. — Ясно ведь, что, к примеру, затраты на 12-квартирный и 300-квартирный дом будут весьма различны».

Игорь Салов, напомнив, что «Единая Россия» сегодня является главной политической силой страны, сообщил о старте большого партийного просветительского проекта «Школа грамотного потребителя», у которого, вне сомнений — большое будущее, поскольку он затрагивает самые актуальные и насущные темы. «Мы решили начать с ЖКХ, с энергосбережения, поскольку сфера ЖКХ и экономии энергетических ресурсов в целом связана с целым комплексом важнейших для каждого человека вопросов: с обеспечением безопасности, комфорта жизнедеятельности, материального благосостояния», — пояснил Игорь Салов, добавив, что соответствующая информационно-разъяснительная работа, которая уже началась серией семинаров для собственников жилья, продолжена этим круглым столом, где в круг обсуждения вовлечены потенциальные подрядчики, объединенные в крупнейшую в Сибирском федеральном округе саморегулируемую организацию — СРО «АСОНО», региональный оператор капремонта, поставщики современных материалов и изделий, эксперты.

Кто может претендовать на субсидии

Александр Фадеев в своем выступлении напомнил о постановлении Правительства РФ от 25 января 2011 года № 18, которое после внесения изменений и дополнений в 2017 году дало толчок развитию государственной поддержки повышения энергоэффективности действующих многоквартирных жилых домов.

По информации Александра Фадеева, на субсидии из государственного бюджета РФ в целях повышения энергетической эффективности могут претендовать подлежащие капитальному ремонту многоквартирные дома, отвечающие ряду требований. Их собственники должны аккумулировать средства на капитальный ремонт на спецсчете (не «в общем котле»), их «возраст» не может превышать 60 лет, они должны быть оборудованы приборами учета и способны дать более высокий «прирост энергоэффективности» в результате проведения комплекса модернизирующих мероприятий.

Предполагаемый потенциал энергоэффективности рассчитывается по специальной методике, окончательная сумма субсидии (в пределах 5 миллионов рублей на объект) определяется на основании этого расчета. Заявки на вхождение объектов в федеральную программу субсидирования подаются на уровне муниципального образования, муниципалитет передает заявки в ре-

гион, регион — на федеральный уровень. В заявке должен содержаться перечень мероприятий, которые предполагается реализовать для повышения энергетической эффективности дома. В него входит утепление фасада, утепление подвала и перекрытий, замена окон, установка устройств автоматизированного регулирования подачи тепла и т.д. «Как показывает практика, мероприятия по повышению энергетической эффективности нужно проводить именно в тщательно рассчитанном комплексе. Тогда и результат экономии получится наиболее высокий, во-вторых, уйдет риск возникновения разбалансировки в инженерных системах», — подчеркнул Александр Фадеев.

На задворках прогресса: из 500 ремонтов лишь 10 — по новым технологиям

Владимир Ермола в своем выступлении выразил тревогу чересчур малым проникновением программы энергоэффективного капитального ремонта в общий объем капремонта многоквартирных домов. По его сведениям, из примерно 500 МКД, капитально отремонтированных в регионе за минувший год, лишь на 10 были реализованы комплексные энергосберегающие мероприятия.

Владимир Ермола напомнил о действующих предельных расценках на виды работ по энергосбережению. Он уверен: данные ценовые ограничения препятствуют активному применению на объектах новых современных материалов и технологий (которые способны дать наибольший энергоэффективный эффект). «Между тем, сегодня на тех отдельных домах, где были применены новые материалы, технологии и оборудование, отмечается более чем 20-процентное сокращение потребления энергоресурсов в сравнении с «традиционными» объектами-аналогами, отремонтированными либо построенными менее прогрессивно», — сказал эксперт. — Сегодня нам важно понять, какие изменения мы должны внести в действующую нормативно-законодательную базу, чтобы вовлечь в процесс комплексного повышения энергетической эффективности основной массив подлежащих капремонту МКД, собственники квартир в которых собирают деньги в общий котел Фонда модернизации ЖКХ (регионального оператора капитального ремонта). Нам нужно сформировать соответствующую инициативу и выйти с ней на депутатов регионального Законодательного собрания, чтобы открыть путь для широкого применения на объектах капремонта новых энергосберегающих материалов и технологий».

Кроме того, по мнению Владимира Ермола, в этих же целях необходимо активизировать разъяснительную работу, причем не только среди собственников жилых помещений, но и среди подрядных организаций.

Комментируя предложение заместителя председателя Общественной палаты НСО, Александр Фадеев отметил, что в настоящее время, помимо возможного расширения программ капитального ремонта, формируемых из обязательных взносов собственников в общий котел, рассматривается вариант привлечения в данную сферу внебюджетных источников за счет упрощения и повышения доступности механизма энергосервисных контрактов. Рассмотрение и возможное одобрение соответствующего законопроекта, по прогнозу Александра Фадеева, может случиться уже в 2020 году.

Александр Фадеев высказал уверенность: совместное использование «стандартных» программ капремонта в сочетании с энергосервисными контрактами даст синергетический эффект, который позволит сделать ка-

премонт составил почти 50 процентов. Окупаемость энергосберегающих мероприятий за счет использования стимулирующей господдержки составила всего 2 года».

По словам Ивана Крюкли, реализация проекта будет продолжена в текущем году. «Сейчас условия предоставления господдержки стали мягче, при этом предельная доля государственного возмещения в стоимости работ выросла до 80 процентов», — рассказал представитель Министерства ЖКХ и энергетики НСО. — Размер господдержки определяется исходя из расчетной экономии затрат за год. Чем выше этот показатель, тем больше будет государственная поддержка. Минимальное значение указанного расчетного показателя экономии, при котором собственники могут рассчитывать на поддержку, составляет 10 процентов. При расчете за основу берется потребление тепловой энергии и электроснабжение (в части ОДН)».

В рублях, со слов Ивана Крюкли, эти расчеты выглядят так: если, к примеру, годовая экономия составит 100 тыс. рублей, то сумма господдержки составит 400 тыс. рублей, или выше (в случае большей экономии), но не более 5 миллионов рублей — такое ограничение накладывает уже упоминавшееся ранее 18-е постановление Правительства РФ.

Имеет ли право частный застройщик стать соинвестором капремонта «на паях» с государством?

Длительную дискуссию спровоцировал вопрос от директора компании «СМС»: может ли частная строительная компания выступить инициатором включения того или иного многоквартирного дома в программу энергоэффективного капремонта и после этого сама принять участие в инвестировании проекта на паритетных началах с государством (к примеру, в долях 50 на 50)? И как решается вопрос с выбором подрядчиков для выполнения работ по повышению энергоэффективности здания?

«В сравнении с группами собственников жилых помещений предприниматели все-таки более инициативная и активная часть общества, у них эти проекты могут заработать быстрее, а то пока как-то невесело реализуется проект; всего лишь 10 энергоэффективных капремонтов из 500 — совсем мизерная доля. А хороших подрядчиков на соответствующие высококвалифицированные работы найти не всегда просто — возможно, этим должен заняться один генподрядчик», — прояснил природу своих предложений бизнесмен.

Как сообщил в ответ Иван Крюкля, по складывающейся сегодня практике инициатором заявки на включение в программу энергоэффективного капремонта являются не сами собственники квартир, а управляющая компания. И она же (УК) в данном случае берет на себя ответственность за поиск подрядчиков для выполнения работ, определяя, кто будет монтировать автоматику, кто утеплять фасады и т.д. Еще вариант — когда инициативу берет на себя ТСЖ.

Он подчеркнул, что в случае с энергоэффективными проектами в финансировании не участвуют «котловые» средства Фонда модернизации ЖКХ — только деньги со спецсчетов, либо иные собственные средства жителей плюс целевая господдержка. «По решению общего собрания собственники могут направить выделенные им средства господдержки на оплату работ конкретного подрядчика. Также вы можете зайти в проект на условиях энергосервисного контракта (когда инвестор вкладывает средства в энер-

госберегающий проект в обмен на долю из сэкономленных в будущем средств. — Ред.)», — предложил вариант взаимодействия строителей и собственников квартир ремонтируемого дома Иван Крюкля.

Максим Федорченко отметил, что в деле включения бизнеса в энергоэффективный капремонт больше участия должно принимать Министерство ЖКХ и энергетики — возможно, потребуется составление некой универсальной формы контракта для регулирования данной работы («дело нельзя пускать на самотек»).

Дмитрий Кулешов от лица регионального оператора капремонта уточнил, что и на «общекотловом» ремонте регоператор старается шире применять современные материалы и технологии — это касается, к примеру, утепляющих материалов, установки регулирующего потребления ресурсов оборудования.

Вместе с тем, впереди еще много работы. По информации Дмитрия Кулешова, до 20–30 процентов многоквартирных домов у нас до сих пор даже не оборудованы приборами учета ресурсов, а без таких приборов они заведомо «отрезаны» от возможного участия в программе субсидирования энергоэффективного капремонта. Дмитрий Кулешов предложил усилить разъяснительную работу с жителями, и возможно, разработать некий административный регламент взаимодействия с ними.

Владимир Ермола высказал мнение, что в деле расширения практики энергоэффективных капремонтов должны активнее участвовать управляющие компании: у них есть для этого ресурсы, в том числе для разъяснительной работы.

Сергей Кейгель обратил внимание на технические сложности для собственников при включении их домов в программу субсидируемого энергоэффективного капитального ремонта. Но решение есть: уже сегодня более 70 экспертов (их список — на сайте Фонда модернизации ЖКХ) готовы оказывать людям консультационную и методическую поддержку. Он также обратился к предпринимателям: «Мы делаем все предварительные расчеты по энергоэффективному капитальному ремонту, без которых вам просто не с чем приходить на разговор с собственниками жилья». Александр Фадеев поддержал инициативы новосибирцев по вовлечению предпринимателей в проекты энергоэффективного капитального ремонта, пообещав им поддержку в Москве.

Вместо PS: в 2019 году капитально отремонтируют 543 МКД

По информации мэрии Новосибирска, в Новосибирске по региональной программе капремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2019 году запланировано провести работы в 543 домах: ремонт внутридомовых систем канализации и водоотведения — в 191 доме; ремонт системы холодного водоснабжения — в 179 домах; ремонт системы горячего водоснабжения — в 153 домах; ремонт крыши — в 198 домах; ремонт системы электроснабжения — в 129 домах; ремонт подвальных помещений — в 102 домах; ремонт фасада — на 108 домах; ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт — в 54 домах; ремонт системы газоснабжения — в 21 доме; ремонт системы теплоснабжения — в 114 домах; ремонт фундамента — на 27 домах. На сегодняшний день ремонт завершен в 78 многоквартирных домах (14%).

Подготовил А. Русин

«ГЕОСТРОЙ-2019»: восхождение к цифровой экономике

27–28 марта 2019 года на площадке отеля «Domina Novosibirsk» прошел III Международный форум «Геострой 2019» — «Геопространственное обеспечение проектирования, строительства и эксплуатации инженерных сооружений». Мероприятие прошло при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО).

Кроме АСОНО, соорганизаторами форума «Геострой 2019» выступили Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), выставочный оператор ООО «ЭкспоГео» при поддержке Министерства строительства Новосибирской области и Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

В церемонии открытия «Геострой 2019» приняли участие заместитель руководителя аппарата АСОНО Алексей Щербаков, проректор по науке НГАСУ (Сибстрин) Владимир Молюдин, главный архитектор Новосибирской области Александр Авсейков, заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии — главный архитектор города Виктор Тимонов, председатель комиссии Международной картографической ассоциации (ICA), академик и вице-президент Международной академии наук Евразии Милан Конечны (Чешская Республика), директор геодезической и фотограмметрической компании EuroGV, представитель ISPRS Карел Вах (Чешская Республика), руководитель Совета АСОНО, директор Сибирского центра лазерного сканирования в строительстве, председатель рабочего оргкомитета форума «Геострой» Владимир Середович. Все выступающие отметили значимость и актуальность Форума в свете перехода к цифровой экономике в России. «Цифровые технологии повсеместно вошли в нашу жизнь, во все сферы нашей деятельности. Вместе с тем, мы делаем лишь первые шаги в этом направлении, и хотелось бы, чтобы они уже были эффективны, — подчеркнул, обращаясь к участникам мероприятия от имени регионального Министерства строительства, главный архитектор Новосибирской области Александр Авсейков.

С приветственной речью к участникам Форума обратился проректор НГАСУ (Сибстрин) Владимир Молюдин. Он отметил, что вуз на сегодняшний день интенсивно работает по данному направлению. «Цифровые технологии сегодня активно внедряются в проектно-строительный комплекс, позволяя существенно снизить трудоемкость производства работ при сборе данных, при проектировании, на этапе эксплуатации и контроля. Учеными Сибстрина ведется серьезная работа на практический результат, который можно будет использовать в отрасли. И здесь очень важен обмен опытом между различными организациями городов и стран. Этот форум собирает всех заинтересованных лиц и позволяет им вместе выработать новые, необходимые решения».

Заместитель руководителя аппарата АСОНО Алексей Щербаков отметил, что СРО совместно с НГАСУ (Сибстрин) в целях «цифровизации» строительной отрасли создали совместные проекты, использующие цифровые технологии, — Сибирский центр лазерного сканирования и испытательный центр «Строительные материалы, конструкции и изделия», услуги которых востребованы строительными организациями региона. Заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии — главный архитектор города Виктор Тимонов осо-

бо отметил программу Форума: «От других форумов «Геострой» отличает внимание к прикладным вопросам, связанным с проектированием и строительством. Здесь представлено много интересных и важных тем. Очень сильные докладчики, среди которых специалисты с мировыми именами».

Участие в третьем Международном форуме «Геострой» — «Геопространственное обеспечение проектирования, строительства и эксплуатации инженерных сооружений» приняли российские и зарубежные эксперты, представители федеральных органов исполнительной власти, вузов, проектных, строительных и эксплуатирующих организаций России и стран зарубежья по направлениям геодезического, геологического, геофизического и информационного обеспечения строительства. На форуме были представлены организации и специалисты из Новосибирска, Москвы, Санкт-Петербурга, Тюмени, Томска, Барнаула, Красноярска, а также Чехии, Германии, Австрии, Белоруссии.

В течение двухдневной работы Форума прошло несколько десятков мероприятий: конференции, круглые столы, семинары, презентации и мастер-классы. Участники Форума обсудили использование имеющегося передового опыта в области информационного обеспечения строительства и эксплуатации зданий и сооружений, автомобильных дорог, а также саморегулирование в строительстве, BIM-технологии в территориальном планировании, в управлении рисками и чрезвычайными ситуациями, беспилотные технологии сбора и обработки геопространственных данных, 3D кадастр.

Помимо насыщенной деловой программы, «Геострой 2019» включал в себя выставочную часть, где НГАСУ (Сибстрин) и его партнеры представили свои разработки в области получения геопространственных данных с использованием современных электронных и цифровых методов и средств измерений.

«Внедрение технологий информационного моделирования (BIM) — это уже не далекое, а реальное будущее, — сказал руководитель совета АСОНО, директор Сибирского центра лазерного сканирования в строительстве, председатель рабочего оргкомитета форума «Геострой», профессор НГАСУ (Сибстрин) Владимир Середович. — Поэтому основная идея Форума — укрепление связей между теми, кто собирает геопространственные данные и теми, кто их использует, с целью решения основных вопросов, связанных с информационным обеспечением проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений».

Добавим, что в ходе церемонии закрытия ГЕОСТРОЯ 28 марта генеральному директору СРО «АСОНО» Марии Бирюковой было вручено Благодарственное письмо за помощь в организации Форума. Председатель рабочего оргкомитета форума «Геострой» Владимир Середович поблагодарил руководство СРО АСОНО за финансовую поддержку и активное участие в работе международного Форума.

НОВОЕ ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

В ходе пленарного заседания главный архитектор Новосибирска Виктор Тимонов выступил с кратким докладом, посвященным актуализации генерального плана столицы Сибирского федерального округа. «Сегодня вопрос актуализации генплана стоит на особом контроле у мэра, — подчеркнул Виктор Тимонов. — Это связано, в первую очередь,

с нарастающими проблемами геопространственного развития, с новыми вызовами, такими, например, как создание Новосибирской агломерации, или проект «Академгородок 2.0». Когда в 2007 году утверждался первый в постперестроечное время новый новосибирский генплан, про «перезагрузку» Академгородка и агломерацию еще никто не говорил, а ведь эти вещи существенно влияют на основную муниципальный градостроительный документ».

Виктор Тимонов сообщил, что в настоящее время на территории Новосибирска сформирован задел площадок под новое жилищное строительство общей площадью 644 га. «При сложившихся темпах строительства этого будет достаточно до 2030 года», — обнадеежил главный архитектор (2030 год — горизонт планирования нового генплана). Виктор Тимонов напомнил о высоких темпах жилищного строительства, сложившихся в городе последние годы (более 1 млн кв. метров жилья ежегодно). Отдав должное данному несомненному достижению, он указал и на его обратную сторону; за скоростным наводнением города новым жильем не поспевает инфраструктура: в Новосибирске наблюдается нарастающий дефицит объектов социальной сферы. Эта ситуация привела к необходимости внесения поправок в градостроительную документацию крупнейшего муниципального образования страны, — констатировал эксперт. — На актуализацию генплана в бюджет города предусмотрено 38 миллионов рублей. Эта сумма примерно в четыре раза ниже, чем та, которую запрашивал за данную работу институт «Гипрогор». Учитывая скудость бюджетных ресурсов, мы решили выполнять актуализацию генплана своими силами».

Тем не менее, даже в условиях сурового бюджетного дефицита новосибирцам удалось добиться определенных прогрессивных нововведений в генплане. «Впервые наш генеральный план станет не бумажным, а цифровым, — поделился достижениями Виктор Тимонов. — Его разделы станут доступны в электронном виде и проектировщикам, и застройщикам, и работникам в сфере недвижимости, и всем простым жителям города. Генплан будет содержать 30 информационных слоев; начало актуализации запланировано примерно на июль текущего года. А то, что я сейчас вам покажу — это некоторые подготовленные исходные материалы для данной работы».

По словам Виктора Тимонова, авторы генплана 2007 года, ЗАО «СИАСК», заложили в генплан 2007 года возможности поэтапно расширять площадь города. Однако при подписании соглашения о создании Новосибирской агломерации всеми участниками был подписан договор о неизбежности границ входящих в агломерацию муниципальных образований, что объективно «зажало» город в имеющихся границах и сделало любые попытки расширения трудными и малоэффективными.

В этих условиях важно было провести инвентаризацию территорий, и для начала уточнить координаты границ городской черты. «К этой работе мы привлекли специализированный вуз, который занимается геодезией и картографией, — рассказал Виктор Тимонов. — Границы были уточнены, что исключило риск накладок при использовании «приграничных» земельных участков муниципалитетами «по обе стороны границы». Детальная проработка отдельных планировочных районов на топографической основе М500 в системе координат, отличающей-



ся от той топоосновы, на которой был выполнен генплан, привели к целому ряду отклонений от его основных положений. Для решения этой проблемы к настоящему времени нами осуществлена «сшивка», взаимовязка всех 75 актуальных планировочных районов города (каждый из которых проработан детально на топографической основе, с «прорисовкой» всех подземных коммуникаций и т.д.).»

Еще одна важная подготовительная работа «накануне актуализации генплана», которая практически завершена к настоящему времени — взаимовязка транспортных схем Новосибирска и всех прилегающих МО; это сделано также «с прицелом» на последующее развитие объединенной транспортной схемы Новосибирской агломерации.

По словам Виктора Тимонова, актуализация генплана будет основываться на следующих постулатах:

- пророст населения будет происходить в основном за счет миграционного притока;
- промышленность продолжит уход из центральных районов (но не безоглядно; данный вопрос уже обсуждался с промышленниками, ведь наш город — не туристическая Мекка, его жизнедеятельность основана во многом на производстве, и бездумно выносить за пределы города производственные рабочие места — недальновидное решение);
- продолжится дальнейшее развитие города как крупного транспортного узла федерального значения (этому объективно способствует географический контекст);
- в застройке акцент будет сделан на развитие, реновацию застроенных территорий, в том числе реновацию территорий, занятых садоводческими товариществами (вопрос с садоводами будет решаться посредством увеличения земельных налогов, за счет чего дачные огурцы и помидоры постепенно станут «золотыми», и дачники в целях экономии сами уступят место более прогрессивным видам городской застройки).

Актуализация генплана должна быть завершена к середине 2020 года, сообщил главный архитектор. Но уже в конце текущего года запланированы публичные слушания по предварительному наброскам (проекту) актуализированного генплана. Цифровые модели отдельных тематических слоев генерального плана будут обеспечивать точную взаимосвязь в единой системе координат, что исключит конфликт интересов между ведомствами разных уровней. Проработка же отдельных жилых районов Новосибирска в 3D-моделях позволит наглядно и доказательно представить горожанам не только перспективу территориального развития, но и формирование конкретных объемно-планировочных решений.

Сибстройинформ

«Тест на IT»: унижительные результаты

Российские строительные и девелоперские компании задумались о цифровой трансформации и морально готовы переходить на новый технологический уровень: более 40% респондентов считают цифровую трансформацию своим стратегическим приоритетом — говорит исследование, проведенное компанией Strategy Partners совместно с Российской Гильдией Управляющих недвижимостью и девелоперов и журналом «Генеральный директор».

Однако «задумались» вовсе не означают «достигли».

ЦТ — это не «цветное телевидение», а «цифровая трансформация»

На текущий момент уровень большинства компаний, согласно опросу, в целом оставляет желать лучшего. Высокий уровень проработки стратегии цифровой трансформации имеют около 20% опрошенных; уровень организационного развития для реализации программ цифровой трансформации отвечает лучшей практике у 15% респондентов; около 30% компаний дополнили свой продукт цифровыми решениями и имеют, по их мнению, сравнительно высокий уровень цифровизации клиентских функций. При этом только 4% респондентов можно присвоить высокий уровень цифровизации производственного процесса; лишь 4% компаний широко применяют цифровые решения в различных корпоративных функциях; только 7% опрошенных полагают, что их компанию можно назвать лидером рынка РФ по внедрению и использованию цифровых технологий.

Значительная часть респондентов полагает, что цифровая трансформация для компании — один из стратегических приоритетов (46% абсолютно согласны, 54% отчасти согласны). При этом только 18% респондентов определили количественные цели, которые хотят достичь путем реализации проектов цифровой трансформации.



Значительная часть компаний — 46% — выделила структурные подразделения под внедрение новых цифровых технологий (ЦТ). Однако выстроить работающий процесс удалось меньшей части компаний. Только 25% респондентов уверенно ответили, что им удалось развить культуру постоянных улучшений в части использования ЦТ, 18% разработали требования к компетенциям сотрудников в области ЦТ и лишь 11% внедрили эффективную систему мотивации за достижение результатов от проектов ЦТ.

Предложение многих опрошенных компаний включает элементы цифровых решений. 35% респондентов предлагают клиентам такие цифровые решения, как «умный дом», «умное здание», «умная инфраструктура». Также многие компании уделяют внимание цифровизации клиентских функций. 31% создает специальные мобильные приложения, позволяющие заказать бытовые услуги и произвести оплату ЖКУ в режиме онлайн, а 27% компаний эффективно управляют лояльностью целевой аудитории в цифровых каналах.

Лишь 4% компаний имеют относительно высокий уровень цифровизации производственного процесса. У 25% широко распространены электронный документооборот (безбумажная стройка) и облачные решения для

коллаборации — 22%. У 12% BIM является стандартом при проектировании. Только 4% респондентов активно используют интернет вещей — предиктивное обслуживание инфраструктуры, и лишь 8% — цифровой контроль за передвижением людей на строительных площадках.

Только 4% респондентов имеют относительно высокий уровень цифровизации корпоративных функций. Наиболее популярное решение — автоматизированное планирование; 25% его широко применяют и 61% используют частично. Интегрированные системы управления проектами и другие информационные системы широко применяют 7% компаний и частично реализуют 68%.

Участники опроса определили топ-5 наиболее перспективных технологий для отрасли. Ими оказались: BIM — за него проголосовали 63%, Big Data — 60%, БПЛА — 50%, облачные решения для коллаборации — 43% и интернет вещей, которому свои голоса отдали 40%.

«Строительная индустрия никогда не была передовой»

4% респондентов полностью согласны с получением значимого эффекта от внедрения цифровых решений. Ключевой причиной отсутствия эффекта для остальных компаний, по их мнению, стала невозможность его измерить. При этом более двух третей респондентов не довели инициативы до конца.

Строительные и девелоперские компании выделили три ключевые проблемы и ограничения для внедрения цифровых технологий. Это высокая стоимость внедрения: 36% респондентов считают ее основной проблемой, а 56% частично с этим согласны. Второй проблемой компании назвали недостаточную цифровизацию поставщиков, а третьей — высокие риски внедрения новых цифровых технологий.

«Строительная индустрия никогда не была передовой, она всегда была инертной в части инноваций — это не телеком,

не IT и даже не розница, — унижительно для строителей прокомментировала исследование Елена Киселева, партнер Strategy Partners, руководитель практики «Недвижимость и инфраструктура». — Наше исследование впервые показало актуальную картину текущего уровня «цифрового» развития российских строительных и девелоперских компаний. Мы увидели, насколько компании продвинулись по трем ключевым направлениям: продукт и клиент, производственный процесс, а также корпоративные функции. В зарубежной практике компании стремятся иметь интегрированную систему управления, которая позволяет контролировать все процессы в режиме реального времени. Это значит, что все процессы должны быть цифровизованы. В результате исследования мы увидели, что многие российские компании все еще задумались и озаботились цифровой трансформацией. Они поняли, что должны заниматься технологиями и переходить на новый технологический уровень. Наше исследование поможет им понять текущее положение дел, их место в глобальной цифровой трансформации и направления, которым надо уделять особое внимание».

«Успешная трансформация может в разы увеличить стоимость компании, а ее игнорирование — разрушить бизнес. Сегодня цифровые технологии позволяют компаниям выгодно отличаться на рынке. А отличаться необходимо: если компания ничем не выделяется, считайте, ее не существует», — отмечает Александр Идрисов, основатель и управляющий партнер Strategy Partners.

Компания Strategy Partners, входящая группу ПАО «Сбербанк России», представила результаты первого в России исследования уровня цифровизации девелоперских и строительных компаний 8 апреля. В проведенном опросе участвовало более 70 компаний с разным масштабом деятельности, уровнем интеграции в цепочке и специализацией.

Источник — Strategy Partners

НОВОСТИ

Получено разрешение на строительство нового ЛДС в Новосибирске

Как напоминает Минстрой Новосибирской области, в феврале 2018 года Президентом Российской Федерации поддержано (указание от 08.02.2018 № Пр-231) строительство в городе Новосибирске новой ледовой арены для проведения чемпионата мира среди молодежных команд 2023 года. В октябре 2018 года проектным институтом «Арена» (Москва) завершена разработка проектно-сметной документации. В марте 2019 года федеральным автономным учреждением «Главное управление государственной экспертизы» (Москва) подтверждено соответствие принятых в проекте решений современным требованиям в области экологии, надежности, безопасности, энергетической эффективности, а также обеспечения комфортных условий для зрителей и спортсменов.

Организационные вопросы начала строительства новой ледовой арены находятся под личным контролем губернатора Новосибирской области.

Министерством строительства Новосибирской области и подведомственной ему службой государственного заказчика строительства, сформирован и направлен в мэрию города Новосибирска полный пакет документов, предусмотренных градостроительным законодательством для получения разрешения на строительство.

Мэрией города Новосибирска завершена проверка представленных документов, подвержена их достаточность и соответствие требованиям регулирующих документов. Разрешение на строительство многофункциональной ледовой арены по ул. Немировича-Данченко в городе Новосибирске выдано 9 апреля 2019 года (№ 54-Ру54303000-86-2019).

Специалисты Минстроя Новосибирской области уверены: своевременно полученное

разрешение, позволит в ближайшее время развернуть работы на площадке строительства новой ледовой арены, обеспечить своевременный ввод в эксплуатацию и проведение молодежного чемпионата мира по хоккею 2023 года на высочайшем уровне. (Минстрой НСО)

Барнаулу одобрили обход

Главгосэкспертиза России повторно провела проверку достоверности определения сметной стоимости по объекту капитального строительства, основными элементами которого станут прокладка дороги и возведение нового мостового перехода. По итогам проведенной проверки выдано положительное заключение.

Проектные решения объекта были одобрены Главгосэкспертизой России в декабре 2018 года.

Строительство трассы в обход Барнаула позволит разгрузить улицы города, что положительно скажется на транспортной ситуации, поможет ускорить товародвижение на основных международных автомагистралях и заложит основу для устранения сдерживающих факторов развития Барнаульской агломерации, в том числе исключит потерю времени на проезд по территории города.

Одна из причин загруженности местных дорог — то, что через Барнаул проходят единственные переезды от Павловского тракта на правый берег реки Оби. Поэтому одним из главных сооружений, входящих в состав проектируемой трассы, станет новый мостовой переход через Обь, который будет сооружен неподалеку от поселка Бобровка в Первомайском районе.

Согласно проекту, достоверность определения сметной стоимости которого проверили эксперты Главгосэкспертизы России, в составе перехода будет построен мост через главное русло Оби протяженностью 2394 м и четыре моста через расположенные в пойме протоки рек Лосиха, Власиха, Барнаулка и Штабка.

Также в ходе реализации проекта будут построены площадки отдыха, остановки общественного транспорта, дорожно-эксплуатационные предприятия, пункт взимания платы с учетом последующей платной эксплуатации участка от трассы А-322 «Рубцовск Барнаул-Рубцовск — граница с Республикой Казахстан» до Р-256 «Чуйский тракт» и другие объекты инфраструктуры трассы.

Автомобильная дорога «Обход Барнаула», протяженность которой составляет 68,1 км, будет проходить по территории Первомайского, Павловского и Калманского районов Алтайского края и городского округа Барнаул. Планируется начать обход с примыкания к трассе «Барнаул — Павловск — Ребриха — Мамонтово — Романово — Родино — Кулунда — граница Российской Федерации и Республики Казахстан», далее к федеральной дороге А-322 «Барнаул-Рубцовск-гр. Республики Казахстан» и затем к еще одной федеральной трассе Р-256 «Чуйский тракт». (Главгосэкспертиза РФ)

Квартира во всей инженерной наготе

«Брусника. Сибкадемстрой» запустила обновленный мокап-центр в микрорайоне «Европейский Берег» (Новосибирск). Ранее он работал в квартале «Панорама», но с завершением проекта выставочный комплекс перевезли.

Мокап-центр (англ. mock-up — макет) — инженерный комплекс с выставочными образцами, макетами реальных решений компании в натуральную величину или уменьшенными в пропорции.

Концепт нового мокап-центра разработан проектировщиками компании «Брусника. Сибкадемстрой» и напоминает квартиру. В комплексе представлены инженерные узлы, образцы архитектурных и проектных решений, отделочные материалы. Собраны идеи, которые воспроизводят детали продукта — новых домов на береговой линии микрорайона «Европейский Берег». Ориен-

тир девелопера на постоянное изменение продукта связан с анализом и апробацией пользовательского опыта, который архитекторы и инженеры компании получают через анализ маршрутов проживания. Каждый дом является улучшенной версией предыдущего и дополняет его инновациями.

На стендах мокап-центра в «Европейском Береге» показаны детали продукта, раскрывающие его качество для пользователей. Это внешние архитектурные элементы, которые касаются конструктива дома: структурный разрез мокрого фасада, устройство электропроводки и тепловой ниш в подъезде, навесной балкон и терраса. Также в мокапе смоделирован контур квартиры, где можно посмотреть, как сделан короб и полотно входной двери, оценить качество отделки стен и установки окон, изучить «пирог» стяжки пола и горизонтальную разводку труб, проверить стойкость гипсокартонных перегородок к нагрузкам.

Помимо инженерных образцов, в мокап-центре есть открытое пространство для ведения переговоров и презентаций. Летом перед зданием выполнят благоустройство газона с детскими игровыми элементами. Мокап-центр в «Европейском Береге» открыт для индивидуальных и групповых экскурсий с 11:00 до 19:00 в будни, с 10:00 до 17:00 в субботу. (Редакция «Брусника. Сибкадемстрой»)

«Деловой Красноярск»: немного Франции

Мэр Красноярска Сергей Ерёмин и гендиректор ООО «СИФАЛЬ Девелопмент» Сергей Волоткевич подписали соглашение о строительстве делового района «Красноярск-Сити».

Цена проекта 25 млрд рублей, срок реализации — до 2024 года. Для комплекса будет выделен участок в центре Красноярска площадью 6 тыс. кв. м, где построят пятизвездочный отель и офисные здания. Проект разработают совместно французские и красноярские архитекторы. («Интерфакс-Сибирь»)

<p>«Строительные ведомости» 12+ Издатель — редакция газеты «Строительные ведомости».</p>	<p>Заказ от 25.04.2019. Сдано в печать 25.04.2019 Время подписания в печать по графику — 17-30. Время подписания в печать фактически — 17-30. Отпечатано в типографии «Печатный дом-НСК»: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Лазарева, 33/1.</p>	<p>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</p>	<p>Директор Е.К. Брацун Главный редактор А.Е. Русинков Шеф-редактор В.З. Брацун</p>	<p>Тираж 999 экз. За содержание рекламы несут ответственность рекламодатели. Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов. Цена свободная. При перепечатке ссылка обязательна.</p>	<p>Дата выхода из печати 29.04.2019.</p>
--	--	---	--	---	--

СОБЫТИЕ

История лыжного клуба архитекторов (ЛКА) началась еще при Советском Союзе в 1978 году на грузинском горнолыжном курорте Бакуриани. Современный ЛКА России «стартовал» в 2005 году на Выездном Межрегиональном заседании Союза архитекторов России в Новосибирске. В 2006 году состоялся 1-й фестиваль и чемпионат в горнолыжном курорте «Шерегеш», который продолжил традиции фестиваля и одновременно чемпионата по горным лыжам, включая также выездные архитектурные конкурсы, проектные семинары, круглые столы, мастер-классы ведущих архитекторов, производителей инженерных конструкций, новых технологий, изделий и строительных материалов.

Сегодня в составе членов ЛКА — более сотни директоров проектных компаний, свыше 30 заслуженных и почетных архитекторов России, 20 профессоров и доцентов вузов, главных архитекторов городов и председателей местных организаций Союза архитекторов России.

За последние три года в форуме приняли участие более 900 архитекторов и проектировщиков. На фестиваль приезжали команды из Казахстана, Азербайджана, Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбург, Тюмени, Омска, Новосибирска, Барнаула, Горно-Алтайска, Кемерово, Томска, Красноярска, Новокузнецка, Абакана, Иркутска, Сочи, Краснодар, из Крыма и Республики Адыгея.

В этом году главным организатором горнолыжного праздника архитекторов выступило Национальное объединение проектировщиков и изыскателей. Важно, что НОПРИЗ своим участием внес важные усовершенствования в сложившиеся традиции ЛКА, сделав клуб более открытым и пригласив на очередную «встречу в горах» не только архитекторов, но и проектировщиков с изыскателями. Хотя изначально это был закрытый клуб исключительно для архитекторов, «смежных» специалистов туда даже не звали.

«Подобное расширение круга участников, безусловно, способствует объединению профессионалов, установлению между ними более тесных партнерских, человеческих отношений, — отмечает координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов. — Да, нынешняя ситуация в отрасли достаточно тяжела, и это, конечно, не могло не сказаться на посещаемости АРХИГЕША в 2019 году. Тем не менее, встреча состоялась. Народ собрался; успели и покататься на лыжах, подышать свежим воздухом, и провести деловые мероприятия».

18 марта в Доме культуры «Горняк» поселка Шерегеш состоялась торжественное открытие фестиваля. Мероприятие проходило в рамках года театра в России, и каждая из команд-участников представила зрителям небольшое театрализованное представление.

19 и 20 марта были посвящены круглым столам, мастер-классам и спортивным состязаниям среди участников. Также прошли индивидуальные деловые встречи с представителями проектно-строительного сообщества.

О чем говорили архитекторы вместе с проектировщиками и изыскателями, на какие мысли и идеи вдохновили их живописные и величественные горные склоны Шерегеша — в нашем материале.

«Нам сложно обеспечить эффективность»

19 марта состоялась ключевое событие деловой программы «АРХИГЕШ-2019»: конференция «Стимулирование проектировщиков и изыскателей к повышению надежности и эффективности их деятельности».

«Во многом название нашей сегодняшней конференции определяет и цель Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ), — отметил во вступительном слове Александр Панов. — При этом если «повышение надежности» достаточно легко понимается проектировщиками, поскольку фактически сводится к повышению качества разрабатываемой проектной документации, то с «повышением эффективности» возникает сложность. Ведь здесь идет речь о повышении экономической эффективности. Как определить ее повышение с позиций проектного дела?»

Главный критерий экономической эффективности известен: если результат деятельности превышает в необходимой степени объем вложенных в ее осуществление ресурсов, она считается экономически эффективной. По тому же критерию определяется конкурентоспособность: чем меньше ресурсов потребовалось компании для достижения определенного результата, тем прибыльнее ее деятельность, тем выше ее конкурентоспособность на рынке.

По оценке Александра Панова, в сложившейся сегодня ситуации проектным и изыскательским компаниям крайне сложно обеспечить экономическую эффективность своей деятельности. Во-первых, значительно, в разы, упала доля финансирования проектных работ в сметной стоимости СМР. «Если в советские времена доля проектировщиков составляла порядка 4–5 процентов от общей стоимости строительства объекта, то сегодня она упала до 1,5–2 процентов; заказчики стремятся сэкономить на проектных работах», — пояснил Александр Панов.

Положение дел усугубляет компания, демпингующие на обескровленном рынке проектных услуг. Не всегда демпинг является следствием некоего злого умысла: люди часто вынуждены идти на занижение цен в погоне за хотя бы какими-то оплачиваемыми заказами. Конечно, встречаются и другие случаи, когда недобросовестные компании, обрушив цену, выигрывают конкурс, а потом исчезают, прихватив бюджетный аванс. Есть на рынке и «профессиональные победители конкурсов»: они выигрывают подряды у государственных и т.п. заказчиков, после

способна выполнить заказ за столь низкую цену, не допустив снижения качества работ».

Исполнительный директор «Проектного объединения по повышению качества проектной продукции» полагает, что для повышения экономической эффективности проектного дела, помимо внесения необходимых изменений в ФЗ-44, ФЗ-223, следует также соответствующим образом откорректировать постановление правительства № 87 о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию.

«Практически все предложения по этой теме, повторяюсь, подготовлены, и главной задачей теперь становится продвижение этих предложений на федеральном уровне», — отметил Александр Седиков. По его мнению, важность данной задачи трудно переоценить, особенно сегодня, когда частный заказчик «куда-то исчез» («во всяком случае, у нас в Томске частных заказов очень мало»), и сибирские проектировщики вынуждены уделять больше внимания заказам, оплачиваемым из средств государственного, муниципального бюджета, а также из средств «естественных монополистов».

«АРХИГЕШ-2019»: СОЛНЦЕ, ГОРЫ И ПРОБЛЕМЫ**Как яркий лыжный фестиваль помог архитекторам и проектировщикам раскрыться и откровенно поговорить о самом главном**

чего нанимают проектною компанию себе в качестве подрядчика — разумеется, вынуждая ее работать за минимальные деньги (ведь главную часть «пирога» профессиональный победитель конкурсов», разумеется, оставляет себе).

Так или иначе, цена работы проектировщиков сегодня опущена до уровня, при котором обеспечить должное качество проектной продукции становится порой просто невозможно. Далее — эффект домино: вынужденные искать заработок проектировщики продолжают демпинговать, качество проектов продолжает падать (об этом свидетельствуют и органы государственной экспертизы, вынужденные отправлять на доработку почти каждый третий проект), а низкое качество проектов тянет за собой снижение интереса заказчиков.

Александр Панов предложил участникам конференции высказаться эту болезненную тему и, возможно, вместе постараться найти способы вырваться из описанного порочного круга.

«Прекратить экономический геноцид проектировщиков»

Исполнительный директор СРО «Проектное объединение по повышению качества проектной продукции» (Томск) Александр Седиков предположил, что прекратить «экономический геноцид» российских и сибирских проектировщиков можно, но только при условии внесения ряда важных изменений в действующую законодательную, нормативную базу. «Соответствующая работа ведется, и Национальным объединением уже внесено немало конструктивных предложений», — рассказал Александр Седиков. — Но к сожалению, наши предложения отчего-то не вызывают активного отклика в федеральном центре».

Среди таких предложений — скорректировать требования ФЗ-44, опираясь, в частности, на соответствующий правовой опыт Казахстана. «Там на конкурс фирмы подают документацию в двух пакетах, один — технический (где приводится подробная информация о материальном, кадровом потенциале компании, опыте работы и пр.), второй — финансово-экономический, — поделился деталями Александр Седиков. — И первым вскрывается и анализируется именно технический пакет. Если компания не показала должный уровень на этом этапе, ее финансовые предложения даже не рассматривают, просто снимают с конкурса, и всё. Фактически осуществляется предварительный квалификационный отбор, после которого на тендер попадают только настоящие профессионалы, которые в принципе не станут демпинговать, поскольку хорошо знают, сколько стоит их работа. А вторым, дополнительным «предохранителем» от демпинга служит ограничение по снижению цены в ходе торгов. Условие четкое: если компания-претендент предлагает цену работ, которая более чем на 15 процентов ниже стартовой, она обязана аргументировать техническую возможность такого снижения — иными словами, она должна документально и подробно доказать, что она

«Внедрение казахского опыта у нас невозможно, потому что мы живем в России»

Заслуженный архитектор России, член-корреспондент РААСН Елена Григорьева поддержала мысль Александра Седикова про острую необходимость реформирования ФЗ-44. По ее словам, даже Министерство строительства России прониклось «абсурдностью» некоторых положений упомянутого закона и периодически «ищет пути обхода» этих положений. Елена Григорьева привела пример, когда проектировщики-победители недавнего федерального конкурса на лучшую концепцию городской среды исторических городов и малых поселений столкнулись с необходимостью вновь на равных условиях с остальными компаниями принимать участие в тендере на подряд по выполнению рабочей проектной документации, на основании которой победившие концепции должны быть реализованы. Заслуженный архитектор уточнила, что подобную ситуацию отказался считать нормальной заместитель министра строительства Андрей Чибис (с 21 марта Андрей Чибис назначен врио губернатора Мурманской области — Ред.). Он логично предположил, что и готовить рабочую документацию, и осуществлять авторский надзор должны те же компании и авторские группы, которые подготовили лучшие концепции. В противном случае нарушается элементарная справедливость, ведь бюджетные деньги на подготовку рабочей документации по концепциям (50–80 млн рублей на 1 населенный пункт) по конкурсу на основании ФЗ-44 могут уйти в руки далеко не самых лучших фирм, и авторы окажутся отлучены и от денег, и от своего проекта, который у них уже не будет возможности довести до практической стадии, сохранив первоначальный замысел.

Порадовавшись за то здравомыслие, которое в разговоре с архитекторами проявил московский чиновник, Елена Григорьева не уточнила, как именно Министерство строительства взялось бороться против мракобесия отдельных положений ФЗ-44 «О контрактной системе...» и за права архитекторов, и взялось ли вообще. Те самым она косвенно подтвердила обоснованность пессимизма Александра Седикова, который скептически оценил возможность реформирования законодательства о конкурентных закупках для государственных и муниципальных нужд в нужную для добросовестных профессионалов (и не только проектировщиков) сторону. «Внедрение казахского опыта (конкурентных закупок) в наше законодательство невозможно, потому что у нас — Россия», — процитировал Александр Седиков слова, высказанные в частной беседе одной высокопоставленной московской чиновницей.

Есть основания ожидать роста частных заказов

Почетный архитектор России Вера Тен (Новокузнецк) присоединилась к основной массе специалистов, обоснованно кри-

тикующих нормы ФЗ-44, поделившись собственным негативным опытом работы в рамках данного законодательного акта. Вместе с тем, она в качестве правовой «лазейки» рекомендовала шире использовать полномочия муниципалитетов; как выяснилось, в определенной мере ввести столь необходимую всем добросовестным игрокам архитектурно-проектного рынка предварительную квалификацию участников конкурсных процедур (аналогичную казахской) можно, не изменяя федеральный закон, на уровне муниципального образования. Как выяснилось, схема не безупречная, шероховатости есть, но работать все равно можно, — во всяком случае, у прокуратуры нет оснований придираться.

Заслуженный архитектор России Павел Андреев (Москва), комментируя ситуацию с 44-ФЗ, высказал убеждение: пока в формуле отбора подрядчиков для выполнения проектных и строительных работ будет преобладать цена, а не профессионализм и реальные возможности претендентов, ситуацию в сфере распределения проектных подрядов по государственным и муниципальным

заказам изменить к лучшему невозможно. Он предположил, что более реально рассчитывать в ближайшем будущем на увеличение частного заказа. «Сегодня, в условиях нестабильного спроса, возрастает роль качества частных строительных проектов, — пояснил Павел Андреев. — Застройщики все больше начинают осознавать: добротно проработанные архитектурно-проектные решения способны существенно стимулировать потребительский интерес к готовой строительной продукции, повышая ее капитализацию. Следовательно, в среде застройщиков зреет осмысленный запрос на хорошую, качественную архитектуру, за которую они готовы будут заплатить».

Коллеги согласились с этим позитивным убеждением, но уточнили: качественную высококлассную архитектуру могут генерировать только хорошо обученные специалисты, своевременно и глубоко перенявшие ценный опыт, накопленный их предшественниками. А с передачей ценного опыта — проблемы, поскольку схемы преемственности профессионального мастерства через институт наставничества, успешно практиковавшиеся в советские времена, в настоящее время утеряны. В связи с этим Александр Седиков обратил внимание на важность фестиваля «АРХИГЕШ», позволяющего объединить в непринужденной, освобожденной от повседневной рутины, освежающей восприятие обстановке молодое поколение архитекторов и признанных мэтров.

«Где бы еще вот так запросто у молодежи появилась возможность пообщаться и перенять опыт у такого высококлассного опытного профессионала, как, например, Павел Юрьевич Андреев? — задался риторическим вопросом Александр Седиков. — Да нигде! В Москву бы пришлось ехать, и то не факт, что там успешно сложилась бы встреча».

Отстаивать интересы архитекторов на всех уровнях

Участниками конференции было высказано мнение о необходимости приложения более целенаправленных и последовательных усилий для отстаивания интересов архитекторов и проектировщиков, в том числе на самом высоком уровне законодательной, исполнительной и даже судебной власти. Иначе никак не преодолеть складывающиеся неблагоприятные обстоятельства в виде парализующих нормальную работу законов, коррупционных сговоров, когда все денежные заказы концентрируются только в руках тех, кто близок власти, а «простые» архитекторы должны довольствоваться «крохами с барского стола», и т.п. Следствием упомянутых неблагоприятных обстоятельств стало, среди прочего, стремительное снижение профессионального авторитета архитекторов в обществе. «Архитектор — главный строитель»? Какое там! Обслуживающий персонал, не более.

С точки зрения участников конференции, для решения этой проблемы Национальное объединение проектировщиков и изыскателей и Союз архитекторов России должны действовать в тесной связке, с опорой на мнение профессионального сообщества.

СОБЫТИЕ



Александр Седиков напомнил, что в настоящее время между двумя упомянутыми объединениями достигнуто взаимопонимание по всем основным вопросам, ранее являвшимися спорными, и упомянутое сотрудничество фактически уже разворачивается.

«Коллеги, одна из целей мероприятий, подобных фестивалю «АРХИГЕШ» — не только обмен мнениями, но и сбор исходных данных для дальнейшей работы Национального объединения», — добавил Александр Панов. — Это удобный для всех инструмент, помогающий собрать и обобщить мнение профессионального сообщества по всем основополагающим вопросам нашей деловой жизни».

К позиции НОПРИЗ власть прислушивается

Александр Панов напомнил о важности института саморегулирования в деле защиты интересов профессионального сообщества и посетовал, что по ряду причин он еще не раскрыл весь свой потенциал. К обобщенной позиции НОПРИЗ, к высказываемым руководством Национального объединения предложениям стали больше прислушиваться в коридорах федеральной власти — но, к сожалению, далеко не всегда эту реакцию властей удается довести до исчерпывающего логического результата. Так, по-прежнему остаются без внимания предложения по корректировке законодательного ФЗ-44. «Мы предлагали важные изменения — в частности, вести 20-процентную «отсечку» в ходе конкурсных процедур (чтобы нельзя было опуститься ниже стартовой цены более чем на 20 процентов), — рассказал Александр Панов. — Но мнение специалистов-практиков было проигнорировано чиновниками, которые, увы, зачастую считают себя выше и умнее всех».

Александр Панов объяснил мало обоиманованные обвинения в адрес системы СРО, звучащие порой с весьма высоких трибун, сохраняющимся интересом ряда «любопытствующих» лиц к тем деньгам, которые деловое сообщество сконцентрировало в компенсационных фондах. «Некоторым людям эти деньги никак не дают покоя, очень хочется ими поуправлять — пусть даже ценой

дискредитации института саморегулирования в целом», — жестко высказался координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе.

По убеждению Александра Панова, нельзя поддаваться на провокации, нужно максимально использовать содержащиеся в системе СРО возможности на благо архитекторов, проектировщиков и изыскателей.

Узнав, что у Национального объединения есть право формирования законодательной инициативы, один из участников конференции рекомендовал НОПРИЗу дополнительно усилить юридическую службу. «Нужно бороться с ними их же приемами, — сказал он. — Они по несколько раз в году меняют градостроительное законодательство; необходимо усилить наше влияние на этот процесс, постараться упредить проведение вредоносных законодательных инициатив».

Когда благотворительность — не во благо

Елена Григорьева напомнила: архитектор не должен работать бесплатно, призвав повсеместно поддерживать соблюдение этого простого правила, в том числе на региональном и муниципальном уровнях. Такая возможность есть. «К примеру, наши муниципалитеты стали предусматривать оплату труда разработчиков конкурсных концепций градостроительной среды, по 300–500 тысяч рублей, и это очень правильный подход», — рассказала она.

Попытки использовать труд архитекторов бесплатно приводят к печальным последствиям. «Например, как-то мэр Иркутска обратился к председателю правления регионального отделения Союза архитекторов России с просьбой обеспечить на конкурсной основе бесплатное проектирование скверов в городе, суммарно 80 объектов, — рассказала гостья из Прибайкалья. — Просьба была исполнена, но в итоге значительная часть за проектированное благоустройство была выплачена из рук вон плохо. Строители кивали на плохую проектную документацию, и совершенно справедливо. Но как сделать ее качественно — «за бесплатно»? Ведь без денег архитектору приходится работать без топо-

графической подосновы, он не может провести натурные предварительные исследовательские работы, не может нанять дендролога, технических помощников и т.п. В итоге вся эта «благотворительная акция» оказалась дискредитирована, дискредитированы коллеги-архитекторы, про которых теперь говорят: вот они, бедари и халтурщики.

Полагаю, нам следует настойчиво напомнить и заказчикам, и всему обществу древний тезис: «Архитектура — это искусство». Через призму этого тезиса архитектор воспринимается правильно: как творец, как художник, который должен получать за свое творчество заслуженный гонорар».

Пора тарифицировать предварительную работу с заказчиком

В развитие темы оплаты труда архитекторов на конференции прозвучало предложение тарифицировать и регламентировать предварительную работу с заказчиком.

Многие специалисты отмечают: порой эта работа (очные и телефонные переговоры, встречи, обсуждения, выезды на потенциальную площадку, предварительные эскизные проработки и т.д.) отнимает много времени и сил, но при этом она на 100% бесплатна. Введение соответствующей оплаты не только позволит в какой-то мере поправить материальное положение архитекторов, но и улучшит дисциплину в рабочих взаимоотношениях с заказчиком, который при таком подходе станет осматрительнее тратить чужое время.

Также было предложено больше внимания уделить работе по закреплению авторских прав архитекторов (сейчас они спустя короткий промежуток времени переходят к заказчику на 100%, который получает возможность, к примеру, использовать проекты повторно, и автор за это уже ничего не получает). Участники конференции оценили архитекторов в плане авторского права как наиболее «бесправных» специалистов; в отличие от них, интеллектуальная собственность и режим обращения с ней у композиторов, профессионалов в сфере IT прописаны в российском законодательстве более подробно и четко. Эту дискриминацию необходимо преодолевать.

Про престиж профессии и законодательные нелепицы

Второй день «АРХИГЕШ-2019» ознаменовался круглым столом «Повышение престижа и популяризация профессий в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования». Со вступительным словом на круглом столе также выступил представитель главного организатора фестиваля, координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов.

Он кратко обозначил внутреннюю коллизию темы круглого стола, заключающуюся в том, что о повышении престижа профессии приходится вести речь в сложной ситуации, когда даже само государство своими законами создает условия не для повышения, а для понижения авторитета архитектора, проектировщика в обществе.

Александр Панов высказал твердое убеждение: для подлинного поднятия престижа профессии необходимо, прежде всего, создать для архитектурно-строительного проектирования такое нормативное поле, в котором архитекторы и проектировщики смогут спокойно работать над созданием качественных проектов, будучи избавленными от необходимости выдумывать пути обхода нелепых (с точки зрения подлинных интересов дела) положений ФЗ-44 и т.п. Еще одна законодательная нелепица, мешающая проектировщикам работать и подрывающая экономическую эффективность их деятельности — отсутствие в Градостроительном кодексе понятия «двухстадийное проектирование» и «рабочая документация». Прописано только понятие «проектная документация». «Но мы с вами прекрасно знаем: эта документация, этот этап делается для получения положительного заключения экспертизы, — напомнил Александр Панов. — Строить по «предварительной» документации невозможно; на площадку мы передаем строителям другую, рабочую документацию, детализированную до мелочей, подготовка которой занимает большую часть времени и ресурсов и фактическая оплата которой составляет 60 процентов от общего объема проектных работ. Но при этом с юридической точки зрения стадия «РД» нелегитимна, и, пользуясь этой прорехой, заказчики порой стремятся недоплатить проектным компаниям за выполненную работу».

Хочу заметить, что Национальное объединение ведет работу по продвижению ряда важных законодательных инициатив. Среди прочего, одна из них направлена на исправление пороков ФЗ-44, а другая предполагает введение в Градостроительный кодекс по-

нятия «двухстадийное проектирование» с ответственным «выводом из тени» рабочей документации».

По информации Александра Панова, также НОПРИЗ в лице Комитета по ценообразованию занимается приведением в соответствие с сегодняшними реалиями расценок на архитектурно-строительное проектирование.

Какие кадры — такие и решения

Конечно, какие бы благоприятные законодательные условия ни создавались для архитекторов, пока сами специалисты не будут стабильно демонстрировать в работе высокую квалификацию, о повышении авторитета и престижа профессии говорить преждевременно. При этом уровень квалификации, подготовка и переподготовка кадров в отрасли — отдельная острая проблема.

«Повышать квалификацию, проходить переподготовку важно и нужно, но в реальности эти вещи очень часто подменяются фикцией — бумагой, формально свидетельствующей, допустим, об успешном прохождении специалистом неких курсов, хотя на самом деле ничего он не проходил. А бумагу такую, когда понадобится, всегда можно купить за 3–5 тысяч рублей, — открыто раскрыл неприглядные детали Александр Панов. — Настоящие курсы повышения квалификации редко кто берет за проходиться. Во-вторых, это намного дороже, во-вторых, они, как правило, организуются в столицах. Непросто и привезти хорошего столичного лектора в Сибирь: сложно написать поездку в его график, да и сам визит обходится тоже дорого».

Координатор НОПРИЗ в СФО, предвосхищая вопрос о местных специалистах, которых можно было привлечь для проведения курсов обучения и переобучения, отметил редкость ораторского таланта и педагогического искусства. «Я встречался с массой случаев, когда маститые, очень грамотные и опытные спецы (главные инженеры, главные архитекторы проектов) перед аудиторией терялись и буквально не могли связать двух слов, — поведал Александр Панов. — Иначе говоря, хорошо знать архитектурно-проектное дело и уметь внятно и доходчиво поделиться своим опытом с другими — не одно и то же, и наличие первого вовсе не подразумевает автоматическим наличие второго. Перенять опыт мастеров, которые не умеют выступать перед аудиторией, можно только работая с ними бок о бок».

«Если у нас массово внедрить BIM, экспертиза станет не нужна, а половину чиновников можно разогнать»

Говоря о путях повышения производительности труда как об одном из важных факторов повышения престижа профессии, Александр Панов упомянул BIM — новаторскую для России технологию, при правильном использовании способную существенно повысить эффективность выполнения проектной документации, упомянул использование проектов повторного применения и внедрение в организации продуманных, четких и хорошо детализированных графика ведения работ. Эти направления перспективны, но внедрение в практику проектирования их еще только предстоит осуществить.

«Если у нас массово внедрить BIM, экспертиза станет не нужна, половину чиновников можно разогнать, — сгустил краски до реальности Александр Седиков. — Ведь в информационную модель посылкой должна быть заложена вся нормативная, законодательная база, в рамках которой проектируется, строится, а затем эксплуатируется и планово утилизируется объект. Система абсолютно прозрачна; она сразу «почувствует» и покажет любое несоответствие проекта, объекта нормам действующих технических и градостроительных регламентов. Экспертиза станет не нужна, всё! Да и значительную часть чиновников, кормящихся в «мутной воде», можно будет, повторюсь, разогнать. Сегодня наши административные структуры активно и яростно продвигают BIM, но уверен: они так действуют только потому, что сами до конца еще не поняли, что это за штука такая и чем она им грозит. А когда поймут — весь пыл у них иссякнет, и внедрение заглохнет, вот увидите».

Кроме того, нормальное внедрение BIM стоит дорого. Вот у нас ТДСК оборудовала у себя около 10 рабочих мест для работы в технологии BIM, обучила людей, так там каждое рабочее место обошлось более чем в 4,5 миллиона рублей. Редкий пример. В любом случае — мы понимаем, конечно, что у богатых свои причуды, но извините, у нас таких денег нет».

Окончание на стр. 12

СОБЫТИЕ**«АРХИГЕШ-2019»: СОЛНЦЕ, ГОРЫ И ПРОБЛЕМЫ**

Окончание. Начало на стр. 10–11.

Один из участников высказал мнение, что успешному «вживлению» BIM в российскую действительность помогла бы разработка соответствующего эффективного отечественного софта; пока же BIM основывается преимущественно на зарубежном программном обеспечении.

А другой участник «успокоил общественность»: внедрение BIM еще долго и надежно будут тормозить строители, которые абсолютно не готовы работать на площадке с трехмерной многослойной информационной моделью. Сегодня, когда некий переломной проектировщик предложит им такую модель — они обязательно попросят выдать старые добрые двухмерные чертежи.

Похоже, нашим проектировщикам также можно не беспокоиться, что скоро их подменяют действующие в технологии BIM роботы. Машина не способна разобраться в сотнях постоянно изменяющихся нюансов нашего нормативно-правового поля и в тысячах вариантов их практической трактовки, здесь «человеческий фактор» будет преобладать еще очень долго — поэтому и живые эксперты, и живые инженеры еще очень долго будут нужны — уверены участники конференции.

И еще раз о подготовке кадров

Александр Седиков, возвращаясь к кадровой теме, поддержал скептический взгляд Александра Панова на существующую систему переподготовки кадров. «На самом деле вся эта переподготовка — чистой воды профанация», — сказал он. — Для поиска новой нужной информации сейчас лучше всего использовать Интернет. А когда нужна бумага, какое-нибудь формальное свидетельство о повышении квалификации, — просто постарайтесь найти, как получить ее подешевле». Кроме того, по мнению Александра Седикова, вполне справедливо утверждение «Умного учить — только портить». «У нас как-то один очень именитый специалист с большим опытом не смог пройти тест на курсах повышения квалификации; распался, разозлился, но не сумел! Пришлось по нему отдельно догово-

риваться, чтобы ему свидетельство все-таки дали, — поделился красноречивым секретом Александр Седиков. — Хотя специалист-то прекрасный, нет к нему вопросов».

С этой позицией в целом согласился и главный архитектор проектов **Архитектурного бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры» Антон Путилов**. «Вы же не станете спорить со мной: опытным, постоянно работающим над различными заказами архитектором все эти курсы повышения квалификации не нужны», — обратился он к коллегам и нашел у них поддержку. Коллеги высказались скорее за возрождение института наставничества внутри проектных компаний, нежели за «усовершенствование» многочисленных курсов переподготовки, в большинстве ставших лакомым куском для дельцов на рынке образовательных услуг.

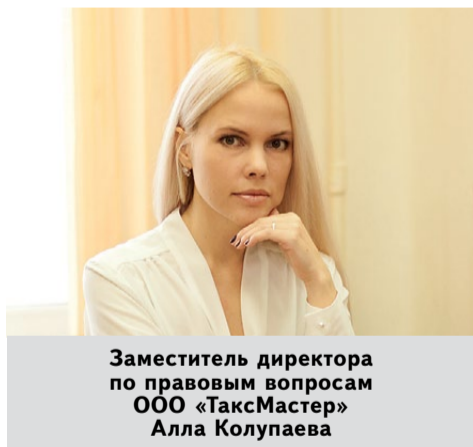
Вместе с тем, с точки зрения Антона Путилова, в определенных случаях курсы все-таки нужны — только не для «переподготовки» проектировщиков с большой практикой. Курсы будут полезны для начальной подготовки молодых специалистов, полагает он, — возможно, как некий промежуточный, адаптационный этап между вузом и непосредственной работой в проектной организации. Это должны быть курсы, где преподаются практические азы работы, раскрываются технологические особенности взаимодействия между различными подразделениями и т.п.

Во второй части конференции прошли мастер-классы от ведущих архитекторов, а также состоялись выступления представителей компаний — партнеров фестиваля.

Закрытие фестиваля «АРХИГЕШ-2019» состоялось 21 марта на сцене дома культуры «Горняк». В этот день было вручено множество наград в различных категориях: спортивные состязания, научные труды, реализованные проекты, а также за самые авантюрные идеи.

В 2019 году в фестивале приняли участие 14 команд из России и стран ближнего зарубежья, количество участников превысило 200 человек.

Подготовил А. Русинев

КОНСУЛЬТАНТ**«Самостоятельный» застройщик: вступать ли ему в СРО?**

Заместитель директора по правовым вопросам ООО «ТаксМастер» Алла Колупаева

Случается, что застройщик, не привлекая генподрядчика, напрямую заключает договоры на строительство с подрядными организациями или даже самостоятельно выполняет строительные работы. При этом привлеченный технический заказчик осуществляет надзор. В подобной ситуации возникает вопрос, обязан ли такой застройщик быть членом соответствующей саморегулируемой организации (далее — СРО). И как быть с допусками на отдельные виды работ?

Ответ ищем в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее — ГСК РФ, Кодекс).

Застройщик — это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капремонта. Застройщик вправе передать свои функции техническому заказчику (п. 16 ст. 1 ГСК РФ).

Рассуждая от обратного: если вправе, то не обязан. Поэтому застройщик может выполнять функции технического заказчика самостоятельно.

Из содержания п. 22 ст. 1 ГСК РФ следует, что функции технического заказчика включают в себя: заключение договоров на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капремонт, снос объектов капитального строительства; подготовку заданий на выполнение указанных видов работ; предоставление лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капремонт, снос объектов капитального строительства, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов работ; утверждение проектной документации; подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; осуществление иных функций, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

При этом указанная норма содержит оговорку о том, что функции технического заказчика могут выполняться только членом СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капремонта объектов капитального строительства, за исключением нескольких случаев, предусмотренных Кодексом.

Следовательно, при самостоятельном выполнении функций технического заказчика (к которым, в частности, относится заключение договоров строительного подряда) застройщик обязан быть членом соответствующей СРО.

Аналогичные разъяснения содержатся в письме Минстроя России от 08.02.2017 № 3762-АЕ/02.

Работы по договорам строительного подряда должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами СРО в области строительства, реконструкции, капремонта объектов капитального строительства (ч. 2 ст. 52 ГСК РФ). Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капремонт объектов капитального строительства самостоятельно при усло-

АКТУАЛЬНО**МОЖНО БЕЗ ЭСКРОУ****Утверждены критерии завершения проектов жилищного строительства по старым правилам**

22 апреля было подписано постановление Правительства Российской Федерации № 480, утверждающее критерии для проектов, которые можно будет достроить по старой схеме привлечения денежных средств. Документ размещен на сайте правительства.

Критерии включают в себя степень готовности проекта и количество заключенных договоров долевого участия, а также методике определения соответствия критериям. Утвержденная минимальная степень готовности проекта — 30%, а количество заключенных ДДУ — не менее 10%.

Отдельный показатель готовности установлен для проектов комплексного освоения территорий — он должен быть не менее 15%. Такой же показатель в 15% готовности применяется, если у застройщика в рамках градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) есть обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры перед муниципальной властью или властью субъекта федерации. Наконец, самая низкая, 6% готовность допускается для проектов, которые ранее были признаны проблемными, но в настоящее время достраиваются благонадежным застройщиком.

Документом предусмотрена возможность для регионов самостоятельно определять критерии застройщиков по соглашению с правительством, при этом такое соглашение может быть заключено при наличии закона или иного нормативного правового акта, устанавливающего обязательства субъекта Российской Федерации по финансовому обеспечению мероприятий по завершению строительства проектов.

«Критерии разрабатывались совместно с субъектами Российской Федерации и застройщиками страны. Документ очень сложный по своему наполнению — мы провели огромное количество совещаний и встреч, чтобы постараться учесть мнение и разработать коэффициенты, максимально удоб-

ные для всех. Считаю, что разработанные критерии оптимальны для игроков рынка жилой недвижимости, и указанные проценты готовности могут гарантировать завершения строительства в срок», — отметил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев.

Отдельный критерий был разработан для системообразующих застройщиков. Девелопер может быть включен в перечень системообразующих организаций России решением правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции при соответствии ряда условий, подготовленных Минстроем России. В частности, общая площадь строящихся многоквартирных домов, согласно выданным разрешениям на строительство, должна составлять не менее 4 млн кв. метров, а объекты строительства находиться на территориях не менее четырех субъектов Федерации. Строительным компаниям, подпадающим под эти критерии, будет предоставлено право достроить свои проекты по старым правилам, однако их готовность должна составлять не менее 6%.

Напомним, с 1 июля 2019 года российские застройщики будут обязаны перейти на проектное финансирование жилищного строительства и использование механизма счетов эскроу, за исключением тех проектов, которые будут соответствовать указанным критериям.

В ближайшее время Минстрой России планирует выпустить форму заявления застройщиков о степени готовности проектов. Для подтверждения строительной готовности есть два варианта. «Либо регион в течение месяца примет нормативный документ и наделит тот или иной орган исполнительной власти правом подтверждать строительную готовность. Если нет, то это будет делать кадастровые инженеры», — прокомментировал заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин. (НОСТРОЙ)

НОВОСТИ**Объем работ: в рублях больше, чем «в домах»**

19 апреля Новосибирскстат подготовил сводку, где сравниваются некоторые показатели социально-экономического положения Новосибирской области в январе-марте 2019 года с аналогичными показателями января-марта 2018 года.

Индекс промышленного производства в 1 квартале текущего года оказался выше, чем в 1 квартале прошлого года, на 4,3%. Объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе-марте 2019 повысился в сравнении с январем-мартом 2018 на 10,1%. А вот объем ввода жилых домов снизился на 24,1%. Бьет рекорды грузооборот автотранспорта: в сравнении с первым кварталом 2018, в 2019 он вырос на 54,8%. При этом не совсем понятно, за счет чего так бодро повысился данный показатель; про скромные успехи традиционно «грузоёмкой» стройки мы уже сообщали выше, а оборот еще одной отрасли, всегда нуждающейся в перевозке грузов — розничной торговли — повысился лишь на 2,4%. Оборот общественного питания по итогам первых трех месяцев 2019 года увеличился, но тоже не столь мощно: на 11,5% в сравнении с аналогичным периодом 2018-го. (Новосибирскстат)

Чтобы не загадить Телецкое озеро, требуется 670 млн рублей

Бюджетное финансирование проекта по сохранению Телецкого озера в республике Алтай до конца 2024 года составит 670 млн рублей, сообщил министр природных ресурсов, экологии и имущественных отношений республики Евгений Ларин.

«Подтверждено и гарантировано выделение этих средств», — сказал Е. Ларин в ходе Второго сибирского туристического форума в Новосибирске. На эти деньги будет построен мусороперерабатывающий комплекс, водоснабжения и водоотведения в расположенных на берегу озера селах Артыбаш и Иогач. Самый масштабный при этом станет проект строительства набережной в районе этих населенных пунктов. «Это позволит максимально и круглогодично использовать туристические возможности Телецкого озера. Туристический поток увеличится до 250 тыс. человек в год», — добавил Е. Ларин. («Интерфакс-Сибирь»)