Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

отраслевой журнал

Строительство

#1-2 2019

www.ancb.ru

Ежемесячное электронное издание

СРО Союз «МООСС»: 10 лет работы, дружбы и партнерства

В НОМЕРЕ: Январь-Февраль 2019

Нацпроект «Жилье и городская среда»: из чего строить и чем? СТР. 9

Больше всего картелей выявлено в строительстве СТР. 25

Возрождение «ПНИИИС»: в 55 лет жизнь снова начинается! СТР. 41

BIM добрался и до производителей стройматериалов СТР. 50

Чего производители стройматериалов могут ждать от строительного рынка? СТР. 57

Выставка «ОСМ-2019» — от кирпича до композитов СТР. 65

World Wide Trade Magazine CONSTRUCTION

СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

12 февраля в Казани Владимир Путин встретился с представителями общественности по вопросам реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» и провел расширенное заседание президиума Госсовета по теме улучшения жилищных условий населения и формирования благоприятной городской среды.

23 января в ходе «правительственного часа» в Государственной Думе министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев рассказал об основных направлениях деятельности ведомства. В частности, речь шла о вопросах реализации национального проекта «Жилье и городская среда», долевого строительства,технического регулирования и ценообразовании в отрасли.

В Москве прошла выставка «Отечественные строительные материалы». Она стала юбилейной — двадцатой. В ней участвовали 180 компаний, причем помимо отечественных экспонентами были представители 12 зарубежных стран, в том числе лидеры западного рынка стройиндустрии — Германии, Италии и Испании.

СОДЕРЖАНИЕ

#1–2 2019

КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

4 Прореформировавшиеся

ВЛАСТЬ

5 Владимир Путин: «Выселки» никому не нужны!

9 Нацпроект «Жилье и городская среда»: не сколько строить, а из чего и чем?

12 Министр строительства Якушев доложил о Нацпроектах, депутаты ответили критикой и цифрами

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

17 СРО Союз «МООСС»: 10 лет работы, дружбы и партнерства

БИЗНЕС

21 Строительному бизнесу нужна стабильность, а не рывки и потрясения

25 «То, что вы еще на свободе — это не ваша заслуга, а наша недоработка»

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

29 Семь причин, которые приведут к подорожания жилья в нынешнем году

31 Нацпроект в экстремальных условиях

33 Реновация жилого фонда:
на градостроительные и земельные вопросы ответов пока нет

РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

37 Ленинградская область активно строит жилье и «подтягивает» сооружение инфраструктуры

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

41 Возрождение «ПНИИИС»: в 55 лет жизнь снова начинается!

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

43 Зарубежные рынки российских изыскателей не ждут

КАДРЫ

46 Независимая оценка квалификации в ЖКХ — задача государственного масштаба

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

50 BIM как общность: к проектировщикам присоединяются производители

53 Благодаря «цифре» в строительстве будет уникальный бизнес-климат

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

57 Чего производители стройматериалов могут ждать от строительного рынка?

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

62 Реформа ценообразования повернется к строителям лицом. А чем стояла раньше?

ВЫСТАВКИ

65 От кирпича до композитов

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

70 Воруют: на сельских дорогах, сиротах и водопроводах

отраслевой журнал **Строительство**

Ежемесячное электронное издание

Отраслевой журнал «Строительство»:
свидетельство о регистрации Эл №ФС77-57877

Контакты:
115419 , Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 5
E-mail: info@ancb.ru
Тел.: +7 (499) 506-8441 (многоканальный)
www.ancb.ru | www.iancb.ru

Главный редактор:
Лариса Поршнева, государственный советник Российской Федерации 3-го класса

Шеф-редактор:
Михаил Зиборов, почетный строитель РФ, член Союза журналистов РФ

Редактор отдела по связям с общественностью:
Галина Крупен

Над номером работали:
Лариса Поршнева, Михаил Зиборов, Галина Крупен, Надежда Зимина, Владислав Крупнов, Елена Бабак, Ольга Овчинникова, Владимир Кузнецов

Дизайн и вёрстка:
Владимир Кузнецов

Администратор портала:
Ольга Овчинникова

Выпускающий редактор:
Роман Поршнев

Реклама и информация:
Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

Издатель:
Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

ПРОРЕФОРМИРОВАВШИЕСЯ

Депутаты Государственной Думы всерьез обсуждают и даже приняли в первом чтении законопроект о наказании за неуважение к чиновникам. Оставим в стороне всю дурь этой затеи и тот факт, что чиновник уважение для начала должен заслужить — оно не придается вместе с должностью, а тем более, с зарплатой. Но очень хотелось бы, чтобы нашелся смельчак и внес в Госдуму законопроект о наказании чиновников за неуважение к профессионалам — и штрафы, соразмерные нанесенному такими чиновниками ущербу.

Федеральная антимонопольная служба скрупулезно подсчитывает, какой ущерб наносится государственному бюджету при картельных сговорах — там миллиарды и миллиарды рублей. Счетная палата фиксирует, какие именно триллионы бюджетных средств омертвляются и распыляются в недостроенных объектах, в договорах с заведомо «своими» подрядчиками, в отвратительно организованных процессах управления государственными деньгами. Генпрокуратура по факту сажает за мошенничество, взятки и растраты. Все эти телодвижения можно выразить в цифрах и посчитать в деньгах, а также в количестве посадок. Ура!

Однако ни под какие проверки и посадки не попадают чиновники и ведомства, которые изо дня в день придумывают скверные законы, пишут заведомо нереализуемые планы мероприятий, стратегии и «дорожные карты», создают и разрушают структуры — и все это ради того, чтобы «закрыть поручение», отчитаться перед начальником или правительством, сделать справку и забыть, что именно они наваяли. В этом «достойном» деле им не нужны профессионалы, они на порог не пускают экспертов и представителей профсообщества — всех тех, кого они потом «осчастливливают» этими документами и начинают ломать под то, что они написали. Однако никогда и нигде добром это не кончается — и хорошо, если ненужную писульку просто по-тихому выбросят в урну, плохо, если за ней стоят сотни миллиардов рублей бюджета и замордованное профессиональное сообщество.

Именно так и произошло с «реформой» ценообразования, которую два с лишним года вел Минстрой России, выполняя поручение президента. И неважно, что сметчики, эксперты и строители на всех углах кричали, что делать нужно по-другому, что проекты документов никуда не годятся, расчеты в методиках делаются «на коленке», а цифры берутся «с потолка», что принципы сбора информации о стоимости стройресурсов для ФГИС ЦС изначально неверны и порочны — Минстрой и Главгосэкспертиза упорно продвигали в жизнь умозрительные концепции и документы, ничего общего с реальностью не имеющие. Итог: поручение президента, конечно же, не выполнено, никакая реформа даже не начиналась, ФГИС ЦС пока представляет из себя черный ящик с кучей барахла, а пришедшая в Минстрой новая команда полгода разгребалась в делах предшественников и взяла на себя смелость сказать: два года ушли в песок!

Теперь срок перехода на ресурсный метод отодвинут на 2022 год, методики меняются, Главгосэкспертиза обещает делать только то, что нужно рынку. Но кто же посчитает, в какие миллиарды выливаются эти сорванные сроки? Какой ущерб уже нанесен отрасли, когда ее пытались впихнуть в эту реформу? Сколько денег потратили производители, покупая ненужные программы и нанимая людей для пустопорожней работы? И сколько бюджетных средств могло бы сэкономить государство, если бы изначально все делалось так, как говорили профессионалы? И кто в итоге ответит за все, что не сделано?

... Так что закон о штрафах и посадках за дурь чиновников, за их слепоглухоту и пренебрежение мнением профессионального сообщества не просто нужен — он жизненно необходим. Иначе все эти деятели разнесут экономику страны «по кирпичикам» — исключительно ради очередной отписки за очередное поручение «сверху».

Лариса ПОРШНЕВА

ВЛАСТЬ

Владимир Путин: «Выселки» никому не нужны!

12 февраля в Казани Владимир Путин встретился с представителями общественности по вопросам реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» и провел расширенное заседание президиума Госсовета по теме улучшения жилищных условий населения и формирования благоприятной городской среды.

Открывая *встречу с общественниками* на площадке центра культуры и спорта «Московский», Президент положил начало целой серии подобных совещаний по вопросам реализации национальных проектов, важнейший среди которых — «Жилье и городская среда». Это — одна из фундаментальных задач в развитии страны и общества, и крайне важно наладить совместную работу между федеральным центром, регионами, муниципальным уровнем и общественными организациями.

В обсуждении участвовали представители ОНФ, региональных отделений «ОПОРЫ РОССИИ», «Деловой России», Общественной палаты, а также застройщики и профильные СРО — все, кто знает, что происходит «на земле».

По словам Владимира Путина, сегодня накопилось много вопросов и сложных задач, требующих решения, фундаментальная из которых связана с обманутыми дольщиками. И чтобы отсечь привлечение средств людей и не создавать условия для обмана, сегодня принимаются решения, формально ограничивающие работу в данном секторе экономики и создающие определенные сложности с переходом на банковское сопровождение. Возникает сложность — с одной стороны, нужно довести строительство жилья до 120 млн кв. м, с другой — появляющиеся ограничения могут привести к сжатию рынка. Поэтому встреча с общественными организациями состоялась в преддверии президиума Госсовета, на котором уже будут приняты определенные решения.

К примеру, сопредседатель регионального штаба ОНФ в Республике Татарстан Ильшат Гафуров акцентировался на ряде вызывающих недоумение вопросов, связанных с системой организации сбора отходов и обращения с ними — так называемой «мусорной реформой», порядком начислений и отсутствием информационного сопровождения. На это Президент ответил, что проблема росла десятилетиями, но на нее никто не обращал внимания, и решить ее без контроля со стороны общества невозможно. Кроме того, в самое ближайшее время необходимо распределить ответственность между муниципалитетами, управляющими компаниями и региональными операторами, но при этом тарифы расти не должны.

Чтобы отсечь привлечение средств людей и не создавать условия для обмана, сегодня принимаются решения, формально ограничивающие работу в данном секторе экономики и создающие определенные сложности с переходом на банковское сопровождение.

В свою очередь финалистка программы «Архитекторы.РФ», организованной агентством «Дом.рф», Анастасия Яременко предложила создавать салютогенную, оздоравливающую среду для медицинских учреждений, основанную на научном доказательном дизайне. Она также высказала пожелание, чтобы программа «Архитекторы.рф» имела дальнейшее продолжение для реализации молодых архитекторов в своих городах.

Глава государства подчеркнул, что применять, использовать и внедрять нужно все, что идет на пользу людям. А программа подготовки молодых дизайнеров показала хорошие результаты — через нее прошли более сотни молодых архитекторов, 4 уже востребованы на высоком региональном уровне — получили должности главных архитекторов, заместителей губернатора, в двух регионах есть заявки еще на двух специалистов. Поэтому программа будет продолжена.

В Вологде реализуется очень резонансный проект обустройства набережной, когда в историческом центре города реку заключают в бетон и спиливают деревья. Против и жители, и эксперты, и градозащитники, но их не слышат.

Также архитектор и специалист по общественному участию Надежда Снигирева отметила, что далеко не все города в программах обустройства общественных пространств сегодня прислушиваются к своим жителям. К примеру, в Вологде реализуется очень резонансный проект обустройства набережной, когда в историческом центре города реку заключают в бетон и спиливают деревья. Против и жители, и эксперты, и градозащитники, но их не слышат. Это связано в том числе с тем, что действующее законодательство не содержит никаких легитимных инструментов для влияния людей на свои города, кроме публичных слушаний, на которых зачастую выносятся заранее согласованные решения.

По ее мнению, необходимо внести изменения в действующее законодательство, которые она передала на рассмотрение Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и рабочей группе Госсовета. Кроме того, Надежда Снигирева предложила создать экспертную площадку на базе Госсовета и рабочей группы при Рустаме Минниханове с участием архитекторов, юристов, специалистов по работе с общественностью, для рассмотрения предложений и разработки рекомендаций по актуализации действующего законодательства в интересах жителей.

Владимир Путин не исключил такой возможности. По его словам, в Казани сложилась хорошая практика привлечения людей на первичной стадии подготовки проекта, и Градостроительный кодекс не запрещает этого делать. Поэтому законодательная база в особых корректировках не нуждается, а нужно наладить правоприменительную практику и привлекать людей на первичной стадии подготовки проекта.

Глава «Группы ЛСР» Андрей Молчанов от лица застройщиков попросил власть «пойти навстречу», при долевом строительстве вовремя брать объекты социальной инфраструктуры себе на баланс, рассматривая выкуп этих объектов в течение 3—5 лет. Если же нет возможности сделать это сразу, необходимо выделение средств на содержание и эксплуатацию. Также, по его мнению, необходимо привлекать девелоперов для решения проблем обманутых дольщиков только при наличии соответствующего финансирования со стороны местных органов власти. В противном случае, когда они начинают вкладывать зачастую не свои деньги, а деньги с тех объектов, которые должны построить, в итоге образуются новые обманутые дольщики.

Кроме того, он предложил разрешить уведомительный порядок изменения разрешительной документации в случае, когда застройщик меняет себя на новое проектное общество, созданное им.

Отвечая, Владимир Путин отметил, что муниципалитеты, регионы и федерация не должны уклоняться от решения проблем обманутых дольщиков, и перекладывать это на бизнес нельзя. Также он согласился с ненужностью повторного прохождения административных процедур при формальном изменении застройщика.

Вопрос изменения процентных ставок по ипотеке подняла директор некоммерческой организации «Новый век», член Общественной палаты Лилия Таишева. Из-за того, что возникают сомнения по поводу возможности снижения ипотечной ставки по нацпроекту до 8%, она предложила рассмотреть возможность перехода на дифференцированные ипотечные ставки в зависимости от категории населения. Т.е. льготные ставки, например, 6 7%, применять для учителей, врачей, людей предпенсионного возраста, рабочих градообразующих

предприятий. Кроме того, в республике есть опыт получения ипотечных каникул по социальной ипотеке, и можно было бы распространить его на всю страну.

Глава государства подчеркнул, что ипотека — это один из основных инструментов поддержания строительной отрасли, и несмотря на все сложности, объем ипотечного кредитования растет, количество выданных кредитов увеличивается. А льготные ставки уже применяются, и вопрос может быть в том, чтобы расширить количество категорий, на которые они будут распространятся. Что касается каникул — эта практика применялась организацией «Дом.рф», она вполне реализуемая и ее можно возобновить.

Эти и другие замечания и предложения легли в основу расширенного заседания президиума Государственного совета, который Президент провел в Иннополисе.

К слову сказать, это — самый молодой город России: 9 июня 2018 г. ему исполнилось 3 года. Он призван стать катализатором развития отечественной индустрии информационных технологий, в нем создана особая экономическая зона с преференциями и налоговыми льготами для инвесторов и резидентов из высокотехнологичных отраслей экономики, а жителям и гостям города доступна вся комфортная инфраструктура.

> Глава государства подчеркнул, что ипотека — это один из основных инструментов поддержания строительной отрасли, и несмотря на все сложности, объем ипотечного кредитования растет, количество выданных кредитов увеличивается.

Открывая второе заседание Президиума Госсовета в обновленном формате, Владимир Путин напомнил, что созданы 16 постоянно действующих рабочих групп во главе с руководителями регионов по ключевым вопросам социально-экономической повестки развития страны. Но последние два дня в центре внимания тема, которая волнует всех — улучшение жилищных условий.

Сегодня **строительная отрасль проходит этап глубокого реформирования, меняется нормативная база жилищного строительства**. Владимир Путин подчеркнул, что регуляторика, градостроительные нормы и правила должны быть не только удобными и прозрачными для застройщиков, но и эффективно работающими и прежде всего отвечать требованиям людей к обустройству жизни и к качеству городской среды. Для этого внедряется стандарт развития городских территорий.

Кроме того, необходима более высокая динамика строительного сектора, рост объемов ввода жилья. Сегодня расселен значительный объем аварийного жилья, признанного таковым на 1 января 2012 г., и в новые квартиры переехало более 1 млн человек. В этом году началась программа, охватывающая непригодный жилищный фонд по 1 января 2017 г. И основная задача — выйти до 2023 г. на уровень расселения аварийного жилья в объемах больших, чем оно образуется, т.е. свыше 2 млн кв. м в год.

Глава государства напомнил, что **с 1 июля запускается новая схема финансирования жилищного строительства**, при которой существенно возрастет роль банков, предоставляющих кредиты под конкретные проекты, и контролирующих ход строительства. Он обратил особое внимание Правительства и Центрального банка на необходимость четкой скоординированной работы с застройщиками и кредитными организациями и отлаженных механизмов, чтобы банки были мотивированы кредитовать застройщиков.

Но со стороны бизнеса и граждан есть опасения, что переход на проектное финансирование может негативно отразиться на комплексной застройке, возникнут проблемы с вводом в строй объектов социальной инфраструктуры, не будет хватать ресурсов. Президент подчеркнул, что, развивая города и осваивая новые территории, необходимо стимулировать такую застройку, которая отвечала бы всем запросам и потребностям граждан, а «выселки» никому не нужны.

Другой немаловажный момент — обеспечение полной реализации действующих сегодня свыше миллиона договоров долевого участия и защита прав обманутых дольщиков. Руководители субъектов Федерации не должны затягивать с решением этих проблем. Необходимо перенимать успешный опыт такой работы, который есть в том числе в Татарстане, и предлагать новые, эффективные меры.

Спальные районы» должны быть не только обеспечены социальной инфраструктурой, но и иметь современные и отвечающие требованиям сегодняшнего дня общественные пространства.

Владимир Путин отметил, что залог поступательного развития строительного сектора — это устойчивый спрос на жилье, в связи с чем необходимо обратить внимание на ситуацию на рынке ипотечного кредитования, следить за ней и своевременно реагировать. В прошлом году на 0,5% была повышена ключевая ставка Центрального банка — это было неизбежно с учетом принятых решений в сфере налогообложения. Однако банки привлекают ресурсы не только с помощью фондирования из Центрального банка, но и из многих других источников, поэтому повода для резкого скачка нет.

Что касается благоустройства — за 6 лет будут обновлены свыше 30 тыс. общественных пространств, и в этой работе нужно опираться на лучшие мировые практики и собственный опыт — Москвы, Казани и других городов, которые принимали матчи Чемпионата мира по футболу.

Президент особо обратил внимание руководителей регионов на замечание представителей ОНФ об окраинах городов, о проживающих людях в которых порой забывают даже в крупных мегаполисах. «Спальные районы» должны быть не только обеспечены социальной инфраструктурой, но и иметь современные и отвечающие требованиям сегодняшнего дня общественные пространства. Для этих целей необходимо привлекать ведущие проектные, архитектурные команды и молодые коллективы. И такие специалисты есть, в том числе среди выпускников программы «Архитекторы.РФ». Но самое главное — в формировании городской среды должны участвовать сами граждане, которых нужно привлекать на первичном этапе работы по формированию проектов.

Озвученные Владимиром Путиным темы обсуждались также накануне министрами и главами регионов.

По словам мэра Москвы **Сергея Собянина**, ожидаемые ключевые решения связаны с урегулированием долевого строительства, т.к. эта проблема касается всех регионов, в том числе и Москвы. Необходимо выйти на такие механизмы привлечения средств на строительство, при которых не будет обманутых дольщиков и брошенных строек, и этот переход должен быть максимально безболезненным. По его мнению, важно создать платформу для объединения и взаимодействия людей друг с другом.

В свою очередь губернатор Московской области **Андрей Воробьев** отметил, что новый формат встречи помогает предлагать самые смелые идеи, и сейчас идет «мозговой штурм» всевозможных мер поддержки в жилищном строительстве, обсуждение снижения барьеров, которые позволят девелоперам быстрее, удобнее и дешевле строить жилье.

Кроме того, на мероприятии поднимался вопрос выделения средств из федерального и регионального бюджетов для решения проблем обманутых дольщиков, которых в Московской области большое количество.

Президент Татарстана **Рустам Минниханов** подчеркнул, что национальный проект, связанный с жильем, — самый масштабный и сложный. А по исследованиям выяснилось, что от 30% до 50% застройщиков не соответствуют параметрам, которые выставляются на проектное финансирование. При этом среди них достаточно много успешных и с хорошей репутацией.

Губернатор Нижегородской области **Глеб Никитин** сообщил, что в связи с внесением изменений в федеральное законодательство ряд мер по оказанию поддержки по достройке проблемных объектов потерял свою актуальность, поэтому для ускорения процесса необходима консолидированная позиция и федеральная поддержка. По его мнению, важнейшим шагом могло бы стать предоставление финансовым организациям гарантий АО «Дом.рф», благодаря чему инвесторы, взявшие на себя обязательства по завершению строительства проблемных объектов, могли бы получить коммерческие кредиты.

Также губернатор обозначил необходимость упрощения градостроительных требований, особенно согласования изменений по генеральным планам. А улучшить ситуацию в жилищном строительстве могли бы дополнительные меры поддержки по созданию инженерной инфраструктуры, среди которых наиболее эффективными стали бы обеспечение инфраструктурой территорий под жилищное строительство, компенсация затрат по оплате технологического присоединения, выкуп у застройщиков объектов инженерной и социальной инфраструктуры, построенных ими за счет собственных средств.

По итогам семинара-совещания все актуальные предложения найдут отражение в обобщающем документе.

Эвелина ЛАРСОН

ВЛАСТЬ

Нацпроект «Жилье и городская среда»: не сколько строить, а из чего и чем?

Чьи подъемные краны будут строить 120 млн кв.м. жилья?

5 февраля премьер-министр РФ Дмитрий Медведев провел совещание о развитии производства промышленной продукции, необходимой для обеспечения реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

В мероприятии, которое проходило на площадке Щербинского лифтостроительного завода, приняли участие представители министерств и ведомств, строительных и промышленных компаний, министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев и министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров.

Как известно, Щербинский лифтостроительный завод сегодня — один из крупнейших производителей лифтового оборудования в России, он применяет новейшие мировые технологии, отделочные материалы и разнообразные дизайнерские решения. Этим и обусловлен выбор места проведения совещания.

ХВАТИТ ЛИ КРАНОВ НА СТРОЙКИ?

Дмитрий Медведев подчеркнул, что тема продукции для нужд строительной отрасли очень важна, особенно с учетом начала реализации национального проекта. Для расселения аварийного фонда, улучшения жилищных условий 5 млн семей ежегодно в течение шести лет и формирования комфортной городской среды потребуется комплексный подход на всех уровнях власти, но самое главное — работы строительного сектора. До конца 2024 г. на эти цели будет направлено порядка триллиона рублей, подавляющая часть которых — 90% — из федерального бюджета, остальные — средства регионов и внебюджетных источников.

По его словам, несмотря на то, что стройка весьма масштабная и с высокими темпами строительства, качество зданий и их безопасность не должны снижаться. Поэтому у застройщиков должно быть все необходимое — подъемные краны и другие машины, лифты, вентиляционные системы, стройматериалы, а с учетом курса на импортозамещение, это должно быть российским. Исходя из чего, основная цель мероприятия — анализ производства в разрезе исполнения национального проекта, и в последующем — принятие мер стимулирования тех или иных направлений.

Первое из них — это строительная и грузоподъемная техника, производство которой с 2016 г. выросло почти в 2 раза. Этого удалось добиться, в том числе за счет мер господдержки, например, по программе льготного лизинга покупатели получали скидку 10–15% от цены техники.

Парк крановой техники в стране насчитывает порядка 115 тыс. машин, причем почти три четверти — старше 10 лет. И использование такой техники — это не только вопрос безопасности и качества, но и удорожания стоимости строительных работ. Поэтому необходимо обновить парк кранов и грузоподъемных машин, обеспечив

Парк крановой техники в стране насчитывает порядка 115 тыс. машин, причем почти три четверти — старше 10 лет.

производителей этой техники заказами. (*В настоящее время в России производится не более 30 подъемных кранов в год, крупнейшие производители подъемной техники давно обанкротились — **Ред.***)

Второе направление — строительные материалы, уровень импорта которых не превышает 4%. Но при этом предприятия, занимающиеся в стране стройматериалами, загружены от 45 до 65%. А поставленная нацпроектом цель строить 120 млн кв. м в год позволит заводам выйти на загрузку под 80%.

Что касается лифтового оборудования — ежегодно в стране вводится в эксплуатацию около 40 тыс. лифтов, и около 70% из них сделано российскими производителями. По мнению премьер-министра, необходимо принять меры по дополнительному стимулированию производства и покрыть ежегодную потребность в 40 тыс. лифтов, из которых на оснащение новостроек приходится 30 тыс., а на обновление лифтового парка — около 10 тыс. Причем загрузка заводов тоже недостаточная. Кроме того, немало старых лифтов и в регионах, и не все из них занимаются этой проблемой.

СТРОЙИНДУСТРИЯ ДОЛЖНА СООТВЕТСТВОВАТЬ

В свою очередь, ситуацию проанализировал **Денис Мантуров**. По его мнению, при реализации нацпроекта основной акцент будет сделан на индустрию строительных материалов, что позволит сконцентрироваться на качественном росте индустрии за счет внедрения новых материалов, передовых технологий и ограничений в части устаревших решений. Для этого совместно с Минстроем планируется актуализировать и разработать более 700 нормативно-технических документов.

Причем параллельно продолжится внедрение механизма подтверждения соответствия — им уже охвачены цемент, радиаторы отопления, теплоизоляционные материалы, сухие смеси и растворы. К примеру, за 2 года не соответствующий стандарту цемент снизился на 50%. Для распространения аналогичной практики на более широкую номенклатуру стройматериалов в ближайшее время в Правительство будет внесено соответствующее постановление.

Говоря об оснащении домов необходимым оборудованием, министр отметил готовность российских предприятий полностью обеспечить потребность в счетчиках газа, воды, тепла и электроэнергии.

Что касается вопросов безопасности эксплуатации лифтов — Денис Мантуров рассказал о практике, когда их устанавливают и обслуживают организации, специалисты которых не авторизованы производителями. Поэтому необходимо нормативно закрепить требования участия заводов в аттестации специализированных монтажных организаций в целях обеспечения качества безопасности при установке, ремонтах и замене лифтового оборудования. А с учетом формирования дополнительного спроса на лифты российского производства в рамках реализации нацпроекта и региональных программ капитального ремонта необходимо обеспечить консолидацию лифтостроительной отрасли, в том числе и для наращивания ее экспортного потенциала. Также необходимо предусмотреть приоритетное использование именно отечественных лифтов при расселении непригодного для проживания жилфонда.

> Необходимо предусмотреть приоритетное использование именно отечественных лифтов при расселении непригодного для проживания жилфонда.

В рамках единого механизма поддержки лизинга, который сейчас модернизируется, будет оказываться наиболее востребованный рынком инструмент льготного лизинга — он послужит стимулом для наращивания спроса на российскую строительно-дорожную технику.

Кроме того, необходимо донастроить регуляторику по госзакупкам строительной и дорожной техники, т.к. зачастую запрет на закупку импортных машин обходят через приобретение услуг. В связи с этим в Правительство уже внесено предложение распространить действие ограничений на лизинг, причем аналогичный подход предлагается реализовать в отношении всех услуг с использованием строительно-дорожной техники.

По мнению министра, промышленность фактически полностью готова выполнить заказы в рамках нацпроекта, поэтому необходимо предусмотреть механизмы приоритетного использования российских материалов и оборудования. Для этого сейчас прорабатываются требования, которые уже заложены в 719-е постановление.

ДАЕШЬ МЕХАНИЗМ ПРЯМОЙ ЗАКУПКИ!

Владимир Якушев отметил, что вопрос улучшения жилищных условий граждан не связан только лишь со строительством, здесь

нужно говорить и об аварийном жилом фонде, и проведении качественного капитального ремонта. И в рамках этих задач Минстрой совместно с Минпромторгом отрабатывает формирование некоего заказа: что должно произойти с промышленностью страны.

В рамках нацпроекта стоит задача строить качественное жилье и внедрять передовые технологии, а также установить ограничение использования устаревших технологий в проектировании и строительстве.

Для этого последние четыре года актуализируются и вновь создаются более 700 нормативно-технических документов, уже удалось обеспечить возврат науки в техническое нормирование строительства. В результате прикладных научных исследований было получено более 90 новых параметров, методик, расчетных положений, которые вошли в нормативную базу в 2016–2018 гг.

Примером качественно подготовленного документа в рамках технического регулирования министр назвал переход на высокотехнологичное энергоэффективное низкоэмиссионное стекло, которое ранее было установлено в СНиП «Тепловая защита зданий», в рамках измененного свода правил оно дает окупаемость за 1,5–2 года. Причем получен серьезный эффект выхода на экспорт предприятий, которые производят такую продукцию: в 2013 г. импортировалось на 43% больше, чем продавалось за рубеж, но уже в 2017 г. экспорт превысил импорт практически в 7 раз. При этом большинство продукции экспортируется именно в страны Западной Европы. Владимир Якушев отметил прямую связь, когда техническое регулирование Минстроя — это фактический заказ для Министерства промышленности — дает такой серьезный результат.

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИКЛАДНЫХ НАУЧНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ БЫЛО ПОЛУЧЕНО БОЛЕЕ 90 НОВЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕТОДИК, РАСЧЕТНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ, КОТОРЫЕ ВОШЛИ В НОРМАТИВНУЮ БАЗУ В 2016–2018 ГГ.

Кроме того, в разной степени готовности и возможности работать сейчас находятся 4 государственные информационные системы.

Первая — это система единой государственной регистрации положительных заключений госэкспертизы, по которым определяется, на какие строительные материалы сегодня ориентируются заказчики.

Вторая — это «Реформа ЖКХ», которую ведет Фонд содействия реформированию ЖКХ, и где видны заказы для российской промышленности.

Третья система — это государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Когда в нее будут заноситься данные, появится картина, где применяются отечественные стройматериалы, а где много импорта.

Конечно, все эти системы должны координироваться с государственной информационной системой промышленности (ГИС П), которую ведет Минпромторг.

Владимир Якушев отметил и положительную динамику введения в эксплуатацию российских лифтов. Увеличению ввода способствует запущенная с 2008 г. программа замены лифтов в рамках осуществления капитального ремонта многоквартирных домов — их за это время заменено 78,1 тыс., а объем ежегодной замены лифтов вырос в 6 раз — с 2 тыс. штук до 13 тыс. в 2017 г.

По мнению министра, необходимо запускать механизмы прямой закупки у заводов-производителей лифтового оборудования, убирая многочисленных посредников, и процесс аттестации организаций, которые осуществляют наладку лифтового оборудования. Эта процедура даст возможность навести порядок и обозначить ценообразование и экономику российского производителя.

В заключение **Дмитрий Медведев** уточнил, что на Щербинском заводе есть испытательный стенд, а на других предприятиях — нет. Тогда возникает вопрос, где они испытывают свою продукцию.

Кроме того, на российском рынке образовались крупные ниши, в результате около трети лифтов принадлежит иностранным конкурентам, что в целом неплохо, но должно происходить на сопоставимых экономических условиях: без демпинга и прямой поддержки, которая противоречит общеэкономическим правилам, включая правила ВТО. Количество строительной техники и лифтов в экономике будет возрастать, поэтому на рынке должна быть справедливая конкуренция. ⊖

Эвелина ЛАРСОН

ВЛАСТЬ

Министр строительства Якушев доложил о Нацпроектах, депутаты ответили критикой и цифрами

Наиболее эффективный путь решения поставленной Президентом России задачи нужно искать в диалоге регионами

23 января в ходе «правительственного часа» в Государственной Думе министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев рассказал об основных направлениях деятельности ведомства.

В частности, речь шла о вопросах реализации национального проекта «Жилье и городская среда», долевого строительства, технического регулирования и ценообразовании в отрасли. Кроме того, министр ответил на вопросы депутатов и выслушал их замечания.

Открывая заседание, Председатель Государственной Думы **Вячеслав Володин** особо подчеркнул, что мероприятие было организовано по просьбе главы Минстроя.

МИНИСТР ПОДЕЛИЛСЯ ПЛАНАМИ...

Свое выступление **Владимир Якушев** начал с напоминания амбициозных целей и задач, поставленных «майским» Указом Президента, ключевая из которых — улучшение жилищных условий минимум для 5 млн семей ежегодно. Как известно, на достижение этих показателей направлен нацпроект «Жилье и городская среда», а в его рамках сформировано еще 4 федеральных проекта.

Проект «Ипотека», с помощью которого будет формироваться спрос на жилье, нацелен на снижение уровня ставки по ипотеке менее 8%. Проект «Жилье» ориентирован на увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м жилья к 2024 г. И, к слову сказать, он вызвал сомнения на экспертных площадках, удастся ли сформировать необходимые усилия для масштабного строительства. Проект «Формирование комфортной городской среды» реализуется на территории страны уже 2 года и предусматривает развитие населенных пунктов с учетом индекса качества городской среды. Проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» направлен на решение задач по переселению граждан из аварийного жилья, и, согласно Указу, в год нужно сносить такового больше, чем ставится на учет.

Всего же общий объем средств, направленных на реализацию нацпроекта — более 1 трлн руб., из которых 891 млрд руб. — из федерального бюджета.

Говоря *о жилищном строительстве*, Владимир Якушев отметил, что приоритетная задача сейчас — переход отрасли на проектное финансирование с использованием счетов эскроу и формирование соответствующих компетенций у банков и застройщиков, в результате средства на счетах эскроу практически полностью закроют потребности банков в ликвидности.

Конечно, этот переход может оказать краткосрочный негативный эффект на объем ввода жилья, поскольку потребует адаптации застройщиков к новым условиям. Однако в долгосрочной перспективе будет сформирована прозрачная и эффективная строительная отрасль, которая вернет доверие людей.

По итогам проработки с субъектами вопроса достижения показателя по увеличению жилищного строительства Минстроем были выявлены основные риски: достижение покупательской способности, отсутствие свободных площадок для дополнительного ввода жилья, нехватка средств на финансирование строительства объектов инфраструктуры. Один из сдерживающих факторов — отсутствие достаточного количества земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой, и механизмов, позволяющих привлекать частные инвестиции. Поэтому сегодня на стадии рассмотрения находится вопрос включения в нацпроект прямого софинансирования строительства объектов инженерной инфраструктуры.

Сегодня на стадии рассмотрения находится вопрос включения в нацпроект прямого софинансирования строительства объектов инженерной инфраструктуры.

Что касается *ипотеки*, то к 2018 г. она стала основным инструментом приобретения жилья, с ее помощью покупается каждая вторая квартира, а снижение процентных ставок за 2 года с уровня 12–13% до 9,5% было самым масштабным за всю ее историю.

Однако, по словам министра, из-за наблюдаемой волатильности на финансовых рынках потенциал снижения ставок в краткосрочной перспективе исчерпан. Причем в случае резкого ухудшения макроэкономической ситуации потребуются оперативные меры по поддержке кредитования граждан, в том числе по аналогии с программой субсидирования процентной ставки по ипотеке.

Один из насущных вопросов — *расселение аварийного жилья*, который составляет 0,5% от всего жилого фонда или около 14 млн кв. м. В 2019–2024 гг. на эти цели планируется направить более 500 млрд руб., и свыше 660 тыс. человек переедет из 12 млн кв. м непригодного жилья, признанного таковым на 1 января 2017 г.

Как отметил Владимир Якушев, на первом этапе в 2019 г. программа реализуется на основании успешно зарекомендовавших себя механизмов расселения, второй же этап проекта включает запуск новых механизмов.

При ведомстве создана рабочая группа по разработке *законодательства*, в которую вошли представители регионов, депутаты Госдумы, сенаторы и эксперты. Уже проработаны инструменты поддержки инвесторов, которые реализуют проекты развития территорий; подготовлены изменения в закон, позволяющие расходовать федеральные средства на субсидирование граждан и поддержку застройщиков, реализующих проекты освоения территорий. Кроме того, подготовлены изменения в постановление Правительства, которые конкретизируют критерии аварийного жилья и вводят понятие ветхого многоквартирного дома. Принятие этих законодательных изменений планируется в первом полугодии 2019 г.

Глава Минстроя подчеркнул, что необходимо возрождение *института типового проектирования*. В прошлом году заработал институт экономически эффективной проектной документации повторного использования. Сегодня в реестре 858 проектов — это детские сады, школы, жилые дома, и в среднем в месяц появляется еще 60 новых.

Другое важнейшее направление в работе Минстроя — развитие *системы технического регулирования* в строительстве. К началу 2019 г. в базе нормативно-технических документов находится 314 сводов правил и 1080

стандартов, в нее вошли 70 принципиально новых документов. Всего нацпроектом в 2018–2022 гг. предусмотрена разработка порядка 200 и актуализации порядка 400 сводов правил и ГОСТов.

Вопросы *с ценообразованием* в строительстве прорабатываются путем создания единой базы государственных сметных нормативов, применяемых при проектировании и строительстве, а также сметных цен строительных ресурсов, определяемых в результате мониторинга цен производителей. Как заметил Владимир Якушев, в применяемом сейчас базисно-индексном методе текущие изменения заморожены Градостроительным кодексом, а в ресурсном — не наполнена система мониторинга, поэтому переход на данный метод сегодня критичен. Минстрой подготовил дорожную карту, где предусмотрен период при переходе от базисно-индексного метода к ресурсному. А чтобы строительная отрасль не находилась в шоковом состоянии, предложено «разморозить» базисно-индексный метод и постепенно двигаться к созданию ресурсного.

СЧЕТНАЯ ПАЛАТА: В НАЦПРОЕКТАХ УЖЕ СЕЙЧАС ЕСТЬ ПРОБЛЕМЫ

В своем докладе аудитор Счетной палаты **Юрий Росляк** отметил, что вопросы строительства и ЖКХ находятся на постоянном контроле Счетной палаты, и в текущем году запланирован мониторинг хода реализации нацпроекта, первые промежуточные результаты которого будут подведены уже в марте.

По его словам, уже сейчас на основе проведенного предварительного анализа паспортов нацпроекта и федеральных проектов выявлен ряд проблем. Поэтому в самое ближайшее время должны быть разработаны и приняты долгосрочные программы, детальные и адресные планы по строительству жилья, исходя из реально имеющихся у граждан потребностей в новом жилье и обеспечении его реальной доступности. Также необходимо приступить к изменению существующих генпланов, правил землепользования и застройки, проектов планировок и т. д.

В госпрограмму должны также войти мероприятия по модернизации уже существующих головных инфраструктурных объектов и мощностей, а также созданию новых и модернизации существующих предприятий стройиндустрии для производства конструкций и изделий по предполагаемым прогрессивным типам жилых домов.

Одна же из основных проблем, сдерживающих темпы жилищного строительства — это отсутствие у застройщиков и регионов средств на развитие инженерных коммуникаций и присоединение к объектам инженерно-технического обеспечения. Решение этой проблемы оценивается в дополнительные более 400 млрд руб., при том, что общий объем субсидий регионам на стимулирование жилищных программ — 184 млрд руб., которые направляются в основном на строительство социальной и транспортной инфраструктуры.

Расходы на реализацию мероприятий нацпроектов должны раздельно учитываться в балансах бюджетов регионов и муниципальных образований, что сегодня фактически отсутствует. И пока действующий механизм предоставления помощи практически не востребован застройщиками, необходимо внести изменения в действующие правила предоставления субсидий в части уточнения направления их возможного использования.

Кроме того, необходимо включить в федеральный проект мероприятия по переселению граждан из непригодных для проживания временных помещений, предоставленных им при строительстве БАМа и промышленного освоения районов Сибири и Дальнего Востока.

Мало того, из-за отсутствия плавного перехода к новой программе переселения из аварийного жилья после завершения предыдущей программы фактически образовался провал, который не будет ликвидирован к моменту окончания проекта — нерасселенный остаток может составить порядка 17 млн кв. м.

Юрий Росляк подчеркнул, что также до сих пор не создана запланированная на срок до 1 января 2019 г. государственная система формирования объективной стоимости строительства, основанная на единых сметных нормативах, несмотря на поручения Президента и выделенные на эти цели почти 2 млрд руб.

НОРМАТИВНАЯ БАЗА ХРОМАЕТ, А ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ УЖЕ БОЛЬШЕ, ЧЕМ НУЖНО

Выступая, заместитель председателя Комитета по контролю и регламенту **Наталья Костенко** отметила, что Минстрой ведет явно

До сих пор не создана запланированная на срок до 1 января 2019 г. государственная система формирования объективной стоимости строительства.

слабую работу по подготовке нормативных актов: по состоянию на 2018 г. ведомством велась разработка 43 подзаконных актов по 17 законам. При этом подавляющее большинство из них велось с нарушением сроков, и более половины принятых законов до сих пор не заработало. Проблемы со сроками существуют и при внесении законопроектов — самый яркий пример — законодательное закрепление неоднократно принимаемого Правительством решения о продлении действия Фонда содействия реформированию ЖКХ. Последний раз Госдума была вынуждена проводить это решение всего за 17 дней.

Также вместо того, чтобы в диалоге с регионами найти наиболее эффективный путь решения поставленной Президентом задачи, отношения строятся в директивном стиле. В связи с этим много вопросов в части увеличения количества жилья — где и сколько строить?

К примеру, Краснодарскому краю рекомендовано включить в свою программу показатель 7,2 млн кв. м, в результате чего регион стал лидером отрасли и ввел в 2018 г. 4,4 млн кв. м жилья. Но при этом, по словам Натальи Костенко, строительный «бум» привел к определенным социальным и экономическим последствиям в регионе, которые не учитываются. Под стройку выводятся сотни гектаров ценнейших черноземов, что вызывает протест сельских жителей, испытывающих жесткий дефицит земли для сельхозпроизводства. Но даже несмотря на ежегодный миграционный прирост населения в крае, 20% свежепостроенных жилых массивов остаются невостребованными в связи с переизбытком предложений на рынке и отсутствием необходимой инфраструктуры. Также не осваиваются 47% выделенных под стройку участков.

Под стройку выводятся сотни гектаров ценнейших черноземов, что вызывает протест сельских жителей, испытывающих жесткий дефицит земли для сельхозпроизводства.

Было бы логично при определении целевых показателей по строительству жилья учитывать не текущие объемы строительства по регионам, а стратегические направления экономического и демографического развития страны, но такой корреляции в нацпроекте пока нет.

Также нет в нацпроекте и привязки увеличения жилищного строительства к увеличению объемов финансирования программ комфортной городской среды.

АЛЬТЕРНАТИВЫ ИПОТЕКЕ НЕТ, А ДОЛЖНА БЫ БЫТЬ

В свою очередь, председатель Комитета по жилищной политике и ЖКХ **Галина Хованская** обратила внимание на необходимость обеспечения жильем 7 млн человек, которые на протяжении 20–30 лет ждут от государства выполнения обязательств по обеспечению социальным жильем. Причем речь должна идти не только о покупке квартиры с помощью ипотеки, — в частности, ничего не предложено для людей, имеющих невысокий уровень дохода, работников бюджетной и социальной сферы, которые уже не относятся к категории малоимущих. А альтернативы ипотеке и субсидиям на приобретение жилья нет. Единственная программа по улучшению жилищных условий, которая сегодня работает — переселение из аварийного жилья.

В качестве дополнительных инструментов могут выступить социальное жилье и кооперативы, также Галина Хованская предложила предусмотреть в национальных проектах строительство наемных домов.

Говоря о возможных проблемах, первый заместитель председателя Комитета по транспорту и строительству **Михаил Авдеев** отметил, что в 2018 г. на 3,7% снизился показатель ввода жилья относительно уровня 2017 г. и на 11,2% ввода индустриального жилья. Также налицо крайне низкие показатели доходности строительной отрасли — 1–8% у крупных компаний.

По его мнению, могут возникнуть значительные проблемы с финансированием жилищного строительства из-за того, что отрасль не готова к переходу на проектное финансирование. В адрес Комитета поступает масса обращений от застройщиков, особенно из отдаленных от Москвы и Санкт-Петербурга регионов, не понимающих, кто именно и на каких условиях будет кредитовать строительство. Большинство строителей имеют минимальный доступный объем собственных средств, и им будет крайне сложно получить необходимое кредитное обеспечение. Поэтому существует реальный риск, что большое количество строящихся домов станут «недостроями». Михаил Авдеев предложил обратить внимание на зарубежный опыт поэтапного раскрытия эскроу-счетов и обсудить этот вопрос на площадке Комитета с привлечением всех заинтересованных сторон и экспертов. Кроме прочего, это позволит снизить ставку на себестоимость проекта до 1–2%.

АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ: СКОЛЬКО ЕГО НА САМОМ ДЕЛЕ?

Член Комитета по охране здоровья, депутат фракции КПРФ **Алексей Куринной** среди проблем отметил предоставление возможности гражданам улучшить свои жилищные условия, обеспечение комфортных условий проживания и др. Причем практически нигде не исполняется норма для малоимущих граждан — получение жилья бесплатно.

Особо вызывает опасение непросчитанность механизмов и их способность построить 5 млн кв. м жилья в столь короткий срок, а также навязчивая попытка пересмотреть методику признания жилья аварийным. По словам Алексея Куринного, 47 постановление и без того скрывает огромное количество аварийного жилья.

По его мнению, не приходиться говорить о выполнении программы, т.к. жилищное строительство падает и будет падать. Большинство экспертов считает, что невозможно до 2024 г. нарастить на 48% количество ипотечных кредитов и на 40% объем жилищного строительства. Доходы граждан не растут, а жилье в цене поднимется, «благодаря» закону о долевом строительстве, по данным Правительства, на 8%, экспертов — на 15-20%. Уже в огромном количестве закрываются мелкие строительные компании, а про ставку по ипотеке 8% никто еще не слышал, не говоря о 2-3%.

По мнению члена Комитета по жилищной политике и ЖКХ и фракции ЛДПР **Игоря Торощина**, Правительству необходимо предусмотреть дополнительные меры по поддержке спроса на жилье, учитывая социально-экономические факторы. Сейчас в 72 субъектах более 1000 жилых объектов не достроено в связи с отсутствием спроса. Причем необходимо на законодательном уровне обязать застройщиков 10% жилья сдавать под социальные нужды.

Сейчас в 72 субъектах более 1000 жилых объектов не достроено в связи с отсутствием спроса.

Что касается аварийного жилья, то решение о расселении принимает межведомственная комиссия, и зачастую не в пользу граждан, т.к. это экономически не выгодно для местного бюджета.

КРИВОЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

Первый заместитель председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ, член фракции «Единая Россия» **Сергей Пахомов** подчеркнул, что многое в реализации нацпроекта зависит от специфики каждого конкретного региона, должна быть стратегия равномерного пространственного развития. Поэтому целесообразно разделить все субъекты на группы в зависимости от спроса на жилье и территориальных особенностей для оказания им поддержки.

Что касается признания домов аварийными — сейчас это зачастую зависит от бюджетных возможностей регионов и муниципалитетов. Но есть и один нюанс — компаний, способных качественно и в срок строить по этой программе, учитывая цену квадратного метра, сегодня не так много.

Кроме того, с 2015 г. не работает норма по некоммерческому найму, поэтому необходимо начинать ранее публично заявленную Минстроем программу строительства арендных домов, иначе, если не будет альтернативных вариантов работы с аварийным фондом, то на динамику по устойчивому сокращению аварийного жилья выйти не удастся.

Вопрос ценообразования поднял в своем выступлении член Комитета по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству, депутат фракции «Справедливая Россия» **Олег Николаев**. Запутанная и устаревшая нормативная база давала возможность завышать стоимость строительства уже на этапе проектирования и никак не позволяла контролировать ход строительных работ при реализации проектов. Однако концепция перехода на ресурсное ценообразование, названная «400 дней», буксует до сих пор.

Кроме того, косвенно на состояние современного ценообразования влияет и массовое использование нелегального трудоустройства в отрасли.

В заключение **Вячеслав Володин** отметил, что по итогу «правительственного часа» будет принято решение, в котором отразятся такие вопросы, как мониторинг ситуации в регионах совместно с Минстроем, ценообразование и анализ правоприменения и ситуация с обманутыми дольщиками. К работе должны подключиться Комитет по транспорту и строительству, Комитет по жилищной политике и ЖКХ, Комитет по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям и Комитет по контролю и регламенту совместно со Счетной палатой.

Галина КРУПЕН

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

СРО Союз «МООСС»: 10 лет работы, дружбы и партнерства

Своим праздником Союз «МООСС» открыл год, который также станет юбилейным не только для первых 60 СРО, но и для Национального объединения строителей

10 лет!

25 января в Москве в теплой дружеской обстановке прошел торжественный прием, посвященный 10-летию старейшей строительной саморегулируемой организации — СРО Союз «Межрегиональное объединение организаций специального строительства».

10 лет назад, в конце 2008 года, крупнейшие строительные компании Спецстроя России выступили учредителями сначала некоммерческого партнерства, а затем и саморегулируемой организации Союз «МООСС». 13 января 2009 года Союз «МООСС» стал первой СРО, внесенной в государственный реестр саморегулируемых организаций. Можно сказать, что с нее началась история саморегулирования в строительной отрасли.

Реформа системы саморегулирования в строительной отрасли изменила членский состав СРО Союз «МООСС» — из нее ушли крупные региональные строительные компании, однако осталась надежная и проверенная основа из строительных управлений Минобороны России («ГВСУ № 7», «ГВСУ № 14», «ГВСУ № 15») и ведущих компаний государственного значения: «Корпорация «ВНИИЭМ», ГНЦ «Центр Келдыша», «ЦЭНКИ», «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», «Российские космические системы», а также компании нефтяной и газовой отраслей.

При этом ряды СРО Союз «МООСС», которая теперь стала московской СРО, существенно пополнились ведущими компаниями лифтовой отрасли, которые массово вошли в нее в 2017 году («МОС ОТИС», «КОНЕ Лифтс», «ОТИС Лифт», «Мослифт»), организациями здравоохранения г. Москвы, флагманами отрасли («Росморпорт», «СКР», «Газпром газораспределение Москва», «Аэрофлот», «Северсталь Менеджмент»), а также крупнейшими московскими застройщиками (ГК «Эталон», «Коалко Девелопмент», ООО «Коалко Констракшн», ООО «Флагман» и др.). Численность СРО Союз «МООСС» продолжает расти и к 1 января 2019 года достигла 240 членов.

25 января 2019 года руководство Союза собрало на праздничный прием не только своих членов, но и тех, кто стоял у истоков системы саморегулирования в строительстве, кто поддерживал СРО тогда и продолжает это делать сейчас — всех своих коллег, друзей и партнеров. В итоге за праздничными столами собралось более 150 человек.

Можно сказать, что своим праздником СРО Союз «МООСС» открыл год, который также станет юбилейным не только для первых 60 СРО, но и для Национального объединения строителей, которое было создано 10 ноября 2009 года. Причем самое активное участие в создании НОСТРОя принимали бывшие и нынешние руководители СРО Союз «МООСС» Николай Аброськин, Николай Куманяев и Михаил Викторов.

В торжественном приеме приняли участие практически все руководители СРО Союз «МООСС» разных лет, первый президент НОСТРОя Ефим Басин, сенатор Совета Федерации Алексей Русских, депутат Государственной Думы Михаил Авдеев, заместитель руководителя Департамента градостроительной политики г. Москвы Сергей Дегтярев, первый заместитель исполнительного директора НОСТРОя Валентин Власов, советник заместителя мэра Москвы Светлана Бачурина, руководители компаний — членов СРО «МООСС», многочисленные друзья и гости.

10 ЛЕТ — ЭТО ТОЛЬКО НАЧАЛО!

Открыл торжественный прием главный вдохновитель этого праздника, председатель Совета СРО «МООСС» Михаил Викторов. Он напомнил, как десять лет назад шло становление системы саморегулирования, поблагодарил за поддержку депутата Госдумы Мартина Шаккума, Российский Союз строителей, на базе которого и формировались первые СРО.

Михаил Викторов также напомнил о той роли в формировании системы саморегулирования, которую сыграл нынешний президент НОСТРОя, глава «Группы ЛСР» Андрей Молчанов. Фактически в офисе ЛСР активно работала «штаб-квартира» Российского Союза строителей, где формировались все первые документы системы саморегулирования, а сам Андрей Молчанов, будучи сенатором Совета Федерации, помогал решать многие организационные и нормативные проблемы.

Михаил Викторов искренне поприветствовал членов Совета Союза «МООСС», его членов, которые стояли у истоков создания СРО, а также новые компании, которые влились в ряды Союза в последние годы.

Высокий авторитет первой строительной СРО подтверждает тот факт, что приветствия и поздравления в адрес юбиляра прислали замминистра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков, первый председатель правления СРО «МООСС», а сейчас первый заместитель Управляющего делами Администрации Президента

России Николай Аброськин, первый вице-мэр Москвы Марат Хуснуллин, президент Национального объединения строителей Андрей Молчанов, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев.

Лично руководство и членов СРО Союз «МООСС» поздравили член Совета Федерации, заместитель председателя Комитета по экономической политике **Алексей Русских** и первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству **Михаил Авдеев.**

Алексей Русских вручил председателю Совета СРО Союз «МООСС» Михаилу Викторову благодарность Совета Федерации и, в частности, сказал: «Десять лет назад началась реальная работа системы саморегулирования в строительной отрасли России, потому что в начале 2009 года первые саморегулируемые организации в области строительства, проектирования и изысканий были внесены в государственный реестр СРО. Строительной СРО номер 1 по праву стало «Межрегиональное объединение организаций специального строительства» — она собрала в своих рядах высокопрофессиональные компании, имеющие многолетний опыт строительства особо сложных объектов государственного значения. Работа, которую СРО Союз «МООСС» вела в течение этих 10 лет, подтвердила высокий уровень профессионализма и ее руководителей, и ее членов», — заявил А. Русских.

Благодарственные письма Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству в адрес Союза «МООСС» и его членов вручил и **Михаил Авдеев**. Он искренне поблагодарил Михаила Викторова и весь коллектив Союза за замечательный праздник и очень хороший повод собраться всем вместе. «Система саморегулирования в строительной отрасли десять лет назад пришла на смену государственному лицензированию и была изначально основана на доверии профессиональному сообществу, — сказал М. Авдеев. — Новые законы позволили начать формирование саморегулируемых организаций, объединяющих профессионалов на принципах взаимной ответственности и самоконтроля. Самые первые СРО стали примером и помощником для своих коллег сначала на пути создания новых организаций, а затем и в работе со своими членами. Уверен, что опыт и авторитет СРО Союз «МООСС» позволит ему и в дальнейшем оставаться лидером саморегулирования в строительстве, выстраивать тесные и активные связи с органами государственной власти и работать на благо российских строителей».

С праздником своих коллег поздравил и почетный президент НОСТРОя **Ефим Басин.** Он также вспомнил первые шаги, которые были сделаны в 2009 году на пути становления системы СРО — и вот прошло уже десять лет, система поменяла свой облик, получила новые ориентиры и новые задачи. Но и в новых условиях СРО должны оставаться для строителей и

надежным партнером, и опорой, и защитником их интересов. Ефим Басин поблагодарил руководство Союза за замечательную возможность собраться всем вместе и вспомнить, как все начиналось.

Заместитель руководителя Департамента градостроительной политики г. Москвы **Сергей Дегтярев** напомнил собравшимся, что правительство Москвы смотрит на московские СРО и, прежде всего, на Союз «МООСС» как на надежных и ответственных партнеров в деле строительства нового облика Москвы. В ближайшие годы в стройку придут триллионы рублей из бюджета Москвы, и поэтому московское правительство заинтересовано в ответственных, надежных подрядчиках, которые объединены и контролируются добросовестными саморегулируемыми организациями.

Поздравляя СРО Союз «МООСС» с 10-летием и награждая руководство и сотрудников почетными грамотами и знаками Национального объединения строителей, первый заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Валентин Власов напомнил о ее большом вкладе в становление и развитие системы саморегулирования, о высоком авторитете среди саморегулируемых организаций и компаний строительной отрасли. 10 лет — это только начало большого славного пути, и СРО Союз «МООСС» уверенно смотрит в будущее.

Руководство, члены и сотрудники СРО Союз «МООСС» также получили награды и почетные грамоты от Департамента градостроительства правительства Москвы, Российского Союза строителей, Российского профсоюза строительной отрасли.

Пожалуй, самым неожиданным было поздравление президента Национального лифтового Союза **Виктора Тишина**, который вышел к микрофону не только со словами

поздравлений и поддержки, но и большим праздничным тортом. И это неспроста — ведь Союз «МООСС» стал новым домом для очень многих московских организаций лифтовой отрасли, которые теперь составляют почти половину всех членов СРО «МООСС».

Торжественные мероприятия завершил генеральный директор **Владимир Лебедев**, искренне поблагодарив всех, кто собрался на юбилей Союза «МООСС», всех, кто организовал этот праздник и, конечно же, все компании, которые, по сути, и являются СРО Союз «Межрегиональное объединение организаций специального строительства» — СРО №1.

В какой-то момент праздник от официальной части перешел в дружеские беседы — «бойцы вспоминали минувшие дни и битвы, где вместе рубились они»...

Елена ШИНКОРЕНКО

БИЗНЕС

Строительному бизнесу нужна стабильность, а не рывки и потрясения

Малый и средний бизнес с трудом справляется с новациями в строительной отрасли

2018 год ознаменовался целым рядом событий для строительного комплекса России. О том, какие изменения произошли, как они повлияли на строительный бизнес, и какая работа продолжается в 2019 году, мы беседуем с членом Президиума «ОПОРЫ РОССИИ», общественным омбудсменом по защите прав предпринимателей в сфере строительства Дмитрием Котровским:

— Дмитрий Михайлович, какие события 2018 года вы бы назвали самыми важными и поворотными для строителей?

— Самым важным событием года, безусловно, является новый «майский» Указ Президента, который лег в основу 12 национальных проектов. Страна определила вектор развития отраслей экономики, направления работы и цели, к которым мы все будем стремиться. Цели амбициозные, но при системном и комплексном подходе их достижение вполне реально.

Основным национальным проектом для строительного комплекса стал «Жилье и городская среда» — достижение показателя по ежегодному вводу жилья к 2024 году — 120 миллионов квадратных метров, улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей

также ежегодно, ипотека 8%, вовлечение граждан в процессы формирования комфортной городской среды и т.д.

Все проводимые реформы теперь должны реализовываться в привязке к этим показателям. К принятию нормативных актов нужно подходить, учитывая аналитику прошедших лет и с учетом прогнозов экспертов. Ярким примером является реформа рынка жилищного строительства. Так, отказ от трехлетнего переходного периода на механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу для дольщиков обернется снижением показателей ежегодного ввода жилья в 2019-2020 гг.

К принятию нормативных актов нужно подходить, учитывая аналитику прошедших лет и с учетом прогнозов экспертов.

— Однако на фоне этого очевидного снижения цифры, заложенные в национальном проекте по жилью, пока никто не отменял…

— Придет ли рынок к показателям, заложенным в Паспорте национального проекта после 2020 года, пока сказать сложно. Для этого должен заработать новый механизм, он должен быть доступен широкому кругу участников рынка, его условия должны быть прозрачными и понятными. В первую очередь это касается размера процентной ставки по кредиту. Сегодня выбран механизм так называемой плавающей ставки: базовая 11,5–13,5% на все «тело» кредита, специальная ставка 5–7% — на долю кредита, гарантированную поступившими на счета эскроу средствами граждан. «ОПОРА РОССИИ» выступает за введение обязательного условия для данного банковского продукта: если поступления денежных средств на счета эскроу превышают размер кредита и процентов по нему, то ставка должна быть снижена до 0,01%. Это логично. Если застройщик уже прогарантировал возврат кредита, он не несет никаких рисков для банка и для дольщиков.

Вторым важным, на мой взгляд, предложением является возможность фиксации в кредитном договоре размера базовой ставки по проектному финансированию без права банка ее повышения. Мы все помним опыт конца 2014 — начала 2015 года, когда резкий рост ключевой ставки обернулся повышением ставок по действующим кредитам для застройщиков. В рамках новых правил работы рынка и проектного финансирования такие изменения финансовой структуры проекта могут очень негативно сказаться на результатах. В этот риск попадают абсолютно все — и застройщик, и дольщик, и банк.

Если поступления денежных средств на счета эскроу превышают размер кредита и процентов по нему, то ставка должна быть снижена до 0,01%.

Также важным моментом, касаемо кредитных ставок, является ипотека. Без достаточного уровня спроса предложение на рынке будет снижаться, а цены расти. Это законы экономики, которые не надо подтверждать цифрами. Поэтому субсидирование ипотеки просто необходимо сегодня рынку. Возможно в краткосрочном периоде на 12–24 месяца, пока регуляторы не внедрят механизмы естественного снижения ставки.

«ОПОРА РОССИИ» уже неоднократно выступала с предложением «отвязать» кредитные продукты для рынка жилищного строительства от ключевой ставки. Сегодня Банк России имеет большой положительный опыт в введении специализированных ставок для отдельных сегментов. Введение специализированной ставки для рынка жилищного строительства смогло бы исключить зависимость от ключевой ставки, существенно снизить стоимость займов как для застройщиков, так и для граждан. Цены на жилье бы снизились, а спрос бы наоборот увеличился. К сожалению, пока ЦБ РФ не рассматривает такой вариант, поэтому необходимо внедрение точечных механизмов.

Вернемся к вопросу перехода на проектное финансирование. С 1 июля весь рынок должен перейти на новые правила, в том числе текущие проекты. Наверное, это можно было бы сделать, но есть экономика проектов. Многие из них в силу объективных причин не смогут этого сделать. Например, застройщики, реализующие проекты с низкой маржинальностью, но при этом застройщик добросовестный, реализует проект в установленные сроки. По моему мнению, таким застройщикам можно и нужно позволить завершить проекты и ввести дома в эксплуатацию по старому механизму привлечения средств граждан — по прямым ДДУ. Существующая система банковского контроля плюс созданная система контроля со стороны регулятора (уполномоченный орган субъекта РФ и АО «ДОМ.РФ») позволяют в режиме онлайн контролировать ход строительства и не допустить наступления рисков.

Вторая группа застройщиков — это те, у которых в силу различных макроэкономических изменений существует разрыв между показателями доходов и расходов и, соответственно, риск возникновения долгостроя. Для таких проектов Минстрой совместно с АО «ДОМ.РФ» разрабатывает небанковский механизм финансирования. «ОПОРА РОССИИ», безусловно, поддерживает такой подход. Ведь объекты в любом случае должны быть завершены.

Еще есть проекты в завершающей стадии строительства. В части определения, что такое «высокая степень готовности объекта», «ОПОРА РОССИИ» направила свои предложения по механизму расчета, а также мы разделили рынок по видам проектов, ведь есть точечное строительство одного дома, есть проекты

из 2-4 домов, а есть комплексное освоение территории. Единый подход тут недопустим как к оценке стадии реализации, так и необходимого уровня продаж. Если говорить о самом механизме определения степени готовности, проработав этот вопрос с региональными застройщиками и федеральными экспертами, мы пришли к выводу, что исчислять надо все-таки не в метрах и не в видах работ, а в деньгах. Формула и подробное описание находится на рассмотрении Минстроя России.

— Существует еще один очень важный вопрос: не сколько строить, а из чего, как и за сколько?

— Вы совершенно правы. Важной темой в прошедшем и текущем годах является развитие отрасли промышленности строительных материалов. От регулирования этой отрасли на самом деле зависит успех реализации нескольких национальных проектов. Это, конечно, «Жилье и городская среда», «Безопасные и качественные автомобильные дороги», «Международная кооперация и экспорт», «Экология», а также «Малое и среднее предпринимательство».

Мы с экспертами в Комитете по строительству «Опоры России» изучили проблематику реформы ценообразования и, конечно, поддерживаем продление срока ее реализации. Так как в том виде, в котором переход на ресурсный метод ценообразования был представлен на конец 2018 года, он нереализуем.

Но реформа нужна, и переход на ресурсный метод необходим. Существующая система ценообразования в первую очередь наносит большой вред бюджету Российской Федерации. В первом случае, если смета завышена — бюджет несет необъективные расходы. Во втором случае, если смета занижена — подрядчик не

завершает строительство. И если во втором случае мы понимаем масштаб ущерба — недостроя в стране по государственным контрактам примерно на 2,5 трлн рублей, то в первом случае Счетная Палата РФ не может оценить потери бюджета.

Заинтересованность государства в скорейшем переходе на ресурсный метод ценообразования понятен и логичен. Но рынок противится этому, наполнение ФГИС ЦС составляет примерно 20%. Бизнес оказался в сложной ситуации, когда внесение или невнесение сведений в систему оборачивается для них административными наказаниями — штрафами и судебными тяжбами. Получается, что реформа в таком виде становится дополнительным административным барьером, приводит к дополнительным (необъективным) затратам. По мнению предпринимательского сообщества, такими мероприятиями успеха не достичь. В частности, с переходом на ресурсный метод ценообразования всем участникам рынка должно стать работать легче, понятнее, прозрачнее. Можно находить компромиссы, при которых государство будет достигать поставленных Президентом задач, а бизнес будет производить качественную продукцию, создавать рабочие места и платить налоги.

С ПЕРЕХОДОМ НА РЕСУРСНЫЙ МЕТОД ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ВСЕМ УЧАСТНИКАМ РЫНКА ДОЛЖНО СТАТЬ РАБОТАТЬ ЛЕГЧЕ, ПОНЯТНЕЕ, ПРОЗРАЧНЕЕ.

Помимо прочего, важен процесс совершенствования правого регулирования отрасли. Для достижения всех обозначенных показателей законодательство должно совершенствоваться и актуализироваться в том же ритме, что и развивается отрасль. Предприниматели — производители ежегодно создают инновационные материалы и технологии их применения, внедряют опыт зарубежных коллег, которые позволяют улучшить качество будущего объекта строительства и/или снизить стоимость его возведения. Но зачастую они не могут применить эти технологии, т.к. это не соответствует утвержденным федеральным стандартам. Бизнес должен участвовать в разработке нормативно-правовых документов, это касается как документов стратегического планирования, так и локальных внутри сегментных вопросов.

Микро и малый бизнес отрасли промышленных материалов не выдерживает конкуренции по цене с недобросовестными игроками. А на кону стоят качество материалов, из которых строят в нашей стране, и конечная цена строительства. Ведется работа по борьбе с контрафактом и фальсификатом на рынке строительных материалов, но пока, к сожалению, слабыми темпами. Есть отдельные сегменты, где результаты вполне ощутимы, например, цемент. Но остаются сегменты, где объем контрафакта и фальсификата достигает 60-80%. Важно отметить, что положительные

Микро и малый бизнес отрасли промышленных материалов не выдерживает конкуренции по цене с недобросовестными игроками.

результаты в этой работе достигаются в достаточно короткие сроки при взаимодействии федеральных органов власти с отраслевыми ассоциациями и союзами, которые знают специфику своего рынка и способны прорабатывать качественные и действующие механизмы.

Что касается контрольно-надзорной деятельности со стороны государства, она, безусловно, необходима. Но задача перед этими органами стоит непростая: во-первых, сохранить существующий объем «белого» рынка; во-вторых, создать условия для перехода большого числа производителей и поставщиков из «серой» зоны в «белую». Важно понимать, что эти бизнесмены остаются в серой зоне не потому что они хронические жулики, а потому что сегодня для небольших предприятий выход в «белую» зону будет означать банкротство.

— А что-нибудь радостное или полезное для предпринимателей в прошлом году все-таки было?

— Конечно, было! Отдельно хочу остановиться на реформе третейского судопроизводства, которая завершилась в 2018 году. О ней очень мало говорят, а такие хорошие новости стоило бы тиражировать на всю страну.

Благодаря масштабнейшей реформе всей третейской системы в нашей стране и тем новшествам, которые появились в результате принятия Федерального закона № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве)», радикально изменили все представления о третейских судах. При этом большинство руководителей компаний и их юристов, вне всякого сомнения замечательных специалистов в своих направлениях, но работающих вне третейского контекста, до сего дня остаются в неведении относительно столь значительных преобразований.

В настоящее время третейское разбирательство, в отличие от рассмотрения дела в арбитражном суде, имеет ряд важных преимуществ. Первое и самое главное — третейский суд ставит своей задачей сохранить партнерские отношения между истцом и ответчиком. Другое преимущество третейского суда заключается в том, что каждая из сторон, участвующих в споре, выбирает из списка, в который включены авторитетные специалисты в области гражданского законодательства и иные лиц, обладающие необходимой для этого квалификацией, судью, которому она доверяет (в арбитраже судья назначается). К преимуществам третейского суда можно отнести также оперативность и «экономичность». На рассмотрение дела отводится не более месяца, а третейский сбор — гораздо меньшая сумма, чем госпошлина в Арбитражном суде.

И еще один важный момент — конфиденциальность. Арбитраж публикует свою практику в полном объеме, указывая название предприятия и фамилию фигуранта дела. Практика третейского суда тоже публикуется, но стороны при этом не называются. Третейский судья не вправе разглашать сведения, ставшие известными ему в ходе третейского разбирательства, без согласия сторон или их правопреемников. Третейский судья не может быть допрошен в качестве свидетеля о сведениях, ставших ему известными в ходе третейского разбирательства. Если стороны не договорились об ином, то состав третейского суда рассматривает дело в закрытом заседании.

Представляется, что для строительной отрасли третейское судопроизводство может быть весьма востребованным.

В целом же хочу сказать, что формула развития отраслей и сегментов строительного комплекса весьма проста — это снижение административных барьеров и финансовой нагрузки на бизнес, повышение уровня конкуренции, непревышение объективной меры контроля и надзора со стороны государства. Создание комфортных условий для ведения бизнеса, понятных правил и сроков прохождения согласовательных процедур, доступ к госзаказу и наличие добросовестных заказчиков — залог успеха реализации 204-го «майского» Указа Президента и всех национальных проектов. Бизнес будет производить и строить, внедрять современные технологии, создавать рабочие места, платить налоги в местные бюджеты и участвовать в реализации социальных программ. Для этого бизнесу и власти необходимо работать сообща.

Ольга КОПЫЛОВА

БИЗНЕС

«То, что вы еще на свободе — это не ваша заслуга, а наша недоработка»

5 февраля состоялась пресс-конференция Федеральной антимонопольной службы, в ходе которой были подведены итоги работы за год в сфере борьбы с картелями.

Представители ФАС России рассказали о расследовании цифровых картелей, взаимодействии с общественными организациями и правоохранительными органами, усилении противодействия картелям на региональном уровне, а также озвучили планы на 2019 год.

В частности, статс-секретарь — заместитель руководителя ФАС России **Андрей Цариковский** сообщил, что в прошлом году по статье 11 Закона о защите конкуренции было возбуждено 384 дела против 423 дел в 2017 г. В части картелей — 332 дела в 2018 г., из них сговоров на торгах — 283, а в 2017 г. — 360 и 310 уголовных дел, соответственно. И хотя прослеживается положительная динамика, картелизация российской экономики по-прежнему достаточно велика. При этом большинство картелей переходит в новую для себя сферу — в виртуальное пространство и картели на торгах. Кроме того, все больше дел возбуждается по 16-й статье — сговор с органами власти. Если в 2017 г. таковых было 204, то в прошлом году — уже 300. Работа по этой статье ведется в комплексе с другими правоохранительными органами, т.к. по последствиям она соседствует с гораздо более серьезными статьями уголовного кодекса.

Также увеличилось количество нарушений по статье 17, когда участники сговариваются с государственными заказчиками — в 2017 г. было возбуждено 48 дел, в 2018 г. — 82.

В конце 2017 г. Президент России поручил правоохранителям организовать взаимодействие с целью выявления картелей и обеспечения неотвратимости сурового наказания за любого рода сговоры. Подобная практика показала, что все больше выявляется сговоров с государственными заказчиками и чиновниками, и они в первую очередь подлежат уголовному преследованию. Здесь участники торгов договариваются между собой, а потом и с государственным заказчиком, нарушая Закон о конкуренции и совершая коррупционное преступление. Примером служит дело о картеле, сговоре с органами власти Астраханской области с участием министра дорожного строительства, где были произведены аресты и задержания.

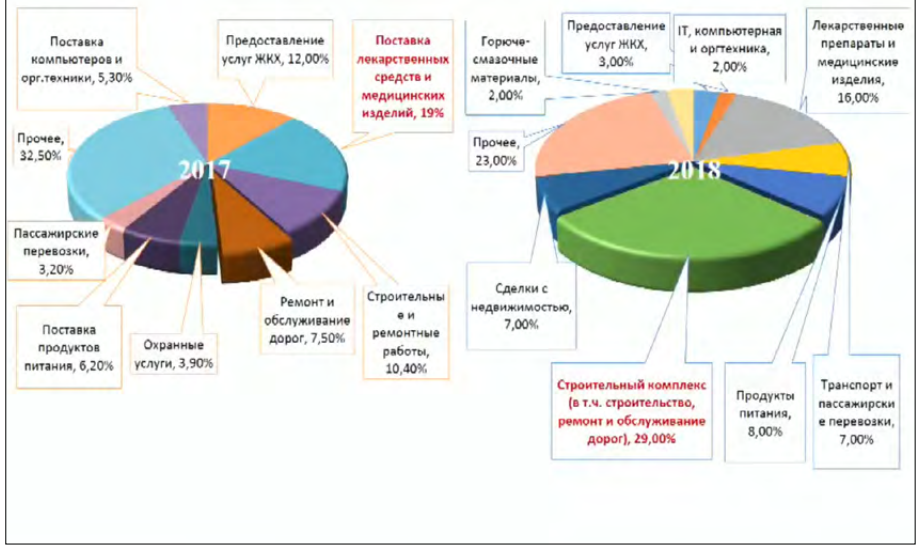
Традиционно самыми картелизированными рынками остались фармацевтика и стройка, которые относительно 2017 г. поменялись местами. Теперь «лидерство» принадлежит строительной сфере, включающей в себя строительство, ремонт и обслуживание дорог — 29% рассмотренных дел в 2018 г. против 17,9% в 2017 г.

Большинство картелей переходит в новую для себя сферу — в виртуальное пространство и картели на торгах. Кроме того, все больше дел возбуждается по 16-й статье — сговор с органами власти. Если в 2017 г. таковых было 204, то в прошлом году — уже 300.

Количество возбужденных дел

Статья Закона о защите конкуренции	Возбуждено дел в 2017 году	Возбуждено дел в 2018 году	Динамика
Статья 11 (всего), в том числе:	423	384	- 9 %
❑ часть 1 (картели)	360 (85%)	332 (86,5%)	- 8 %
из них сговоров на торгах	310 (86%)	283 (85,2%)	- 9 %
❑ часть 2 («вертикальные» соглашения)	0	1	≈
❑ часть 3 (соглашения на рынке электрической энергии)	2	0	≈
❑ часть 4 (иные соглашения)	52 (12,3%)	46 (12%)	- 12 %
❑ часть 5 (координация экономической деятельности)	9 (2%)	5 (1,3%)	- 44 %
Статья 11.1	1	2	≈
Статья 16	204	300	+ 47 %
Статья 17 (п.1 ч.1 – соглашения)	48	82	+71 %

Картели по сферам экономической деятельности



Картели захватывают полностью всю страну. И если в каком-то субъекте они еще не обнаружены, это не означает, что их там нет. Строительство — область с огромным государственным заказом и хорошим финансированием, и картели здесь не заставляют себя ждать.

Картели захватывают полностью всю страну. И если в каком-то субъекте они еще не обнаружены, это не означает, что их там нет. Строительство — область с огромным государственным заказом и хорошим финансированием, и картели здесь не заставляют себя ждать.

Прошлый год стал переломным в работе ФАС — классические картели перешли в электронную сферу вслед за деньгами и хозяйственной сферой. Из-за этого изменились стандарты доказывания, окончательно ушли в прошлое «бумажки» и «разговоры в бане», а существующая сегодня облачная переписка уничтожается гораздо быстрее, чем классическая «электронка». Формально картель может заключаться даже без участия человека, и такие дела уже рассматривались, несмотря на сложность классификации. В этом случае технологическую часть — непосредственно взаимодействие осуществляла программа, что вызывало главный вопрос — кого судить?

На первый взгляд кажется, что теперь договориться на торгах стало проще, однако электронизация с относительной анонимностью это гораздо усложняет. Для ФАС, как контролеров — это полностью открытый процесс, и закрытый для самих участников. Благодаря чему стало легче выявлять сговоры, поэтому их количество и возросло.

Сегодня ФАС наряду с некоторыми странами сделали большой «скачок» в развитии — в России используются современные методы и программные средства, а алгоритмы доказывания — одни из самых сильных. Меняется все — способ работы, технические средства и взаимодействие с другими ведомствами. На первое место вышло не изъятие доказательств, а изъятие информации, работа с большими данными. Многие страны Европы только приступают к аналогичным делам с отставанием в 1,5–2 года.

Как известно, при цифровизации общества за все удобства приходится расплачиваться потерей анонимности, даже просмотр фильма или поход в магазин теперь не проходят бесследно, благодаря чему можно легко построить профиль личности, чем иногда и занимается ФАС. Любое действие субъекта попадает в базу данных, анализируя которые, можно восстановить череду событий. И если раньше стандартные проверки были основанием, то теперь подтверждением.

В свою очередь начальник Управления по борьбе с картелями ФАС России **Андрей Тенишев** уточнил, что электронные закупки — это цифровизация экономики, через которые распределяется почти треть внутреннего валового продукта, а это и электронные «следы», которые оставляют участники и компьютерные программы, и базы больших данных, которые нужно обрабатывать.

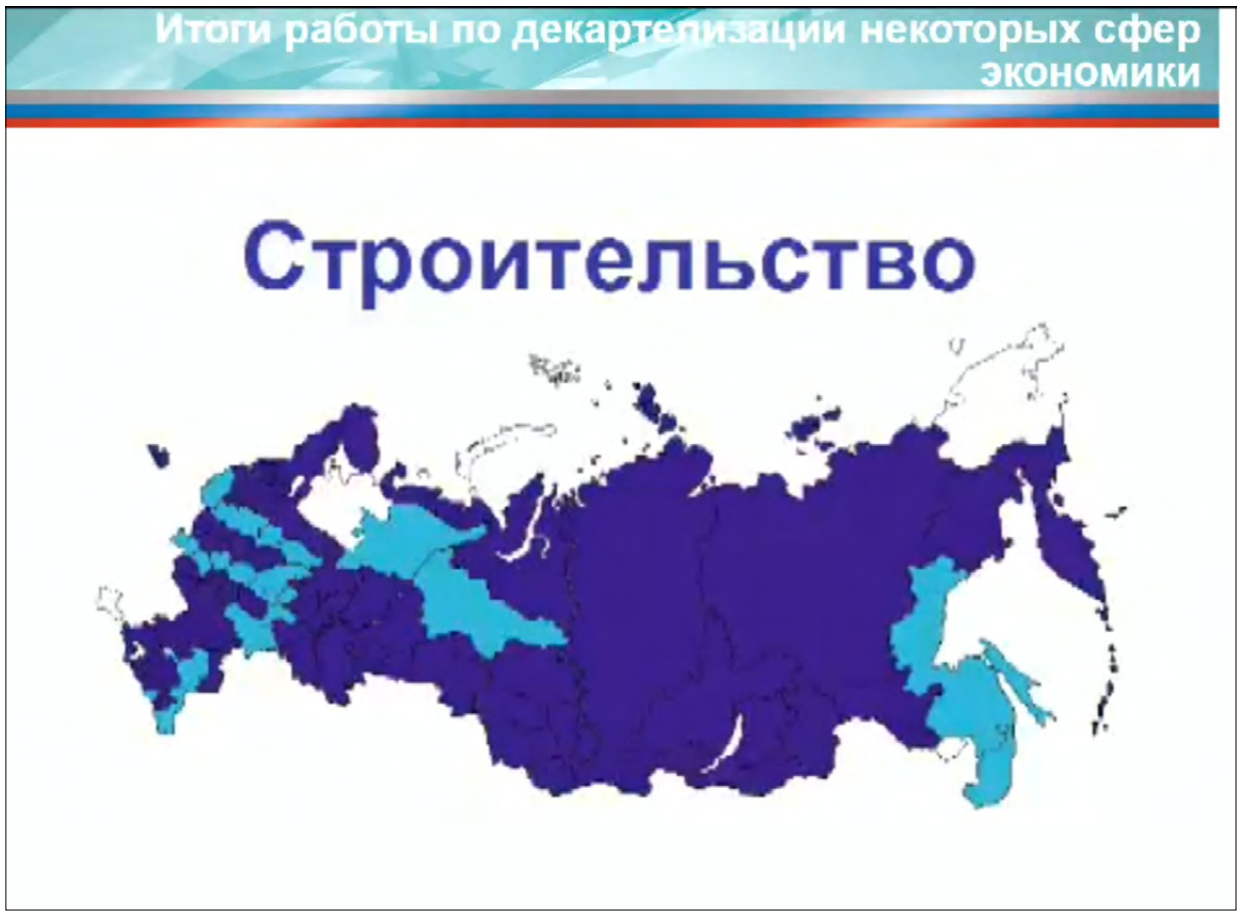
В связи с цифровизацией необходимо менять подход к тайне связи, закон о которой принимался во времена аналоговых телефонных аппаратов. Если общается человек — это, несомненно, тайна связи, но, когда общаются компьютеры и программы через каналы связи — это уже совсем другое понятие.

Но зачастую в адрес сотрудников ФАС звучат физические угрозы, особенно на региональном уровне: местные власти подключаются не только с «черным пиаром», но и с силовыми структурами, из-за чего подобные дела переводятся в центральный аппарат.

Такая «болезненная» точка — это Республика Дагестан, а также Челябинская область, против губернатора которой, а также министерства дорожного строительства и одной из организаций, ремонтирующей дороги, и фактически монополистом, было возбуждено уголовное дело. Проводя операцию, правоохранители изъяли подробный план с различными мероприятиями по дискредитации руководителя ФАС в Челябинской области, который уже начал реализовываться — от заказных публикаций до попытки изъять антимонопольное дело. Сейчас по сговору на торгах с органами власти рассматривается дело в отношении губернатора Иркутской области, органов власти Карачаево-Черкесской Республики.

Сегодня готовится большое количество изменений в отстающее антимонопольное и экономическое законодательство, причем вносимые правки зачастую не успевают за совершенствованием технологий.

По поручению Президента России разработан и внесен на согласование законопроект об ужесточении уголовной и административной ответственности за картели. И здесь много нюансов. К примеру, за сговор на торгах двух или более хозяйствующих субъектов уголовная ответственность существует, а при сговоре с заказчиком — нет, и наказывается только штрафами. Также синхронизируется понятие «картели» в уголовном кодексе и Законе о защите конкуренции — пока это разные определения. Прописывается право ФАС получать доступ к оперативно-розыскным мероприятиям.



Кроме того, в связи с цифровизацией необходимо менять подход к тайне связи, закон о которой принимался во времена аналоговых телефонных аппаратов. Если общается человек — это, несомненно, тайна связи, но, когда общаются компьютеры и программы через каналы связи — это уже совсем другое понятие.

Также планируется внести изменение в 44 Закон — ведение реестра участников картелей, при попадании в который они на 2-3 года лишатся права участвовать в торгах.

Но в целом для борьбы с картелями используется программа смягчения, благодаря чему в последнее время дел по картелям много, а судебных процессов мало. В соответствии с ней при чистосердечном признании первый пришедший участник освобождается от штрафов, но не от ответственности. Это своеобразный «пряник» ухода от картелей. В прошлом году 118 компаний воспользовались программой смягчения, и практически в 2 раза уменьшилось обжалований в суд. При том, что в 2012 г. около 90% компаний, признанных виновными в картеле, обжаловали в суде решение ФАС, то в 2018 г. таких обжалований было всего 46%.

Иоланта ВОЛЬФ

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНТЕРЬЕРНАЯ ВЫСТАВКА
BATIMAT® RUSSIA
12-15 МАРТА
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА
МЯКИНИНО
ИННОВАЦИИ & ДИЗАЙН
TRENDS 2019
Реклама
14+
ОРГАНИЗАТОРЫ:
ORGANIZERS:
MEDIA GLOBE
Крокус Экспо
Международный выставочный центр
+7 495 961-22-62
www.batimat-rus.com

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

Семь причин, которые приведут к подорожания жилья в нынешнем году

По мнению большинства аналитиков в текущем году может быть побит рекорд роста цен на жилье 2018 года. И для этого есть несколько причин

Рынок недвижимости в России — один из самых нестабильных и неравномерных. Цена квадратного метра зависит от множества факторов, в том числе и от местоположения жилья. К примеру, в 2018 году массовые столичные новостройки подорожали на 7%, достигнув 161 тыс. рублей за квадратный метр — это рекордный уровень цен за всю историю наблюдений.

Первой причиной удорожания жилья аналитики называют *реформу долевого строительства.*

С 1 июля 2019 года жилищное строительство будет финансироваться не дольщиками, а банками. Чтобы построить многоквартирный дом, застройщик должен получить целевой кредит. При этом заинтересованные в покупке строящегося жилья граждане перечислят свои деньги этому банку на эскроу-счет, а не застройщику, как сейчас. Когда дом будет введен, средства с эскроу-счетов будут переведены строительной компании.

Сейчас средства дольщиков фактически бесплатны для застройщика, а за банковский кредит придется платить проценты. Соответственно, расходы на обслуживание кредита отразятся на конечной стоимости построенного жилья. По оценкам Минстроя, ставка для застройщиков составит 6-8% при текущих 10-20% годовых. Новые правила затронут практически все строящиеся жилые комплексы, за исключением тех, которые почти завершены или распроданы.

Получается, сколько бы ни стоил кредит для застройщиков, его применение неизбежно повысит себестоимость строительства. Более того, в Центробанке заявили, что в 2019 году он ужесточит кредитно-денежную политику, то есть займы продолжат дорожать. Предположительно стоимость построенного за счет целевого кредита жилья вырастет на 10%.

Вторая причина — *повышение страховых отчислений.*

В прошлом году в Правительстве обсуждалось повышение отчислений, которые платят застройщики в Фонд защиты прав дольщиков. Заключая каждый ДДУ с покупателем, все девелоперы перечисляют 1,2% от суммы договора в специальный фонд. В 2018 году встал вопрос о повышении размера отчислений, так как в Фонде не хватает средств. За весь период его существования на счета поступило 8,6 млрд рублей, однако за 9 месяцев 2018 года чистый убыток организации достиг 22,3 млрд рублей.

Правительство может увеличить взносы в фонд с 2019 года. В этом случае застройщикам придется повысить стоимость квартир. К примеру, если квартира стоит 5 млн рублей, то взнос составит 60 тыс. рублей. При повышении отчисления до 6% — это одна из возможных ставок, обсуждаемых властями, жилье подорожает на 300 тыс. рублей.

Третья причина — *ускорение инфляции.* В 2019 году повышается налог на добавленную стоимость и акциз на топливо, что непременно скажется на себестоимости строительства. НДС, который платят застройщики, вырос с 18% до 20%, при этом около 64% всех материалов и

СЕЙЧАС СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ ФАКТИЧЕСКИ БЕСПЛАТНЫ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА, А ЗА БАНКОВСКИЙ КРЕДИТ ПРИДЕТСЯ ПЛАТИТЬ ПРОЦЕНТЫ. СООТВЕТСТВЕННО, РАСХОДЫ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ КРЕДИТА ОТРАЗЯТСЯ НА КОНЕЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОСТРОЕННОГО ЖИЛЬЯ.

услуг, необходимых для реализации проектов жилищного строительства, облагаются НДС. Соответственно, почти по всем этим позициям возрастают расходы, что неизбежно отразится в конечной цене на новостройку.

Кроме того, завершается «налоговый маневр» в нефтяной отрасли. Его суть проста — снизить пошлины на экспорт нефти, но повысить налог на добычу полезных ископаемых внутри страны, из-за чего вырастут цены на бензин.

Разумеется, вся грузовая и прочая техника, применяемая при строительстве, работает на дизельном топливе или бензине. Поэтому рост расходов на топливо отразится на стоимости работ подрядных организаций и на конечной цене жилья.

Четвертый фактор ускорения инфляции — *падение рубля*.

В 2018 году российская денежная единица дважды подешевела относительно евро и доллара — примерно на 13-20%. Это молниеносно привело к удорожанию импортных строительных материалов и оборудования.

В текущем году сохраняется риск обрушения курса рубля, так как готовятся новые санкции, которые уже стали причиной девальвации весной и летом 2018 года. Кроме того, Центробанк с 15 января возвратился к закупке евро и доллара, что также ослабит национальную валюту.

К примеру, по данным НИУ ВШЭ, при росте индекса обменного курса на 1% цена жилого «квадрата» в Москве повышается на 810 руб.

Несмотря на снижение импорта в строительстве, в российских новостройках на 79% еще используется зарубежное вентиляционное оборудование, на 75% — системы водоснабжения, отопления и водоотведения, на 64% — электроосвещение и на 57% — лифты. Все это подорожает при ослаблении рубля, а значит, цены на жилье возрастут.

Пятая причина — *высокий спрос*. Основная причина повышения цен на новостройки Москвы, Санкт-Петербурга и ряда других регионов в 2018 году — мощный спрос. За 11 месяцев число договоров долевого участия увеличилось на 49% по сравнению с тем же периодом 2017-го года. На этом фоне застройщики смелее повышали цены в популярных жилых комплексах. Причем больше всего сделок сконцентрировал последний квартал, что произошло на фоне высокой деловой активности и ожидания удорожания ипотеки.

Спрос «подогрели» и относительно доступные ставки по ипотеке — 9-9,5% годовых. Хотя осенью наметилась тенденция к их росту, стоимость кредитов в 10-10,5% годовых по-прежнему будет привлекательной для заемщиков, т.к. последние 10 лет в России средняя ипотечная ставка составляла 12,4%.

По мнению аналитиков, высокий спрос сохранится минимум до середины 2019 года. В связи с этим застройщики наиболее ликвидных жилых комплексов продолжат повышать цены примерно в 2-3 раза быстрее рынка.

Мелкие и иногда даже средние застройщики уже сегодня вынуждены уйти с рынка — либо влиться в более крупные компании, либо создавать крупный трест группы небольших девелоперов.

Шестая причина — *глобализация рынка*. Мелкие и иногда даже средние застройщики уже сегодня вынуждены уйти с рынка — либо влиться в более крупные компании, либо создавать крупный трест группы небольших девелоперов. «Благодаря» этому крупным компаниям будет проще устанавливать высокую стоимость квадратного метра, кроме того у них не будет необходимости предоставлять скидки для собственного выживания.

Седьмая причина — *комплексная застройка*. В последнее время она пользуется большой популярностью. В этом случае сначала строится один многоквартирный дом, который впоследствии «обрастает» инфраструктурными объектами — детскими садами, школами, магазинами, поликлиникой, дорогой. Вскоре рядом появляются и прочие здания комплекса, квартиры в которых продаются уже на 5-10% дороже, чем в первом корпусе.

Как рассказала управляющий партнер «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) **Мария Литинецкая**, в 2019 году гораздо больше причин для роста цен, нежели их снижения. Однако не стоит забывать основный фактор ценовой динамики — соотношение спроса и предложения. По предварительным оценкам, даже несмотря на рост активности покупателей в 2018 году, предложение новостроек пока в 2,2 раза превышает спрос. В 2019 году это соотношение вероятно немного сместится в пользу предложения — в 2,4 раза из-за замедления ипотечного рынка и выхода в продажу новых жилых комплексов. Это нивелирует влияние факторов роста цен, поэтому средний «квадрат» в массовых новостройках, к примеру, столицы может подорожать на 5-10%.

Эвелина ЛАРСОН

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

Нацпроект в экстремальных условиях

Прошлый 2018-й год считается началом реализации нацпроекта «Жилье и городская среда». Этот же год стал третьим подряд по снижению объемов строительства жилья. Его было введено на 11 млн кв. м, или 5%, меньше по сравнению с 2017 г. И это до начала действия новой системы финансирования и повышения ставок по ипотеке.
Как поведет себя отрасль в условиях реформы, осложненных подорожанием ипотеки?

Если учесть, что очередной амбициозный нацпроект не успев начаться, провалился (во всяком случае, не достигнут даже тот уровень, который в паспорте проекта расценивают как стартовый показатель), представляется важным вопрос — окажется ли оставшаяся без государственных субсидий растущая ипотека тем фактором, который еще больше потянет вниз показатели?

Глава Минстроя Владимир Якушев в конце прошлого года хладнокровно заявил: нет ничего страшного в уменьшении объемов строительства жилья. «По паспорту нацпроекта ввод должен был составить на 31 декабря 2018 г. 86 млн кв. м жилья... Мы уже выпадаем на 10—11 млн кв. м. Это серьезный знак со стороны рынка и отрасли», — сказал г-н Якушев.

На прошедших недавно основных ипотечных форумах, конференции и конгрессе тема «Ипотека&Объем строительства» не поднималась. Опрошенные ancb.ru эксперты прежде всего озадачены скорым вступлением в действие реформы финансирования строительства жилья, нежели прогнозами по объемам. Тем не менее, каждый сделал свой блиц-прогноз. Мнения аналитиков разделились.

Руководитель юридического департамента АН «Бон Тон» **Дмитрий Логинов** считает, что влияние подорожания ипотеки на объемы строительства существует.

— На сегодняшний день до половины всех квартир по договорам участия в долевом строительстве приобретается с использованием заемных средств. Естественно, повышение ставок по ипотечным кредитам уменьшает количество заемщиков, которые могут позволить себе приобрести жилье. Вместе с этим однозначно назвать цифры снижения (или роста) рынка недвижимости по причине изменения ставок невозможно.

Повышение ставок по ипотечным кредитам уменьшает количество заемщиков, которые могут позволить себе приобрести жилье.

Рынок жилищного строительства сейчас очень динамичен, и на объемы строительства влияют десятки факторов. Если одни толкают его вверх, то другие висят на отрасли гирями. Повышение стоимости ипотеки лишь один из этих факторов. Для понимания можно привести пример. Последние два года ставка по ипотеке снижалась, что в теории должно было стимулировать рост. В то же время объемы строительства за те же два года уменьшились с 80,2 млн кв.м (в 2016) до 75,3 млн кв.м (в 2018). Негативные факторы, оказывавшие влияние на объемы строительства, смогли пересилить эффект от позитивных

По мнению финансового директора федеральной девелоперской компании «Талан» **Евгения Романенко**, около трети застройщиков после перехода на проектное финансирование могут приостановить работу или совсем уйти с рынка, не получив проектное финансирование от банков. Тем не менее, г-н Романенко не теряет оптимизма относительно сохранения объемов:

— Новые повышенные ставки по ипотеке пока еще в зоне понимания потребителя — сейчас это примерно 10-11%. Поэтому мы не ожидаем значительного спада спроса по этой причине в регионах. После повышения ставок спрос даже подрос в таких городах как Пермь, УФа, Тюмень — клиенты торопятся, опасаясь следующей волны повышения. Однако если ставки вырастут до 13-14%, это будет пределом доступности ипотеки и спрос упадет. Но и в этом случае снижение спроса будет оказывать влияние на объемы строительства только

в среднесрочной перспективе, ведь первые один-два года строители строят уже проданные объемы. У девелоперов будет время или создать программы субсидирования ипотеки для клиентов, или предложить еще более привлекательный продукт, или снизить планы по строительству. Понятно, что к последнему варианту все прибегнут в последнюю очередь, и снижение сложно просчитать — каждая компания будет принимать индивидуальное решение.

Независимый аналитик рынка недвижимости **Юрий Кочетков** прогнозирует спад объемов через несколько лет, аккурат к запланированному завершению нацпроекта:

— Ипотека — драйвер спроса. Риэлторы приговаривают: «один процент ипотеки — это пятнадцать процентов сделок». Проблема только в том, что ипотечные ставки вновь стали расти.

Для застройщиков выстраивается такая цепочка: ставки выросли — спрос упадет — предложение вырастет — цены придется снижать, либо снижать объемы строительства. А это означает, что если в 2019 г. и дальше ставки продолжат расти, то застройщики начнут откладывать новые проекты в долгий ящик. Примерно так они и поступили в 2014-2015 гг., результатом чего стал существенный спад ввода жилья в 2018, который со вздохом недавно признали власти.

Нетрудно предсказать, когда отзовется на стройке и нынешнее повышение ставок ипотеки. Через три-четыре года мы увидим очередной виток спада стройки. Ну, а пока на ввод жилья, причем в положительную сторону, будет действовать совсем иной фактор — а именно небывало огромное число выданных в прошлом году разрешений на строительство.

Другой эксперт — руководитель аналитического отдела Русипотеки **Сергей Гордейко** — убежден:

— Непроданного запаса недвижимости в новостройках и строящегося по старым правилам хватит на год или даже два, прежде чем можно будет почувствовать существенный дефицит жилья. Реформа перехода к счетам эскроу будет довольно болезненной, и в ее процессе наверняка будут возникать сбои: одни обанкротятся, другие объединятся, третьи не выдержат конкуренции. Но в горизонте от двух до пяти лет, когда новая система устоится, она может дать положительные результаты. Они будут заключаться в легкости финансирования застройщиков, и возможно, даже снижении стоимости квадратного метра. Возникает закономерный вопрос — ждать ли нам кризиса, так называемых «ножниц», когда старые запасы жилья закончатся, а нового еще не построят? Думаю, ответ на него мы узнаем не раньше 2020 г.

Мы вступили в жесткий переходный период, но надо, по возможности, спокойно посмотреть, выйдет ли отрасль из него безболезненно, либо будет определенное проседание объемов.

Поэтому резюмируем: сейчас на человека приходится по 26 кв. м жилой недвижимости — то есть жилья, которое подлежит обороту на вторичном рынке, достаточно много. У ипотеки проблем вообще не будет, а у застройщиков, если будут, то временные.

Дмитрий Котровский, председатель комитета по строительству «Опоры России» считает, что в краткосрочной перспективе повышение ипотечных ставок может повлиять только на объекты, которым правительство разрешит реализацию с привлечением дольщиков.

— Но нужно думать о том времени, когда застройщики в условиях реформы столкнутся с нехваткой средств граждан на счетах эскроу, не получат прогнозируемую среднюю ставку по проектному финансированию. Для тех, кто будет принимать решение по выводу новых объектов в новых условиях, перспектива по таким показателям, как рентабельность и маржинальность, будет туманной и практически недостижимой. В первую очередь об этом застройщикам сообщит их будущий финансовый партнер — банк. И тогда, если государство не поддержит спрос, как это было в 2016 г., объем ввода квадратных метров в регионах не поможет достичь показателей, заложенных в паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда»», — предсказывает г-н Котровский.

Наталья Шаталина, генеральный директор «Миэль-Новостройки», не исключает, что подорожание ипотеки может стать той самой последней соломинкой, которая переломила хребет верблюда:

— Если рассматривать фактор подорожания ипотеки изолированно, то снижение спроса, вызванное подорожанием ипотеки, может отрицательно сказаться на объемах строительства жилья. В текущей ситуации на рынок влияет много факторов, и выделить один из них сложно: помимо роста ипотечных ставок, снижаются реальные доходы населения, растет налоговая нагрузка, меняется законодательство в строительной сфере. Все это в совокупности может привести к тому, что часть проектов, которые находятся в стадии разработки, не выйдут на реализацию и объемы строительства коммерческого жилья могут просесть».

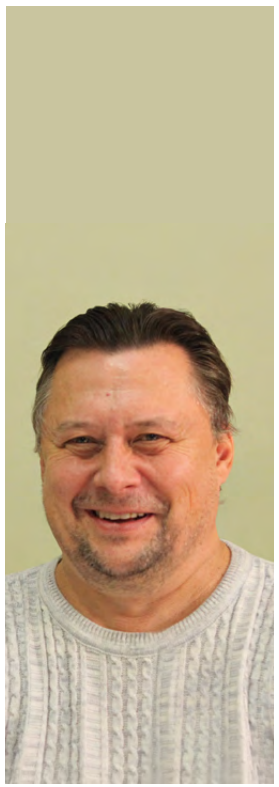
Ипотека — драйвер спроса. Риэлторы приговаривают: «один процент ипотеки — это пятнадцать процентов сделок». Проблема только в том, что ипотечные ставки вновь стали расти.

Елена АРАПОВА

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

Реновация жилого фонда: на градостроительные и земельные вопросы ответов пока нет

Закон о реновации не учитывает очень многие особенности городской застройки



Чем больше мы говорим о реновации жилья, тем больше понимаем, что без этого процесса в достаточно ближайшем будущем не обойтись. Несомненно, идею подготовки федерального закона о реновации в регионах после начала ее реализации в Москве нужно только приветствовать.

Но главный автор проекта закона Галина Петровна Хованская несколько лукавит, когда говорит, что главный вопрос при реализации программ реновации — договориться с жильцами, а ряд организационных моментов — градостроительных, земельных, инфраструктурных — не проработан в проекте закона осознанно. Дескать, у каждого региона — своя специфика, а внесение сопутствующих изменений в Градостроительный, Земельный кодексы, иные федеральные законы — это как бы следующая задача.

Логика подхода понятна, но есть и вопросы. Заинтересованные регионы должны определиться со стартовыми проектами — что это будет: снос? реконструкция? точечно? поквартально? Все перечисленные направления имеют право на жизнь, единого подхода нет, и, полагаю, быть не может. Нужно смотреть, что эффективнее на начальном этапе. А вот градостроительные и земельные вопросы за компетенцию регионов, несомненно, выйдут.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕНОВАЦИИ

При размещении новых или назначении под реконструкцию жилых объектов нужно понимать, что в большинстве случаев изменится «пятно застройки», то есть основные показатели — плотность застройки, отступы объекта от границ, высота, этажность… Все вышеперечисленные показатели, а также предельные параметры и площадь земельных участков, которые тоже могут изменяться — регулируются градостроительными регламентами в соответствующих зонах правил землепользования территории (ПЗЗ). Таким образом, вполне может сложиться ситуация, когда потребуется корректировка ПЗЗ — при этом или уточнится, изменится сама территориальная зона, или в регламенты такой зоны нужно будет внести соответствующие изменения, кроме этого, изменения могут потребоваться в оговоренное в этой зоне

Абсолютно все нормы, требования к размещению объектов за эти годы изменились, естественно, в сторону утяжеления, и честный проект планировки просто не получится.

разрешенное использование земельных участков и объектов строительства. Да и в генплан здесь нужно заглянуть — не придется ли и в нем чего-то менять. Кто занимался подобной проблематикой, знает — процессы очень длительные.

Проекты планировки территорий в соответствии с действующим законодательством (Градостроительный и Земельный кодексы РФ) требуется делать не всегда. Иногда можно обойтись проектом межевания, кроме этого, полагаю, до сих пор можно вполне законно размежевать территорию на отдельные дома без официального проекта планировки. Сказанное выше применимо к любому направлению реновации. Зачем официально запускать процесс утверждения проекта планировки, к составу, содержанию и механизмам реализации которого у специалистов большие вопросы, если можно обойтись, по заданию организатора процесса, определенным количеством планировочных чертежей?

Еще момент: в «сложившемся» во времена Советского Союза квартале разместить или заменить отдельный объект с установлением требования выполнить для этого проект планировки — нонсенс. Абсолютно все нормы, требования к размещению объектов за эти годы изменились, естественно, в сторону утяжеления, и честный проект планировки просто не получится. Кстати, по схеме без проекта планировки тоже аналогичные вопросы. Допустим, внутриквартальные проезды не соответствуют сегодняшним нормам. Или инсоляция. Или требования к подъезду для пожарной машины. Или какая-нибудь ранее нигде не числившаяся охранная зона мешает. Все указанные выше случаи — из жизни. Получается — или объект не разместишь, или нужно залезать на соседние участки. Непонятно, как решать вопросы обеспечения новой застройки объектами соцкультбыта. Сейчас насчитаем необходимое количество мест в школах, детских садах… А дальше что?

Ну и здесь же вопрос о необходимости предпроектных проработок. Законодатель полагает, что это мероприятие необходимо, причем в виде открытого публичного конкурса, и на основании таких проработок и должны приниматься решения по застройке. Очень сомнительно — и что это правильно, и что это даст результат, эффективно сработает и не усложнит процесс продвижения проекта.

Теперь о земельных вопросах. Делается ли проект межевания либо не делается, все равно новый либо измененный объект будет оказывать иное, нежели раньше, влияние на соседние земельные участки. Могут встать вопросы изменения подъездов к объекту, коридоров под инженерные сети. Появились теперь уже четко установленные требования к зонам с особыми условиями использования территорий — а это касается и дорог, и сетей. Залезаешь на соседний участок — вопросы узаконения ситуации (выкуп, аренда, сервитут).

Предлагаемый проект закона для регионов, действительно, соответствует понятию «рамочный».

КТО РАБОТАТЬ БУДЕТ?

О моментах реализации процесса. Несомненно, потребуется, как отмечено в проекте закона, назначить организатора процесса реновации в регионе. Полагаю, такой организатор процесса должен тщательно проработать имеющиеся в дореновационном градостроительном законодательстве механизмы, которые грешат расплывчатой, накладываемой друг на друга терминологией — «комплексная застройка территорий», «комплексное и устойчивое развитие территорий», «строительство жилья эконом-класса (стандартного жилья)», «развитие застроенных территорий» и т.п. С одной стороны, можно найти что-то полезное для реновации, с другой стороны — помочь законодателю разобраться в терминологии и исключить наложение понятий.

Организатор процесса должен, как говорилось выше и присутствует у законодателя, обеспечивать прохождение всех процессов, связанных с реновацией. То есть сбор исходных данных для проектирования, земельные вопросы, вопросы подключения к инженерным сетям, вопросы генплана и ПЗЗ, проекты планировки и межевания, ГПЗУ, архитектурно-строительное проектирование, экспертиза, строительный надзор, разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, процедура передачи дома в управление после его ввода, размещение информации в информсистемах градостроительной деятельности…

Нужно изучить уже имеющийся опыт Москвы. Например, выше поднимался вопрос, что делать, если новый проект планировки не будет соответствовать ПЗЗ — вот у москвичей новый проект планировки и изменения в ПЗЗ утверждаются одновременно. Получается

что-то вроде особого порядка. Полагаю, это подсказка регионам — Градостроительный и Земельный кодексы РФ не ругает только ленивый, а здесь под это дело можно убедить законодателя дать возможность работать под эгидой нормальных законов! ГПЗУ, разрешения на строительство в Москве можно по программе реновации выдавать без окончательно сформированного земельного участка. Законодатель разрешил Москве отступать в установленном порядке от противопожарных, санитарных, строительных норм, вернее, «устанавливать особенности применения отдельных норм» — вот видите, и на регионы это бы распространить.

Предлагаемый же проект закона для регионов — действительно, соответствует понятию «рамочный». Специалисты понимают, что и в московскую-то нормативную базу потребуются многочисленные дополнения, изменения и уточнения через метод «набития шишек». А тут «рамочный региональный» закон объемом в разы меньше. Наверное, это неправильно. Если ряд проблем, которые могут возникнуть в Москве при реализации программы, выявлен — практически такие же возникнут и в регионах.

Рамочный закон, несомненно, нужен, но нужен ли он такой ограниченный?

АНДРЕЙ ГРАНЬКО, кандидат наук,
ПОЧЕТНЫЙ строитель России,
г. Ярославль

14-16 ИЮНЯ 2019

V ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНАЯ
РОССИЯ

www.rusenergoforum.ru

МОСКВА - КАЛЯЗИН - МОСКВА

Уважаемые друзья, коллеги!

ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В V ВСЕРОССИЙСКОМ ФОРУМЕ «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНАЯ РОССИЯ»!

www.rusenergoforum.ru

Организатор:
Национальное объединение организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности (НОЭ)
При участии: НОПРИЗ, РОО «Общественный Совет СРО»

Генеральный информационный партнер:
Журнал С.О.К. (Сантехника. Отопление. Кондиционирование. Энергосбережение)
Стратегический партнер:
Отраслевой журнал «Строительство»

Официальная поддержка:
Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации
Министерство энергетики Российской Федерации
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Министерство экономического развития Российской Федерации

РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

Ленинградская область активно строит жилье и «подтягивает» сооружение инфраструктуры

О том, как в Ленинградской области идет жилищное строительство, как решают проблему обманутых дольщиков и каковы планы развития области на перспективу нашему журналисту рассказывает губернатор Александр Дрозденко.

— Александр Юрьевич, какое место занимает строительная отрасль в бюджете Ленинградской области?

— На протяжении нескольких последних лет Ленинградская область входит в пятерку лидеров жилищного строительства страны. С одной стороны, это заслуга региона, активно работающего с компаниями-застройщиками, а с другой — есть серьезный «драйвер» для массовой жилой застройки: это наш сосед Санкт-Петербург. Его жители, устав от коммуналок, общежитий, пробок и других атрибутов мегаполиса, стремятся переехать в собственное недорогое жилье, расположенное максимально близко к кольцевой автомобильной дороге, а то и в ее пределах.

И мы, конечно, рады, что свои квартиры в таких населенных пунктах как Бугры, Кудрово, Мурино, Новодевяткино, Новоселье и других обрели десятки тысяч человек, но при этом испытываем определенные сложности из-за того, что социальная, дорожная и транспортная инфраструктура традиционно отстает от возведения жилья. В силу того, что на этапе проектирования подавляющего большинства новых жилых комплексов полномочия по выдаче разрешений на строительство принадлежали муниципалитетам, областному правительству сегодня в полном смысле слова приходится «догонять» потребности населения в детских садах, школах, поликлиниках и дорогах.

Я с прошлого года веду аккаунт в инстаграме и именно из быстрорастущих уже не микрорайонов, а городов приходит значительная часть инфраструктурных вопросов. Для власти они носят непростой характер, но, главное, у нас есть четкое понимание, что и когда будет построено.

Что же касается роли строительной отрасли для бюджета, то, по подсчетам экономистов, один рубль, вкладываемый в строительство, дает от 6 до 10 руб. вложений в смежных отраслях — транспорте, производстве стройматериалов и добыче полезных ископаемых. В структуре ВРП строительство занимает такое

Комитеты по дорожному хозяйству и строительству расходуют приблизительно по 9 млрд руб. ежегодно на программы капитального строительства — это почти 15% расходов.

же место, как транспорт, связь, оптовая и розничная торговля. Комитеты по дорожному хозяйству и строительству расходуют приблизительно по 9 млрд руб. ежегодно на программы капитального строительства — это почти 15% расходов. Вместе с тем, и налоговые поступления от строительных компаний выросли в десятки раз: если в 2012 г. они составляли не более 200 млн руб., то сейчас сумма находится на уровне свыше 10 млрд руб.

— Как распределяется строительство нового жилья и объектов инфраструктуры в регионе? И как решаются жилищные проблемы граждан в районных центрах и на селе?

— Я уже сказал о том, что строительство нового жилья идет более высокими темпами, нежели возведение социальных объектов. Ради справедливости подчеркну: жители тех же относительно новых районов Санкт-Петербурга — Озерков, Гражданки, Купчино — подтвердят, что в свое время дома появлялись несколько быстрее, нежели поликлиники, детсады и станции метро.

Впрочем, это я говорю не ради оправдания, а для того, чтобы подчеркнуть: квартиры всегда сдавались раньше объектов инфраструктуры. Но это вопрос скорее к строителям, поскольку им важнее выполнить своим обязательства перед дольщиками, нежели по местам в школах, садиках и поликлиниках.

Впрочем, правительство Ленинградской области еще несколько лет назад нашло механизм взаимодействия с застройщиками, предложив им программу «Соцобъекты в обмен на налоги», и сейчас мы выправляем ситуацию, оставленную нам в наследство главами муниципалитетов.

Что же касается цифр, то на протяжении нескольких лет мы стабильно вводим по 2,5 млн кв. м жилой недвижимости в год, в стройке находится около 8—10 млн кв. м жилья, а количество договоров долевого участия составляет порядка 80 тыс. При этом ежегодно в Ленинградской области открывается не менее 15 детских садов и трех-четырех школ. Кстати, по соглашениям с застройщиками у нас предусмотрено строительство более сотни детских образовательных учреждений, а своими силами нами запроектированы поликлиники в Буграх, Мурино и Кудрово.

И, чтобы ваши читатели не думали, что мы забыли об отдаленных районах, скажу, что у нас и на отдалении от КАДа до 2022 г. запланировано строительство десятков объектов: это и амбулатории, и спорткомплексы, и больницы, и ветеринарные станции, и дома культуры и так далее.

На протяжении нескольких лет область стабильно вводит по 2,5 млн кв. м жилой недвижимости в год, в стройке находится около 8—10 млн кв. м жилья, а количество договоров долевого участия составляет порядка 80 тыс.

— А какие планы по строительству жилья и объектов инфраструктуры ставит перед собой регион в рамках исполнения Национального проекта «Жилье и городская среда»? Насколько реальны показатели Нацпроекта и возможность их достижения в регионе?

— Исходя из ныне существующей структуры правительства Ленинградской области, этот проект реализуют совместно два блока — по строительству и по ЖКХ. Областные муниципалитеты завершили формирование заявок для участия в программе «Комфортная среда», и весной мы ожидаем начало финансирования.

Также регион благодарен федеральному правительству за выделение средств по программе «Стимул» и «Развитие современного образования», по которым мы уже построили несколько объектов.

Вместе с тем, администрация региона готова поспорить с федеральным центром по поводу планируемых объемов ввода жилой недвижимости, которые предусмотрены для Ленинградской области. Мы чувствуем себя очень комфортно в рамках текущего ввода — до 2,5 млн кв. м, и если он сильно возрастет, то увеличится и отставание между вводом жилья и социальной, инженерной инфраструктурой. Допустить этого мы не хотим.

— Как решается проблема обманутых дольщиков и как отразится на строительстве жилья переход на проектное финансирование?

— Ленинградская область, к сожалению, входит в число регионов, где существует проблема обманутых дольщиков, и мы в рамках действующего законодательства стараемся минимизировать последствия работы недобросовестных застройщиков.

Правда, чтобы вы понимали масштаб «областной стройки», то по состоянию на декабрь

прошлого года в регионе работали 169 застройщиков, возводивших 603 многоквартирных дома, при этом «проблемными» были только 36 жилых комплексов.

Несмотря на то, что в схеме «дольщик-застройщик» нет представителей власти — наши полномочия по части проверок строительства весьма ограничены, — администрация области активно включилась в процесс достройки «проблемных» домов. Основная мера поддержки пострадавших участников строительства объектов, строящихся на территории Ленинградской области, это оказание организационной, юридической и иной консультационной помощи жилищно-строительным кооперативам, созданным пострадавшими участниками долевого строительства, в завершении строительства «проблемных» домов, в том числе с привлечением нового инвестора.

По моей инициативе по каждому такому объекту созданы штабы, в которые вошли инициативные группы дольщиков, представители

В области запланировано строительство как минимум трех важных транспортно-инфраструктурных объектов — путепровода во Всеволожске на Колтушском шоссе, моста через Волхов в Киришах и моста через Свирь в Подпорожье.

застройщика, прокуратуры и полиции, и, начиная с января текущего года, проводятся заседания, на которых принимаются конкретные решения по тому, как люди, вложившиеся в покупку квартир, смогут наконец-то получить ключи.

Так, в случае добровольной передачи застройщиком прав на земельный участок и объект незавершенного строительства мы находим компанию-донора, готовую за счет определенных преференций с нашей стороны достроить проблемный жилой комплекс.

Чем заинтересовываем инвесторов? Возможностью реализации имеющихся в «проблемном» доме свободных от обязательств площадей — жилых и нежилых помещений; изменением проектной документации, например, увеличением этажности дома, площади застройки земельного участка; оказанием содействия в получении разрешительной документации, снижении затрат на подключение к инженерной инфраструктуре.

Проделанная работа уже дает результаты, и у целого ряда жилых комплексов появились реальные сроки сдачи.

Что же касается изменений в законе о долевом строительстве, то мы поддерживаем переход к проектному финансированию. Да, квартиры станут дороже, но зато права дольщиков будут защищены.

— Какие объекты транспортной и инженерной инфраструктуры построены в регионе за последний год, и какие еще необходимо построить для устойчивого развития?

— Ленинградская область — транзитный регион, связывающий Россию со странами Евросоюза, поэтому мы крайне заинтересованы в развитии как автомобильных и железных дорог, так и водного транспорта. И я уверен, что все водители оценили новые современные участки на «Скандинавии» и «Сортавале», открытые в прошлом году, в Выборгском районе запущены в эксплуатацию два путепровода над железнодорожными путями, что значительно облегчило жизнь автомобилистам.

Что же до перспектив, то у нас запланировано строительство как минимум трех важных транспортно-инфраструктурных объектов — путепровода во Всеволожске на Колтушском шоссе, моста через Волхов в Киришах и моста через Свирь в Подпорожье. Эти проекты находятся в разной степени проработки, но по первым двум работы начнутся уже в этом году.

— Будет ли регион участвовать в программе реновации жилья и в какой форме эта реновация наиболее приемлема: сноса или реконструкции?

— В правительстве Ленинградской области работают люди, которые умеют считать деньги, и потому мы стараемся исходить из целесообразности каждого конкретного проекта. Если стоимость реновации превышает стоимость возведения нового жилья, то мы всегда выберем вариант сноса.

За шесть лет в Ленинградской области будет расселено 195 тыс. кв. м аварийного жилья, где сейчас проживают около 11 тыс. человек. Для этого выделены свыше 11 млрд руб., из которых 7,5 направлены из федерального бюджета, 3,7 — из областного.

Программа реновации работает в крупных городах, там, где есть динамичный рынок жилья, так как в ее основе лежит принцип окупаемости строительства нового жилья взамен ветхого. Она заработала бы у нас в двух-трех населенных пунктах. Мы приняли решение идти по пути расселения аварийного жилья, таким образом мы сможем охватить всю территорию области. Единым оператором новой программы расселения аварийного жилья определено Ленинградское областное агентство ипотечного кредитования. За шесть лет в Ленинградской области будет расселено 195 тыс. кв. м аварийного жилья, где сейчас проживают около 11 тыс. человек. Для этого выделены свыше 11 млрд руб., из которых 7,5 направлены из федерального бюджета, 3,7 — из областного. Расселение будет идти в купленные новые квартиры или построенные новые дома. Всего предполагается построить до 47 домов.

— Спасибо за интересную беседу!

Иоланта ВОЛЬФ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

Возрождение «ПНИИИС»: в 55 лет жизнь снова начинается!

Старейший изыскательский институт получил новую команду и перспективы развития

Конец декабря 2018 года стал поворотной точкой для единственного в своем роде учреждения — Производственного и научно-исследовательского института по инженерным изысканиям в строительстве (АО «ПНИИИС»): институт сменил владельца и из государственной собственности перешел в руки профильного инвестора. В ближайшее время институт сможет вернуться к своей основной деятельности.

Новый владелец АО «ПНИИИС» стал известен широкой общественности 21 января с.г., когда на площадке СРО «Лига изыскателей» состоялось общее собрание акционеров института с приглашением нынешних и бывших руководителей, а также сотрудников и гостей. Общее собрание прошло под председательством президента СРО «Лига изыскателей» Александра Халимовского, который показал всем собравшимся документ, удостоверяющий, что он является владельцем 100% пакета акций института.

По словам г-на Халимовского, решение приобрести пакет акций АО «ПНИИИС» не было спонтанным — он хорошо понимает и свою ответственность перед институтом с блестящим научным прошлым, и первые шаги, которые необходимо сделать, чтобы спасти организацию от банкротства. Изыскательские, строительные и проектные компании подтвердили свою готовность подключиться к процессу возрождения «ПНИИИС».

Первой и самой главной задачей в настоящий момент А.Халимовский назвал ликвидацию всех задолженностей института перед его кредиторами — а это, прежде всего, налоговая инспекция и сотрудники, перед которыми имеются весьма солидные долги по зарплате. Кроме того, необходимо обследовать здания института, поскольку построены они довольно давно и не соответствуют современным требованиям пожарной безопасности. Особенно это касается помещений научных лабораторий. Да и главному зданию, построенному по проекту архитектора Ивана Жолтовского в 1959 году, уже 60 лет, и оно также нуждается в комплексном ремонте и переоснащении.

Как заявил новый владелец «ПНИИИСа», средства на погашение долгов и приведение в порядок зданий имеются, и работы в настоящее время уже начались. Интересный момент: после обследования зданий будет сделана их BIM-модель, и только потом инженеры и строители приступят к ремонту зданий и замене коммуникаций. А BIM-модель существенно облегчит дальнейшую эксплуатацию объекта.

Решением нового владельца «ПНИИИСа» о полном погашении долгов и возрождении института приветствовал и временный наблюдатель **Валерий Торгашев**, который также присутствовал на общем собрании акционеров. По его словам, внешнее наблюдение было введено для того, чтобы подготовить материалы к суду о возможном банкротстве компании, а также для того, чтобы оценить возможность восстановления ее платежеспособности. Решение нового владельца погасить все долги и начать работу с чистого листа очень смелое, но самое лучшее для всех сторон этого процесса, и временный наблюдатель готов всецело этот процесс поддержать.

О ДОБЛЕСТЯХ, О ПОДВИГАХ, О СЛАВЕ....

Пожалуй, самое время напомнить о том, что же представлял из себя «ПНИИИС» — за исключением последних лет, когда руководство менялось

чуть ли не каждый год, а объемы основной деятельности упали почти до нуля. В итоге Институт потерял свое приоритетное положение на рынке изыскательских работ, да и с научной деятельностью тоже все обстоит не самым лучшим образом.

А ведь с самого момента основания «ПНИИИС» был организацией поистине уникальной! В 60-е годы XX века сложилась стройная структура изыскательских работ: в регионах «на земле» работали Тресты инженерно-строительных изысканий (ТИСИЗы), а всю научную и методическую базу для них разрабатывал «ПНИИИС». При этом и сам институт вел десятки изыскательских проектов, особенно на территориях со сложными инженерно-геологическими условиями. С 1963 года Институтом проведены инженерные изыскания на тысячах объектов в различных регионах страны и в 35 иностранных государствах. В качестве примера можно привести изыскания для нефтяной отрасли в условиях вечной мерзлоты, объекты в Анголе, Афганистане, Кубе, Монголии, Иране, Средней Азии и т.д.

За годы работы были собраны огромные фонды инженерных изысканий, которые до настоящего момента находятся в ведении «ПНИИИС» — бесценная база данных для проектировщиков и строителей на десятилетия вперед.

Первым директором «ПНИИИСа» был Дмитрий Васильевич Артеменков, знаменитый геологоразведчик, выдающийся организатор инженерно-геологических работ. С 1988 до 2004 года «ПНИИИС» возглавлял заслуженный строитель России, доктор геолого-минералогических наук, профессор, дважды лауреат Государственной премии, академик РАЕН Владимир Баулин.

После реорганизации «ПНИИИСа» в 2006 году из бюджетного учреждения в акционерное общество доля научных разработок начала стремительно снижаться. Ни о какой работе над нормативно-техническими и методическими документами тоже речи уже не идет.

КАКОЙ ИЗ ПУТЕЙ ПРИВЕДЕТ К ВОЗРОЖДЕНИЮ?

Так каким же должно быть возрождение «ПНИИИСа»? У изыскателей, приглашенных на Общее собрание института, сложилось однозначное мнение: он не должен остаться просто изыскательской фирмой, работающей по заказам рынка. Для того чтобы институт вернул себе громкое имя, в него должны возвратиться и наука, и нормативно-методическая работа. Но самое главное — необходимо сберечь тех специалистов, которые еще остались, и дать им новое направление работы, внушить уверенность и даже оптимизм.

Здравствующий ныне директор «ПНИИИС» **Владимир Баулин** искренне приветствовал новую команду профессионалов и сообщил в беседе, что надеется на восстановление научной составляющей института, возрождение лабораторий и развитие современных методов исследований.

Заместитель директора «ПНИИИС» с 2013 по 2017 гг. **Виктор Ермаков** уверен, что институт должен стать проводником идей и чаяний изыскательского сообщества, представителем и защитником его интересов в Минстрое России, Главгосэкспертизе, ТК 465 «Строительство». В прошлые годы институт активно разрабатывал ГОСТы и Своды правил, документы в области ценообразования, производил собственное оборудование — хотелось бы это восстановить. Необходимо заняться и кадрами, потому как ошибки изыскателей практически неустранимы на стадии строительства и эксплуатации. «Мы возлагаем на «ПНИИИС» большие надежды — он был единственным, и таким должен и остаться», — сказал В.Ермаков.

Начальник одного из отделов «ПНИИИС» до 2004 года **Феликс Ривкин** напомнил, что институт делал уникальные крупноплощадные исследования Сибири, Чукотки, других регионов

России — их результаты до сих пор актуальны для строителей. В целом вся деятельность института шла под знаком науки и наукоемких исследований — и сейчас такой работы не хватает всему изыскательскому сообществу.

Так что, можно сказать, Александру Халимовскому изыскатели наметили главные направления деятельности на ближайшие годы: возрождение работы над нормативно-техническими документами, развитие системы подготовки кадров для инженерных изысканий, общественно значимая деятельность и взаимодействие с органами власти.

Невероятно, но факт: ни у кого из присутствующих на собрании не проскочило ни ноты сомнений в том, что «ПНИИИС» будет возрожден. Впрочем, этой убежденности в немалой степени поспособствовал и сам Александр Халимовский, представив свою команду и пообещав вернуть институт в строй уже ко Дню строителя в августе этого года. И, думается, изыскатели будут рады сказать своим коллегам: «Добро пожаловать домой!»

Для того чтобы институт вернул себе громкое имя, в него должны возвратиться и наука, и нормативно-методическая работа.

Елена ШИНКОРЕНКО

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

Зарубежные рынки российских изыскателей не ждут

Российские изыскатели тяжело живут на родине, но за рубеж выйти еще тяжелее

Несмотря на очевидные экономические трудности и отсутствие необходимого доступа к банковскому кредитному финансированию, руководители многих изыскательских и проектных организаций нашей страны продолжают думать о внедрении новых технологий, пытаются выстроить диалог с властью, рассматривают возможности участия в реализации национальных проектов и выхода на рынки зарубежных стран.

Именно эти вопросы находились в центре внимания участников заседания Комитета по развитию проектно-изыскательской деятельности и инжинирингу Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», которое состоялось 18 декабря 2018 года в Москве. Вел заседание председатель Комитета, руководитель Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко.

ОТРАСЛЬ ДОЛЖНА РАЗВИВАТЬСЯ

В начале заседания **Николай Алексеенко** представил доклад РАСК о нынешнем состоянии рынка строительных услуг. В целом, по данным агентства, ситуация далека от идеала. В первом полугодии 2018 г. отмечается снижение объема контрактов, которые заключены госкорпорациями и естественными монополиями (1,8 трлн рублей против 2 трлн рублей годом ранее). Происходит сокращение объема кредитного портфеля компаний. По-прежнему высока просрочка по кредитной задолженности — 17,6%. Отрасль ушла от максимального значения этого показателя 2017 года (23%).

Однако и нынешние показатели не способствует развитию интереса банков. Возможности для кредитования имеют либо заказчики, либо крупные подрядчики. Малый и средний бизнес, который выполняет основной объем работ, фактически отрезан от заемных средств. В результате сохранения полностью устаревшей системы ценообразования изыскатели и проектировщики работают сегодня за меньшие деньги, чем это было 10–15 лет назад. Фактически, по мнению Николая Алексеенко, большинству предприятий предлагают работать только на зарплату. Ни о каком техническом перевооружении в такой ситуации не может быть и речи.

Очевидно, что в ближайшие 5-6 лет большое значение для развития проектно-изыскательской деятельности в России будет

В ближайшие 5-6 лет большое значение для развития проектно-изыскательской деятельности в России будет иметь участие в реализации национальных проектов.

иметь участие в реализации национальных проектов. Практически все проекты предусматривают существенную строительную составляющую. Поэтому спрос на изыскательские и проектные работы будет расти. Основной вопрос состоит сегодня в том, готовы ли предприятия отрасли в нынешнем своем состоянии выполнить задачи, которые перед ними будут поставлены. Уже сейчас Правительство признает, что целевой показатель в 120 млн кв. метров жилья в год является нереализуемым. Не возникнет ли такая же ситуация и на других направлениях, которые названы в майских указах Президента РФ Владимира Путина в качестве стратегических?

Чтобы не допустить развития ситуации по такому сценарию, бизнес должен активнее выстаивать диалог с властью. Необходимо корректировать нормативную базу и совершенствовать систему ценообразования таким образом, чтобы предприятия отрасли имели возможность работать и развиваться, а государство добивалось реализации тех стратегических целей, которые оно ставит перед собой.

БОЛЬШИЕ РЫНКИ ПОКА НЕ ДЛЯ НАС?

Секретарь Комитета **Кирилл Кузьменко** представил результаты исследования РАСК о состоянии и особенностях регулирования рынков инжиниринговых и проектно-изыскательских услуг в 35 странах мира. В исследовании отмечается рост рынка строительных услуг — к 2030 году прогнозируется рост на 70% — до 15 трлн долларов в год. Международные аналитики приходят к выводу, что действующие игроки рынка не готовы будут освоить такие объемы строительства. Поэтому возникают реальные возможности для появления новых участников.

Интересно, что 57% мирового роста придется на 3 крупнейших рынка — США, Китая и Индии. Однако, по мнению авторов исследования, выйти на эти рынки российским компаниям, скорее всего, не удастся из-за протекционизма, санкций и наличия сильных местных игроков, которые занимают то место, на которое могли бы претендовать россияне.

Основным сдерживающим фактором является отсутствие у российских компаний доступа к финансовым ресурсам, который необходим для технического перевооружения. Также авторы отмечают доминирование крупных международных строительных конгломератов, которые не оставляют возможности добраться до крупных заказов. 30 крупнейших инжиниринговых компаний мира занимают 37% рынка всех услуг. Это вертикально интегрированные холдинги, которые оказывают широкий спектр услуг — от производства материалов до производства изыскательских и проектных работ, а также управления строительством. В России таких компаний пока не так много.

В качестве возможных стратегий выхода на зарубежный рынок авторы доклада предлагают открытие зарубежного филиала,

Российским изыскательским и проектным компаниям действительно уже недоступен строительный рынок Китая, который обошел нас по технологиям. Точно также мы потеряли рынок Казахстана.

сотрудничество с российской госкорпорацией, которая осуществляет проекты за рубежом, и поиск международного партнера. На нынешнем этапе полезно было бы заключение межправительственных соглашений с дружественными странами, которые предусматривали бы реализацию строительных инвестиционных контрактов. При этом необходимо предусматривать, чтобы в ходе реализации этих соглашений работали российские фирмы.

Доклад вызывал достаточно активную полемику. Участники заседания согласились, что российским изыскательским и проектным компаниям действительно уже недоступен строительный рынок Китая, который обошел нас по технологиям. Точно также мы потеряли рынок Казахстана, который существенно продвинулся вперед в области нормативного регулирования. Это создает проблемы в первую очередь для производителей стройматериалов.

Вице-президент Санкт-Петербургской Торгово-промышленной палаты **Антон Мороз** обратил внимание, что в России на самом деле есть крупные государственные корпорации, которые вполне успешно работают за рубежом. Это «Росатом», «РЖД», «Росморпорт», ряд государственных компаний, связанных с ТЭК. По соотношению цены и качества они способны опережать ведущие строительные компании США, Китая и Европы. Не случайно доля экспорта строительных услуг в общем объеме экспорта России составляет в последние несколько лет около 6-7,5%. России необходимо сейчас вложить определенные средства в модернизацию своей нормативной базы и активнее выходить на рынки дружественных стран. Перспективными являются рынки СНГ, ряда арабских, африканских и азиатских стран, считает Антон Мороз.

НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА СТАРЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Об интересной практике развития в нашей стране высокотехнологичного «старт-апа» рассказал в своем выступлении руководитель компании «FastSense» **Юрий Румянцев**. Он создал предприятие, которое освоило технологию визуального наблюдения и лазерного сканирования в помещениях с применением беспилотных летательных аппаратов. Специалисты «FastSense» оснащают обычные коммерческие дроны программным обеспечением собственной разработки, которое позволяет осуществлять управление их полетами вне поля зрения пилота и планировать маршрут движения вне зоны доступности сигнала GPS. Данная услуга востребована наиболее продвинутыми техническими заказчиками. Это позволяет им вести мониторинг реализации строительно-монтажных работ, обновлять 3D-модель стройки, планировать объемы работ и финансирование.

Очевидно, что для нормального развития отрасли необходимо, чтобы таких предприятий было как можно больше, их опыт должен распространяться. Кроме того, необходимо создавать инфраструктуру, которая позволяла бы им активнее выходить на рынки зарубежных стран. Успешные практики развития такой инфраструктуры также были представлены в ходе заседания.

Екатерина Удалова из агентства «Эскар», которое специализируется на страховании международных контрактов, рассказала о деятельности Российского экспортного центра (РЭЦ). Это государственная структура, которая оказывает услуги производителям высокотехнологичной несырьевой продукции, включенной в специальный перечень, принятый на уровне постановления Правительства РФ. Центр осуществляет свою деятельность совместно с агентством «Эскар» и Российским экспортно-импортным банком. Специалисты РЭЦ проводят маркетинговые исследования, выставки, осуществляют поиск партнеров для российских компаний, осуществляют кредитование экспортеров и потребителей продукции за рубежом, авансирование транспортных расходов и т.д.

> Существующие программы отраслевого инжиниринга и поддержки внешнеэкономической деятельности либо реализуются в каких-то других сферах, либо только начинают присматриваться к строительству.

Вопрос о том, есть ли на всем этом празднике жизни место для строительного, изыскательского и проектного бизнеса, остается открытым. Существующие программы отраслевого инжиниринга и поддержки внешнеэкономической деятельности либо реализуются в каких-то других сферах, либо только начинают присматриваться к строительству. Характерным является пример с промышленностью стройматериалов. Об этом говорил в своем выступлении директор Нацобъединения производителей строительных материалов, изделий и конструкций **Андрей Шелковый**. Экспортеры стройматериалов у нас вроде бы есть, национальный проект «Международная кооперация и экспорт» вроде бы тоже работает, а поддержка от государства для производителей стройматериалов не предусмотрена. Потому что о включении производителей стройматериалов в нужный перечень в Минпромторге, который курирует данное направление, никто не позаботился.

Точно такая же ситуация складывается и в проектно-изыскательской деятельности. Перспективы организации необходимого сейчас диалога с властью очень сильно осложнены. Отрасль вложила в саморегулирование огромные средства, но пока не получила эффективного лоббиста своих интересов в виде Национального объединения СРО. Не было до настоящего времени и понятного куратора этой сферы деятельности в лице отраслевого министерства.

Юрий ВАСИЛЬЕВ

КАДРЫ

Независимая оценка квалификации в ЖКХ — задача государственного масштаба

В квалификации сотрудников сферы ЖКХ заинтересованы все граждане страны, потому что нам не все равно, кто приходит в наш дом

7 декабря 2018 года в Москве начал свою работу центр оценки квалификации в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Работа ЦОКа организована на базе межотраслевого центра оценки квалификации «ТехноПрогресс», которым руководит генеральный директор Светлана Шевченко. О том, как будет организована оценка квалификации работников сферы ЖКХ, она рассказала Агентству новостей «Строительный бизнес»:

— Светлана Александровна, сфера ЖКХ — это очень большое количество профессий, подчас довольно специфических. МЦОК «ТехноПрогресс» получил право проводить независимую оценку по всему перечню профквалификаций?

— Наш ЦОК в сфере ЖКХ получил от Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве аккредитацию на проведение независимой оценки по 48 профессиональным квалификациям — от главного инженера организации, эксплуатирующей многоквартирный дом, до помощника котлочиста и оператора водоподготовки. Прежде всего, хочу отметить, что Совет по профквалификациям в ЖКХ подходит к аккредитации ЦОКов очень серьезно — он дает экспертное развернутое заключение по аккредитации не только на каждую квалификацию, но и на каждого эксперта, который будет входить в аттестационные комиссии. СПК оценил нас как серьезного партнера и оказал большую помощь — порекомендовал именно нам, помимо наших внутренних экспертов, очень солидных известных специалистов в области ЖКХ, бывших и действующих сотрудников МОЭК, Министерства регионального развития РФ, Департамента градостроительной политики города Москвы. Мы очень ценим такое доверие, тем более, что в Москве наш ЦОК в области ЖКХ не единственный.

Мы будем налаживать нашу совместную работу и в российских регионах, так, весной совместно с СПК откроем полноценный

ЦОК в сфере ЖКХ получил от Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве аккредитацию на проведение независимой оценки по 48 профессиональным квалификациям.

экзаменационный центр на Северном Кавказе. Экзаменационный центр находится в Пятигорске, но будет действовать не только на территории Ставропольского края, но и работать на весь Северный Кавказ.У этого центра уже есть директор, и сейчас он заключает договоры с местными предприятиями и колледжами для проведения на их производственной базе практической части квалификационного экзамена.

— Как в целом будет налажена работа ЦОК ЖКХ в Москве?

— ЦОК по ЖКХ будет базироваться на территории межотраслевого центра оценки квалификации «ТехноПрогресс», теоретическая часть экзамена будет проходить в аудиториях «ТехноПрогресса», а для проведения практической части экзамена нашим партнером стал известный московский Колледж архитектуры, дизайна и реинжиниринга № 26. Это очень хорошая профессиональная площадка, здесь проходят проверку знаний не только выпускники, но и квалифицированные мастера, услуги которых можно заказать через сайт «PROFI.RU».

Мы заинтересованы друг в друге, тем более, что этот колледж активно внедряет у себя все передовые учебные процессы и технологии. Так, государственную итоговую аттестацию выпускников они уже проводят в формате демо-экзамена международного конкурса WorldSkills, а с этого года они решили еще и аттестовывать своих выпускников в рамках независимой оценки квалификации в нашем ЦОКе. Таким образом, выпускники этого колледжа будут иметь самую лучшую подготовку в Москве и получат конкурентные преимущества на рынке труда. Такой подход к оценке квалификации нам очень нравится. Первый экзамен в колледже пройдет в апреле этого года, и мы уже провели несколько встреч и с СПК, и с колледжем для того, чтобы увязать все требования Национальной системы оценки квалификации, конкурса WorldSkills и образовательных стандартов. При этом наши эксперты смогут присутствовать на экзамене в колледже, а их эксперты — на экзамене у нас. Нужно сказать, что СПК в сфере ЖКХ очень поддерживает свои центры оценки квалификации, в том числе и на государственном уровне, всячески отстаивая их интересы.

Что касается непосредственно работников сферы ЖКХ, то сейчас наш ЦОК набирает первые группы для проведения независимой оценки квалификации. По каждой квалификации набирается отдельная группа и создается уникальная экспертная комиссия. В сфере ЖКХ не существует экспертов, квалификация которых позволяет оценивать специалистов по всем направлениям деятельности совета по профессиональным квалификациям. Конечно, эксперты могут входить в комиссии по всем или нескольким квалификациям одной из групп, например, в области управления многоквартирными домами, но в любом случае у каждого эксперта набор квалификаций уникален, поэтому по каждой квалификации у нас сформирована своя уникальная комиссия.

«Купить корочки» о независимой оценке квалификации не получится — на всех экзаменах идет видеосъемка, а эксперты принимают экзамен с видеорегистраторами.

В отличие от независимой оценки квалификации сотрудников лифтовой отрасли, где нам пришлось разрабатывать свои контрольно-оценочные средства, в сфере ЖКХ уже готовы единые контрольно-оценочные средства для всех ЦОКов на территории России — их образцы можно увидеть на сайте СПК ЖКХ.

— Но справитесь ли вы своими силами с огромным количеством работников сферы ЖКХ, которые нуждаются в аттестации? Ведь количество работающего в ЖКХ народа исчисляется сотнями тысяч!

— Скорее, миллионами, тем более, что в сферу независимой оценки квалификации в ЖКХ вошли не только управляющие компании, но и водоподготовка, городская энергетика, все озеленение городов и населенных мест, обращение с отходами и так далее. Так что фронт работы огромный, главное, чтобы работодатели были заинтересованы в этом процессе.

Специально хочу подчеркнуть, что «купить корочки» о независимой оценке квалификации не получится — на всех экзаменах идет видеосъемка, а эксперты принимают экзамен с видеорегистраторами. Более того, даже если, например, электрик зазубрит и сдаст теорию, то без практических навыков он никогда не пройдет вторую, практическую часть экзамена по монтажу электропроводки.

— А как вообще можно привести рабочих из сферы ЖКХ на независимую оценку квалификации? Ведь состав работников там очень пестрый…

— Да, сделать это очень сложно, и выход только в популяризации независимой оценки квалификации. Мы начинаем с выпускников колледжа, они придут на работу с соответствующим квалификационным сертификатом, и в том же отделе кадров будут знать, что этот сотрудник такой экзамен сдал, а другие сотрудники организации его не сдавали. Начнет работать «сарафанное радио».

Часть этих компании участвуют в тендерах, и наличие у персонала независимой оценки квалификации может стать одним из требований к участнику.

Но в любом случае мы планируем уже в этом году провести целую серию бесплатных семинаров и вебинаров, снять несколько видеокурсов для объяснения, что такое независимая оценка квалификации, для чего она нужна, где и как она проходит, как организован процесс экзамена, кто и в какие сроки принимает решения и оформляет итоговые документы. Мы хотим, чтобы работодатель понял, что он в первую очередь заинтересован в квалифицированных кадрах, и чтобы работники понимали какие, преференции дает им независимая оценка квалификации.

В квалификации сотрудников сферы ЖКХ заинтересованы мы все, граждане страны, потому что нам не все равно, кто приходит в наш дом чинить проводку или сантехнику. Если каждая бабушка будет знать, какой документ должен быть у электрика или сантехника, без этого документа она не пустит его на порог.

Еще раз хочу подчеркнуть, что развитие системы независимой оценки квалификации в ЖКХ — это задача общегражданского, государственного масштаба!

Лариса ПОРШНЕВА

МИР КЛИМАТА

15-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

МИР КЛИМАТА 2019

Системы кондиционирования и вентиляции, отопление, промышленный и коммерческий холод

ufi Approved Event

РЕКЛАМА
16+

* СОГЛАСНО ДАННЫМ ООО «ЕВРОЭКСПО» НА ОСНОВАНИИ КОЛИЧЕСТВА ПОСЕТИТЕЛЕЙ, ПРОФИЛЯ УЧАСТНИКОВ И СТРАН-УЧАСТНИЦ ВЫСТАВКИ 2018 ГОДА

Бесконечный МИР технологий КЛИМАТА

ГЛАВНОЕ ОТРАСЛЕВОЕ СОБЫТИЕ ГОДА*

Ждем Вас на нашей выставке!

4-7 марта 2019
Москва, ЦВК «Экспоцентр»

www.climatexpo.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ: ЕВРОЭКСПО, EUROEXPO, ANUK

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ: ИСЗС МОНТАЖ, ИСЗС ПРОЕКТ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: REFRIGERATION PORTAL

СПОНСОР РЕГИСТРАЦИИ: ROYAL CLIMA, 15 лет в России

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: РОССОЮЗХОЛОДПРОМ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ, EUROVENT

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ ВЫСТАВКИ: МИР КЛИМАТА

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

BIM как общность: к проектировщикам присоединяются производители

Производители стройматериалов предлагают проектировщикам готовые BIM-решения

Технологии информационного моделирования постепенно распространяются из чисто архитектурных и проектных разработок до стройки и даже до предприятий стройиндустрии. Причем передовые производители стройматериалов и конструкций идут подчас впереди проектировщика и готовы предложить ему уже готовые конструктивные решения в BIM.

Абсолютно прикладной и предметный круглый стол по практическому применению BIM-технологий прошел в рамках деловой программы выставки «Отечественные строительные материалы». Поскольку на него по каким-то причинам не смог приехать его ведущий и главный докладчик, вице-президент БИМ-Ассоциации Сергей Пугачев, разговор сразу перешел в практическую плоскость. Так что вопросы стандартизации в области информационного моделирования оказались невостребованными к обсуждению, а вот прикладные аспекты BIM-технологий вызвали живой интерес у всех собравшихся.

Ведущий круглого стола, руководитель рабочей группы по терминологии и описанию свойств продукции в строительстве buildingSMART Russian Chapter **Илья Усов**, также отказавшись от заявленного ранее доклада, предоставил возможность профессионалам рассказать о различных аспектах применения

BIM-технологий на тех или иных этапах создания объектов. По его словам, BIM в России есть, и его уже довольно много, нужно только уметь увязывать все эти процессы.

BIM — УЖЕ НЕ ИГРУШКА, А РАБОЧИЙ ИНСТРУМЕНТ

Валентин Турдыбаев, представитель Академии BIM, подробно рассказал о применении технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве

> Без применения BIM-технологий запроектировать и построить Лахту быстро и без ошибок было бы практически невозможно.

Лахта-центра в Санкт-Петербурге. На самом деле, и это уже не раз подчеркивалось в различных выступлениях, без применения BIM-технологий запроектировать и построить Лахту быстро и без ошибок было бы практически невозможно. Сам по себе объект очень сложный, общая площадь комплекса — 380 тыс. кв. м, при этом в башне каждый этаж смещен относительно предыдущего, и вся конструкция эффектной спиралью ввинчивается в петербургское небо. Такое решение доставило массу проблем и строителям, и монтажникам инженерных систем. При этом 80% архитектурных решений разрабатывались и рассчитывались на базе ПО Revit, в нем же делалась вся рабочая документация, а также рассчитывались железобетонные конструкции, вся инженерия и внутренняя отделка.

Очень сложным этапом работ было проектирование и возведение фасадов башни и многофункционального комплекса с крышей, развернутой в разных плоскостях. Расчет фасадов, в том числе подсчет необходимых материалов и конструкций, также шел на основе BIM-модели. В процессе работы было построено более 260 цифровых моделей, занявших более 60 Гбайт информации. В дальнейшем вся документация в цифровом виде будет передана эксплуатирующим организациям Лахта-центра.

Коммерческий директор компании PMTech (Республика Беларусь) **Мария Бегоулева** рассказала о практике применения BIM-технологий при проектировании объектов в России и Белоруссии. Начиная с 2017 года, компания активно применяет технологии информационного моделирования при проектировании промышленных и гражданских объектов, а также при создании проектов реконструкции существующих производств. При проектировании 3D-моделей в нее закладываются конкретные узлы, материалы и конструкции, которые предлагают реальные производители. Для разработки BIM-модели довольно часто используются библиотеки информационных моделей, в которых представлены варианты конструктивных, инженерных и архитектурных решений.

В качестве примера одного из масштабных проектов, сделанных на основе BIM-модели, М. Бегоулева привела проектирование и строительство станции метро в Минске. Для этого объекта было замоделировано 90 разделов проектной документации — это было сделано для сокращения времени будущего строительства, потому что проектные ошибки ведут к существенному увеличению сроков согласования и строительства объекта. Кроме того, в BIM-модель было введено четвертое измерение — визуализация графиков строительства с целью контроля сроков исполнения работ. Все это позволило очень четко организовать все производственные процессы на стройке.

BIM-РАЗРАБОТКИ ДОЛЖНЫ ИДТИ ИМЕННО ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ МАТЕРИАЛОВ И КОНСТРУКЦИЙ, ПОСКОЛЬКУ ИМЕННО ПРОИЗВОДИТЕЛИ ЗНАЮТ ВСЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ СВОЕЙ ПРОДУКЦИИ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЗДАНИЯ И ГОТОВЫ ПРЕДОСТАВИТЬ МАКСИМАЛЬНО ПОЛНУЮ И ОБЪЕКТИВНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ПРОЕКТИРОВЩИКУ.

BIM — ОН И ДЛЯ СТРОЙМАТЕРИАЛЬЩИКОВ BIM!

Руководитель направления BIM КНАУФ **Дмитрий Цюрупа** представил новый взгляд компании КНАУФ на то, в каком виде продукция компании должна попадать к потребителям. Сейчас компания старается сопровождать свой продукт, начиная от производства на своих заводах и кончая поставкой на объекты, полным пакетом информации, который с недавнего времени включает и определенный набор информационных моделей. По мнению Д. Цюрупы, BIM-разработки должны идти именно от производителей материалов и конструкций, поскольку именно производители знают все характеристики своей продукции на различных этапах жизненного цикла здания и готовы предоставить максимально полную и объективную информацию проектировщику. Необходимо, чтобы качество продукции подтверждалось соответствующими сертификатами, дабы у проектировщиков не было никаких сомнений, как правильно использовать при разработке проекта те или иные материалы или системы.

КНАУФ начала заниматься BIM-моделированием с 2014 года, и за это время создал большую библиотеку системных решений, которая может быть очень удобной и востребованной у проектировщиков. За эти годы компания создала так называемые цифровые «кирпичики» своей продукции, из которой потом собирается информационная модель зданий. И в этих «кирпичиках» заложена максимально полная информация о продукции, приведен расчет материалов и конструкций, представлены все характеристики изделий по огнезащите, звукоизоляции и т.д. При этом КНАУФ заинтересована в конструктивной критике представляемых наработок со стороны проектировщиков, чтобы понимать, в каком именно виде им наиболее удобно получать информацию о продуктах и технических решениях.

Тему BIM-решений от производителей стройматериалов и конструкций продолжила **Ольга Маркина**, специалист технического отдела компании ПЕНОПЛЭКС. Здесь сделали еще один шаг навстречу не только проектировщикам, но и тем, кто будет эксплуатировать построенное здание, поскольку прежде, чем предлагать некое стандартное решение для проектировщика, производитель должен понимать, как эта фасадная система будет вести себя в процессе эксплуатации, реконструкции и сноса здания. Производитель должен сам закладывать в предлагаемое проектное решение, сколько прослужит данный материал, как система будет вести себя в сейсмических зонах, при повышенной влажности или низких температурах. Фактически производитель должен помочь проектировщику правильно выбрать и заложить в проект выбранные материалы и системы.

Далеко не во всех проектных и строительных организациях, где применяется информационное моделирование, разработан BIM-стандарт организации.

При этом все системы, которые проводит ПЕНОПЛЭКС, снабжены соответствующими документами и результатами испытаний, в том числе и на пожарную безопасность, чтобы затем проект без проблем прошел органы экспертизы.

Таким образом, можно констатировать появление новой тенденции на рынке технологий информационного моделирования: производители, заинтересованные в том, чтобы проектировщики закладывали в свои проекты не абстрактные, а конкретные материалы и изделия, готовы взять на себя часть технической работы и предоставить коллегам уже готовые, просчитанные и упакованные решения. Это совершенно новый подход к внедрению BIM-технологий, и он способен дать серьезный толчок развитию информационного моделирования в строительстве в целом.

BIM ЕСТЬ, НО КАКОГО КАЧЕСТВА?

Еще одну очень интересную прикладную тему поднял в своем выступлении руководитель центрального органа системы добровольной сертификации «BIMSERT» Сергей Драгомиров — это качество предоставляемых при BIM-моделировании продуктов и услуг. Да и есть ли сейчас хоть какие-то критерии этого качества? И кто в состоянии провести соответствующую экспертизу, тем более, что проектировщики не спешат предоставлять экспертам свои BIM-модели. «BIMSERT» — единственная в России организация, аккредитованная в 2018 году и официально имеющая право проводить экспертизу и сертифицировать разработанные BIM-продукты.

Сейчас очень модно стало указывать, что разработанные BIM-модели соответствуют неким стандартам и сводам правил. При этом далеко не во всех проектных и строительных организациях, где применяется информационное моделирование, разработан BIM-стандарт организации, хотя он должен быть. И самое главное, этот стандарт организации не должен противоречить национальному стандарту, который уже разработан и введен в действие.

Национальная система стандартизации по информационному моделированию есть, и она развивается. Несмотря на то, что ряд стандартов уже нуждаются в актуализации, все они при заказе проектных и строительно-монтажных работ, для которых требуется информационная модель, должны соблюдаться — в противном случае нарушается федеральный закон. Экспертиза BIM-моделей позволяет проверить не только правильность ее построения, но и соответствия национальным и прочим стандартам.

В целом же круглый стол, не отягощенный теоретическими построениями и рассуждениями, для чего нужен BIM и нужен ли он творческой личности вообще, оказался на редкость живым и конкретным. Представляется, что и в дальнейшем подобные обсуждения должны все более углубляться в прикладные вопросы — тогда и для разработчиков стандартов и сводов правил появятся конкретные пожелания от профессионального сообщества по поводу развития нормативной базы BIM. А пока теоретики, как показал этот круглый стол, до практиков не спускаются: ни одного представителя BIM-Ассоциации и ПТК 705 по информационному моделированию в зале не присутствовало.

Лариса ПОРШНЕВА

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Благодаря «цифре» в строительстве будет уникальный бизнес-климат

В скором времени отрасль строительства ждут значительные перемены. Девелоперы и застройщики смогут сократить финансовые и временные издержки на получение разрешительной документации на строительство, подключение объектов к сетям и вводу их в эксплуатацию благодаря реализации положений «дорожной карты», предусматривающих цифровизацию и унификацию всех процессов, что в итоге сделает жилье и иные площади качественнее и доступнее для конечных потребителей.

Согласно данным ежегодного доклада Всемирного банка, Россия поднялась на 67 позиций — со 115 на 48 место — в рейтинге Doing Business-2019 по направлению «Получение разрешения на строительство». Таких результатов позволила добиться модернизация отраслевого законодательства и снижение административных барьеров.

Согласно данным ежегодного доклада Всемирного банка, Россия поднялась на 67 позиций — со 115 на 48 место — в рейтинге Doing Business-2019 по направлению «Получение разрешения на строительство».

Так, в последние годы вступили в силу исчерпывающие перечни процедур в строительстве (рис.1), устанавливающие максимально возможное количество административных процедур, необходимых для строительства того или иного объекта. При этом законом запрещено требовать от застройщиков прохождения процедур, которых нет в перечнях.

Сегодня застройщики могут ознакомиться с полным описанием этих процедур в интерактивной форме на сайте Минстроя России, которых порядка 64,5 тысяч, и там же, используя «Калькуляторов процедур», рассчитать сроки и этапы прохождения строительных процедур для конкретного проекта.

С 2017 года во всех регионах России внедряются целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса, одна из них предусматривает получение разрешения на строительство и территориальное планирование[1]. Например, в случае их успешной реализации, общий срок получения разрешения на строительство по всей стране будет фиксирован и составлять не более 80 дней[2] с момента запроса на получение ГПЗУ. Ранее получение таких разрешений могло тянуться несколько лет.

Уже сейчас в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области застройщик может направить единую электронную заявку на подключение ко всем интересующим его сетям инженерно-технического обеспечения через портал региональных услуг. Эта работа организована в качестве эксперимента по решению Правительства России. К 1 марта полученная практика будет обобщена и при целесообразности может быть распространена по всей России.

Кроме того, сегодня у застройщиков есть возможность обжаловать в ФАС России незаконные действия органов власти и сетевых организаций в сфере градостроительства при прохождении процедур исчерпывающих перечней. Ежегодно количество таких жалоб, признанных обоснованными, увеличивается. Кроме того, формируется положительная судебная практика по решениям и предписаниям антимонопольных органов.

Вместе с тем успехи в налаживании процессов взаимодействия бизнеса и власти скорее исключения, чем правило. Застройщики, сетевые организации, органы власти всех уровней вынуждены работать в разнообразных

информационных системах с различным функционалом и на разных операционных уровнях, а во многих случаях и на бумаге, что усложняет и потенциально удорожает процесс строительства.

ПЕРЕХОД В ЕДИНЫЙ ЦИФРОВОЙ ФОРМАТ

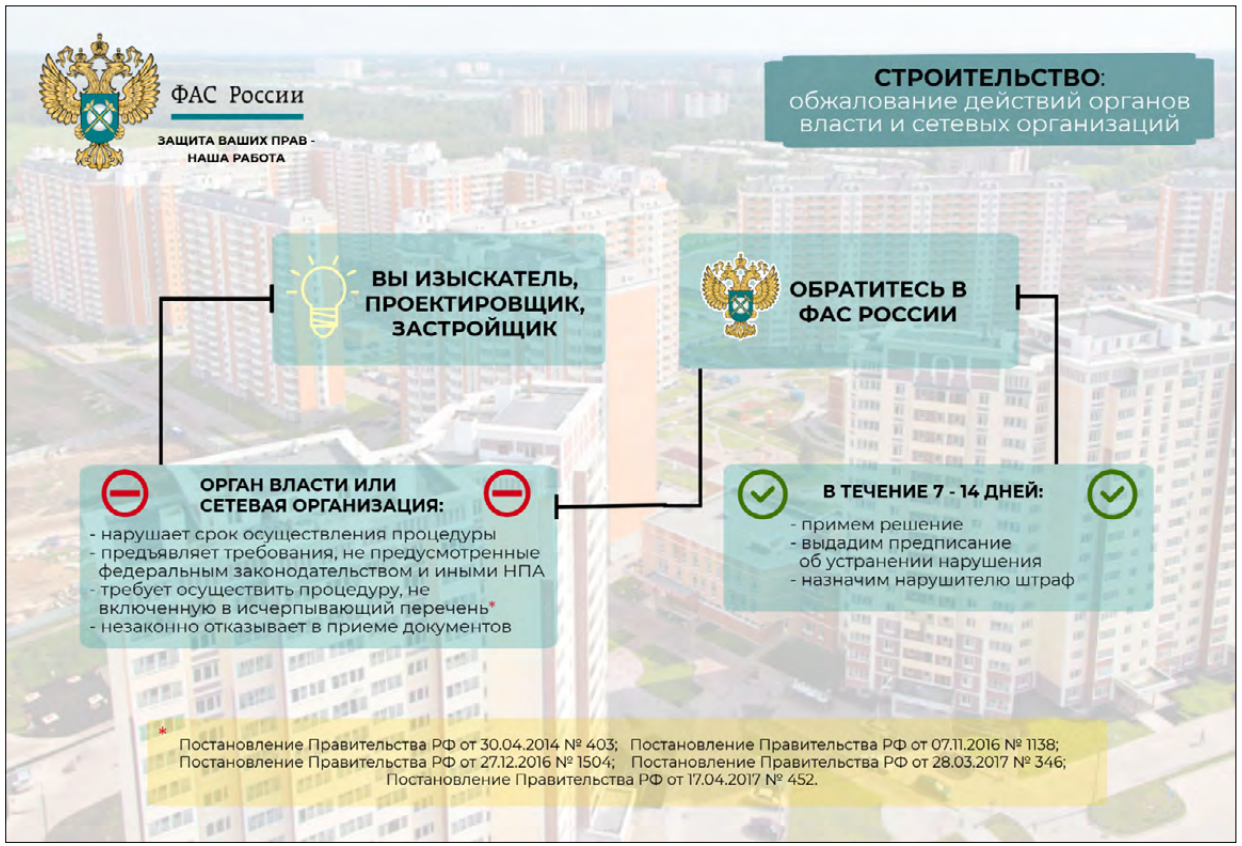
Разрешит сложившуюся непростую ситуацию переход всех участников строительной отрасли по всему циклу процессов на единую государственную цифровую платформу. Пожалуй, это ключевая задача комплексной «дорожной карты» развития конкуренции[3] в части строительства.

Перевод всего взаимодействия бизнеса и власти в цифровой формат позволит исключить «человеческий фактор» из процессов принятия решений, сделает его прозрачным и кратно ускорит процессы в сфере строительства.

Мы уверены, создание и развитие единой цифровой платформы в должном виде исключит большинство административных барьеров и создаст уникальный бизнес-климат в строительной отрасли, что будет способствовать достижению целей, поставленных Президентом России[4].

В качестве первых шагов «дорожной картой» предусмотрено «повышение уровня» информационных систем обеспечения

Рисунок 1



ПЕРЕВОД ВСЕГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ БИЗНЕСА И ВЛАСТИ В ЦИФРОВОЙ ФОРМАТ ПОЗВОЛИТ ИСКЛЮЧИТЬ «ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР» ИЗ ПРОЦЕССОВ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ, СДЕЛАЕТ ЕГО ПРОЗРАЧНЫМ И КРАТНО УСКОРИТ ПРОЦЕССЫ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.

градостроительной деятельности (ГИС ОГД) с муниципалитета до субъекта Российской Федерации. ГИС ОГД это своего рода центр сбора, обработки, систематизации, учета и хранения данных, которые предоставляются заинтересованным лицам для осуществления градостроительной деятельности. Сегодня такие системы функционируют на региональном уровне, например, в Москве, Московской и Тюменской областях. С 1 января 2019 года создание таких систем предусмотрено в каждом субъекте. Кстати, типовое программное обеспечение ГИС ОГД бесплатно для регионов, оно находится в национальном фонде алгоритмов и программ.

Не исключено, что в будущем в ГИС ОГД будет погружен функционал для реализации задач национального проекта «Жилье и городская среда». В частности, возможность управления жизненным циклом объекта капстроительства с использованием технологий информационного моделирования, взаимодействие участников строительной отрасли, включая электронный документооборот при выдаче разрешительной документации.

Безусловно, система обеспечения градостроительной деятельности — не единственное хранилище отраслевых данных. Также сегодня формируется и ведется Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации (ГИС ЕГРЗ) на базе одноименной информационной системы. Он содержит систематизированные сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Основная задача ГИС ЕГРЗ — экономия времени застройщика, не нужно дополнительно направлять пакет документов в различные органы власти или организации, поскольку все данные по заключениям, полученным застройщиком, уже находятся в системе и доступны онлайн.

По данным Минстроя России за ноябрь прошлого года, в ГИС ЕГРЗ зарегистрированы 363 экспертные организации из 57 регионов России и содержится почти 5 тысяч заключений. Число зарегистрированных участников реестра будет расти, поскольку размещение итогов их деятельности в системе обязательно.

Комплексной «дорожной картой» также предусмотрено внедрение института обоснования инвестиций и информационного моделирования в строительстве (BIM-технология), позволяющего осуществлять автоматизированное проектирование объектов с использованием классификатора строительных ресурсов, сметных нормативов, нормативно-технических документов и нормативов градостроительного проектирования, с возможностью управлять эксплуатацией здания до стадии сноса с учетом планирования предельных затрат.

Введение механизмов информационного моделирования позволит принимать эффективные решения на всех стадиях жизненного цикла зданий — от инвестиционного замысла до эксплуатации и даже сноса. Например, при проектировании BIM позволит автоматизировать трудоемкие процессы, упростить корректировку проекта, принимать решения, основанные на оценке не только затрат на строительство, но и затрат на эксплуатацию объекта, что для бюджетных инвестиционных проектов представляет очевидную выгоду.

ОСНОВА ЕДИНОГО ЦИФРОВОГО ФОРМАТА — УНИФИКАЦИЯ СТАНДАРТОВ И ТРЕБОВАНИЙ

Перевод взаимодействия участников отрасли в цифру, конечно, не может произойти без унификации всех процедур и требований в строительстве.

Практика показывает, что административные регламенты на местах не соответствуют действующему законодательству, вследствие чего органы власти в каждом регионе требуют у заявителей документы, необходимые конкретно им, нарушают сроки оказания услуг или же безосновательно отказывают в них.

Так, сегодня разработан законопроект, предусматривающий установление единых стандартов предоставления государственных и муниципальных услуг в сфере строительства. Он также уточняет сроки выдачи разрешения на строительство, ввода объектов в эксплуатацию и ГПЗУ. Планируется, что с 1 января 2020 года срок выдачи указанных разрешений составит 5 рабочих дней, а ГПЗУ — 14 против сегодняшних 7 и 20 дней соответственно. И это лишь малая часть мер по совершенствованию нормативной правовой базы в строительстве.

Внедрение этих стандартов создаст единый механизм взаимодействия застройщиков с органами власти, процесс оказания услуг не будет меняться в зависимости от того, в каком регионе работает застройщик. Не исключено, что в этом процессе будет использован опыт успешных регионов — передовиков, например, Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Тюменской областей, Республики Татарстан.

Результатом внедрения этих стандартов станет полная ликвидация сложившейся неоднородной практики предоставления услуг в сферах строительства в разных субъектах Российской Федерации.

Кроме того, «дорожной картой» предусмотрено создание Федерального реестра нормативных документов. Его главная цель — унификация, оптимизация и установление открытых, исчерпывающих нормативно-технических требований в строительстве. Сегодня такие требования предъявляются множеством документов различных ведомств, которые нередко противоречат друг другу.

Перевод всех юридически значимых действий участников рынка в «цифру», предусмотренный «дорожной картой», позволит снизить административные барьеры входа на рынок, нагрузку на бизнес и его издержки, систематизирует работу участников градостроительных отношений, предупредит нарушения отраслевого законодательств и в конечном счете сделает рынок более открытым и конкурентным, а предложение, в том числе жилье — более доступным и качественным для потребителей.

Рачик ПЕТРОСЯН,
заместитель руководителя ФАС РОССИИ

«Дорожной картой» предусмотрено создание Федерального реестра нормативных документов. Его главная цель — унификация, оптимизация и установление открытых, исчерпывающих нормативно-технических требований в строительстве.

Справочно:

[1] Распоряжение Правительства РФ от 31.01.2017 г. № 147-р. Целевая модель определяет порядок сокращения сроков прохождения процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, и их количества, а также направлена на обеспечение принятия в субъектах РФ генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов.

[2] Для «модельного объекта» — многоквартирный жилой дом выше 4 и ниже 14 этажей с общей площадью не менее 1000 и не более 10000 кв. м, с высотой этажа, не превышающей 3,5 м, имеющий не более одного подземного этажа.

[3] Распоряжение Правительства РФ от 16.08.2018 г. № 1697-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») по развитию конкуренции в отраслях экономики Российской Федерации и переходу отдельных сфер естественных монополий из состояния естественной монополии в состояние конкурентного рынка на 2018 — 2020 годы».

[4] Указы Президента РФ от 21.12.2017 г. «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» и от 07.05.2018 г. «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Национальный Лифтовый Союз НЛС

ВДНХ

RUSSIAN ELEVATOR WEEK

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЛИФТОВ
И ПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

2019
26.06 - 28.06

КРУПНЕЙШЕЕ СОБЫТИЕ
ЛИФТОВОЙ ОТРАСЛИ
РОССИИ И ЕАЭС

РОССИЯ, МОСКВА, ВДНХ, ПАВИЛЬОН 75

ВЫСТАВКА | ВСТРЕЧИ | КОНТАКТЫ | БИЗНЕС

WWW.LIFT.VDNH.RU

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Чего производители стройматериалов могут ждать от строительного рынка?

Ключевым событием Национального отраслевого форума «Отечественные строительные материалы-2019» стало пленарное заседание «Итоги и перспективы развития отрасли промышленности строительных материалов. Национальные проекты в строительной индустрии». Публикуем некоторые выступления, сделанные на нем.

ДМИТРИЙ ВОЛКОВ: «Основная цель проекта «Жилье» — увеличить объемы жилищного строительства»

Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Дмитрий Волков кратко остановился на ситуации в строительном комплексе и о планах министерства на ближайшую перспективу.

Дмитрий Волков напомнил участникам пленарного заседания, что нацпроект «Жилье и городская среда» состоит из четырех федеральных проектов — «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Суть всех этих четырех проектов заключается в том, чтобы увеличить объемы жилья, которое будет строиться — и это основная цель федерального проекта «Жилье», констатировал замминистра. Поставлена амбициозная цель — строительство 120 млн кв. метров жилья в год. И это вместе с мерами по выселению из аварийного жилья и развитию ипотеки позволит улучшить жилищные условия пяти миллионам семей.

> Инвестиции в стройку существенно возрастут. Это — большой рынок, который должен обеспечить дополнительные возможности и для производителей строительных материалов.

В 2017 году примерно 3 млн семей улучшили свои жилищные условия, и здесь наметился определенный рост. Чтобы этот рост продолжился, Минстрой предпринимает ряд мер. Это, во-первых, субсидирование ипотеки, и во-вторых, субсидирование транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур. На эти цели планируется потратить 265 млрд рублей.

Это — меры финансового характера, которые должны позволить частному сектору увеличить строительство жилья, сообщил Дмитрий Волков.

В свою очередь это означает, что инвестиции в стройку существенно возрастут. Это — большой рынок, который должен обеспечить дополнительные возможности и для производителей строительных материалов. «Мы на это очень рассчитываем,» — подчеркнул замминистра .

— Важной поддерживающей мерой для нас является воссоздание национальной системы стандартизации, — сказал чиновник. — Основа системы — это своды правил, которые ранее фактически назывались СНиПами. И еще — национальные стандарты, ГОСТы, которые по-прежнему являются стандартами, хотя действуют сейчас на добровольной основе.

Минстрой продолжает работать над тем, чтобы вернуть нормативный характер требований в строительстве. Это не простой вопрос, который встречает встречные вопросы, рождает дискуссию, которая на сегодняшний день еще не завершена.

Минстрой продолжит заниматься вопросами ценообразования. Хотя ценообразование касается в большей степени государственных строек, тем не менее основной инструмент — ФГИС ЦС —может быть задействована и в сегменте частного строительства.

— Мы продолжим заниматься вопросами ценообразования, хотя ценообразование касается в большей степени государственных строек. — заметил замминистра — Тем не менее основной инструмент — ФГИС ЦС —может быть задействована и в сегменте частного строительства. Но в сущности, и то, и другое работает на рынок стройматериалов в одинаковой степени.

В настоящий момент ФГИС ЦС — работающая система, мы видим уже картинку по всем поставщикам — а их в настоящий момент 8 000.

В этом году мы разослали приглашения поучаствовать в этом проекте уже 16 000 компаний и будим с ними этим заниматься.

Мы очень надеемся продемонстрировать рынку практические результаты работы системы в нынешнем году. И в этом смысле мы дополнительно рассчитываем на взаимодействие с аналогичными государственными информационными системами, и прежде всего, с государственной информационной системой в промышленности, которая решает если не аналогичные, но частично сходные задачи. И очень надеемся на те синергетические эффекты, которые получим в результате интеграции этих систем.

И одним инструментом, важным для поставщиков, мы планируем сделать классификатор строительных ресурсов. Мы очень надеемся сделать этот классификатор и полагаем, что работа с этим классификатором совместно с системой ценообразования позволит нам отличить — это, прежде всего, для государственных строек, но и для других областей тоже — добросовестных поставщиков от недобросовестных. Это — основная задача, которую мы ставим перед собой в этом классификаторе.

ПАВЕЛ СЕРВАТИНСКИЙ: Объем теневой цементной экономики за два года сократился на сорок восемь процентов

О развитии промышленности строительных материалов участникам форума рассказал директор департамента металлургии и материалов Минпромторга России Павел Серватинский.

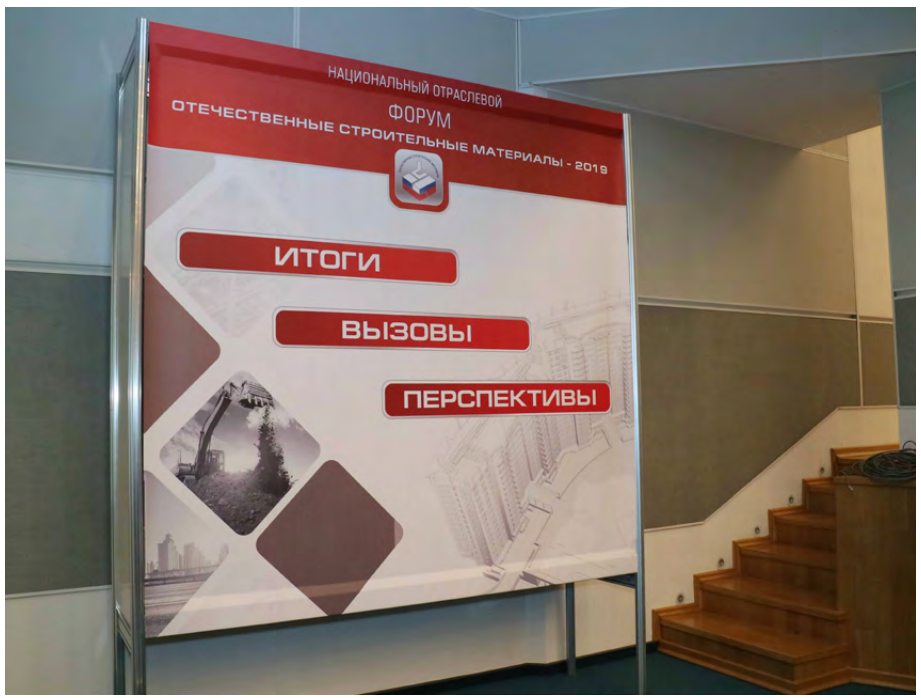
Он сообщил, что в 2018 году завершился первый этап стратегии развития промышленности строительных материалов, принятой Правительством в 2016 году. Несмотря на продолжающуюся с 2015 года стагнацию стройки в целом, в отрасли стройматериалов наблюдается рост в сопоставимых ценах.

Если в 2017 году он составил два с половиной процента, то по итогам 2018 мы ожидаем прибавки четыре процента. В условиях негативной внешнеэкономической и внешнеполитической конъюнктуры нам удается избежать массового банкротства и утраты компетенций.

На фоне продолжающегося убытия устаревших малоэффективных мощностей и снижения производства для внутреннего потребления растет реализация экспортного потенциала в стройиндустрии. Увеличив в два раза объем экспорта, лидерами по экспортной ориентированности в 2018 году стали производители гидроизоляции и мягких кровельных материалов. Более тридцати процентов их продукции было отправлено за рубеж.

В лидерах продолжает оставаться стекольная промышленность. Почти тридцать процентов стекла отправляется за рубеж. Это позволяет стекольщикам так же занимать лидирующие позиции в загрузке мощностей — практически на восемьдесят процентов

Увеличив в два раза объем экспорта, лидерами по экспортной ориентированности в 2018 году стали производители гидроизоляции и мягких кровельных материалов. Более тридцати процентов их продукции было отправлено за рубеж.



Минпромторг полностью осуществил запуск инструментов и мер господдержки для отрасли стройматериалов. Суммарно за два с половиной года отрасль уже получила более четырех с половиной миллиардов рублей из федерального бюджета.

сегодня данный сегмент загружен. И сохранить положительную динамику в производстве — плюс полпроцента ежегодно. Прибавили в экспортной ориентации производители гипса и гипсокартона. В прошедшем году рост этой продукции составляет более пятнадцати процентов.

Для развития темпов роста экспортного потенциала Минпромторгом России разработан ведомственный проект содействия увеличению выпуска инновационной импортозамещающей и экспортоориентированной продукции. Поставленные на 2018 год целевые показатели по этому проекту мы успешно достигли. Одним из основных инструментов, в добавок к уже существующим с 2018 года торговые представительства Российской Федерации переданы в ведение нашего министерства, и мы регулярно теперь проводим совещания и встречи со всеми торгпредами.

— Поэтому любые вопросы, точечные, локального характера направляйте в департамент, мы обязательно их с торгпредами отработаем, — заверил Павел Серватинский.

На сегодняшний день Минпромторг полностью осуществил запуск инструментов и мер господдержки для отрасли стройматериалов. Суммарно за два с половиной года отрасль уже получила более четырех с половиной миллиардов рублей из федерального бюджета. Хорошо зарекомендовавшие себя рабочие инструменты по субсидированию НИОКР — компенсации затрат на сертификацию, транспортировку продукции за рубежом. Кроме того, Фонд развития промышленности каждый год добавляет новые меры поддержки, разрабатывает новые инструменты, такие, например, как субсидирование процентных ставок, лизинговые программы и другие.

Проводимая работа по налаживанию института сертификации цементной продукции принесла результаты в виде сокращения объема теневой цементной экономики за два года на сорок восемь процентов. В видимом потреблении цемента объем упущенной выгоды хозяйствующими субъектами сократился на 1,7 миллиарда рублей.

В 2018 году вышел в рабочий режим технический комитет по стандартизации, ТК-144 «Строительные материалы и изделия».

По итогам года были утверждены одиннадцать стандартов, до конца февраля планируется принять еще пять.

Разработка двадцати девяти стандартов в 2018 году осуществлялась из средств Росстандарта и еще двадцать девять — за счет разработчиков. Три компании, разработавшие ГОСТы за собственные средства, получили от государства субсидию.

В план национальной стандартизации на текущий год включено тридцать пять новых тем, из которых двадцать восемь будут профинансированы из бюджета.

— В минувшем году мы также продолжали держать оборону от недобросовестной конкуренции со стороны зарубежных производителей хризотила. Ведущими поставщиками на мировой рынок сегодня остается Российская Федерация, — сообщил Павел Серватинский. — И несмотря на бездоказательные попытки приписать хризотилу безусловную опасность, в 2018 году нами, совместно с хризотиловой ассоциацией сохранен экспортный потенциал поставок в Шри-Ланку, Вьетнам и Лаос.

Это очень важно, поскольку на производстве хризотила сегодня живут три моногорода. Тем самым благодаря этой работе удалось сохранить несколько тысяч рабочих мест.

В 2018 году также продолжалась работа по гармоничному, сбалансированному в части спроса и предложения развитию промышленности стройматериалов.

Павел Серватинский напомнил, то в 2017 году прошел большой координационный совет в Липецке, на котором приняли решение четко и синхронизированно с министерствами строительства и экономического развития создать электронную систему, в которой заполнить балансы спроса и предложения, чтобы не было профицитных мощностей и не появлялось бы у кого-то, к примеру, желания строить еще один цементный завод в регионе, где и так уже три, которые загружены на тридцать процентов.

— Эту работу мы также будем продолжать и в этом году, — заверил Павел Серватинский, — потому что она большая, глобальная, по всей номенклатуре требует особого внимания.

АЛЕКСЕЙ ХЕРСОНЦЕВ: «Задача ФСА — формирование инфраструктуры доверия»

О вопросах, связанных с введением обязательной сертификации и обязательного декларирование и о том, защитит ли это наш внутренний рынок строительных материалов, рассказал в своем выступлении руководитель Федеральной службы по аккредитации РФ Алексей Херсонцев.

Спикер отметил, что строительная индустрия в силу различных причин является одной из тех сфер, в которых до настоящего момента отсутствует соответствующий технический регламент на строительную продукцию. И в этом смысле, в текущий момент мы фактически понимаем, что модель регламентации обязательных требований проверки соответствия у нас до конца в этой сфере не выстроена. А в условиях затягивания дискуссии по принятию технического регламента Евразийского экономического союза, отрасли регуляторов стараются заполнить этот пробел на уровне национального законодательства, и в первую очередь — внесением изменений в постановление № 982 Правительства Российской Федерации, которое давным-давно задумывалось, как имеющее временный характер.

Алексей Херсонцев напомнил, что в 2016 году вступили в действие правила и поправки в 982-е постановление Правительства, касающееся обязательной сертификации цемента. В начале 2018 года аналогичное решение было принято по радиаторам отопления, если их можно отнести к строительным материалам. И в конце прошлого года вступили в силу поправки, предусматривающие обязательное декларирование строительных смесей и растворов, а также теплоизоляционных материалов. Кроме того, обязательное декларирование соответствия в настоящее время установлено в рамках технического регламента безопасности автомобильных дорог для отдельных видов дорожно-строительных материалов.

Вопрос первый — влечет ли все-таки введение обязательной сертификации и обязательного декларирование защиту внутреннего рынка? На мой взгляд, это конечно имеет только краткосрочный эффект. Дело в том, что анализ тех стандартов, которые, как правило, применяются и вводятся в части обязательных требований, показывает, что внешние производители безусловно в состоянии эти самые требования выполнить. Более того, как правило, в состоянии это сделать даже быстрее нашей отрасли. В этом смысле очевидно, что этот краткосрочный эффект связан с перестройкой логистики, перестройкой технологии оценки соответствия. И я бы рассматривал введение обязательной сертификации и декларирования все-таки в тех сферах, где у нас модели регламентации до конца не отстроены, больше как некоторую попытку повышения прослеживаемости потоков этой продукции на рынке.

Между тем, задача Федеральной службы по аккредитации — это формирование инфраструктуры доверия в том числе к результатам действия органов по результатам оценки соответствия продукции и испытательных лабораторий. В этом смысле введение таких обязательных требований и введение требований обязательной регистрации, декларации, сертификатов, оно в среднесрочной перспективе позволит повысить дисциплину испытательных лабораторий и тех организаций, которые выпускают продукцию на рынок именно в части того, чтобы продукция соответствовала всем обязательным требованиям.

— В то же время, еще раз подчеркну, я бы не стал преувеличивать значение этих инструментов с точки зрения защиты внутреннего рынка, в том числе когда речь идет об избыточных мощностях, отметил

Строительная индустрия в силу различных причин является одной из тех сфер, в которых до настоящего момента отсутствует соответствующий технический регламент на строительную продукцию.

Если декларация внесена в соответствующий реестр и в ней содержатся недостоверные требования, то органы надзора на рынке вправе привлечь декларанта к ответственности. Ответственность, согласно кодексу об административных правонарушениях, составляет до трехсот тысяч рублей.

спикер. — Одновременно хотел бы подчеркнуть, что когда вводится обязательное декларирование, мы должны сами понимать, что большинство потребителей на рынке, тех, кто далек от понимания нормативного регулирования, воспринимают декларации соответствия как некий документ, который был дан государством. Напоминаю еще раз участникам рынка, участникам отрасли, что это не так. Декларация о соответствии регистрируется службой в уведомительном порядке и означает заявление производителя либо уполномоченного производителем лица о том, что продукция соответствует предъявляемым к ней обязательным требованиям.

Кроме того, необходимо помнить о том, что если декларация внесена в соответствующий реестр и в ней содержатся недостоверные требования, то органы надзора на рынке вправе привлечь декларанта к ответственности. Ответственность, согласно кодексу об административных правонарушениях, составляет до трехсот тысяч рублей.

Учитывая, что соответствующие требования по декларированию были введены в отношении теплоизоляционных материалов и в отношении строительных смесей в конце прошлого года, хотел бы отметить, что каких-то серьезных проблем с реализацией этих требований на практике со стороны участников рынка мы не видим. Мы доработали соответствующие справочники, электронный сервис регистрации и декларации. Любой производитель в настоящее время вправе воспользоваться этим сервисом без участия каких-либо посредников. Сервис достаточно понятен, в настоящее время в этом сервисе зарегистрировано чуть больше двух тысяч ста деклараций о соответствии. В большинстве случаев (в части строительных смесей и теплоизоляционных материалов) это декларации на основании собственных доказательств, и декларации, как правило, самих производителей.

— Хотел бы так же отметить хорошую тенденцию: беглый анализ показывает, что качество и отношение декларантов к содержанию информации, которую вносят в декларации, в этой сфере очень высокое, очень хорошее, — сообщил Алексей Херсонцев. — И мы видим, что копии протоколов испытаний прикладываются к этим декларациям достаточно дисциплинированно, эти протоколы испытаний оформлены с достаточно хорошим соблюдением требований. Надо понимать, что здесь многие используют протоколы испытаний не аккредитованных испытательных лабораторий, а собственных производственных. Тем не менее, я думаю, к лету мы проанализируем этот массив данных и представим отрасли свои выводы по поводу того, каким образом сейчас происходит подтверждение соответствия в этой сфере.

В то же время стал очевиден вопрос необходимости обеспечить компетентность сотрудников, производителей, ответственных за процедуру подтверждения соответствия, и сотрудников испытательных лабораторий.

В связи с этим, мы инициировали специальную комплексную программу повышения квалификации в области оценки соответствия строительных материалов. Сейчас девять научно-исследовательских лабораторий занимаются исследованиями и разработками в этой сфере, в том числе лаборатория композиционных материалов в строительстве.

Двадцать пятого января у нас была завершена пилотная программа, касающаяся практических вопросов деятельности испытательных лабораторий, осуществляющих оценку соответствия цементов. Далее эти программы будут развиваться по всей отрасли и по широкой номенклатуре строительной продукции.

Отмечу, что среди первых слушателей этого курса большинство — это были специалисты предприятий-производителей цемента, а не только органов по сертификации, испытательных лабораторий. Это показывает важность не только введения регуляторных мер, но и необходимости заниматься повышением качества и компетенции специалистов.

Внесение продукции в 982-е постановление Правительства — всегда мера вынужденная, подчеркнул спикер. «Мы все-таки с нетерпением ожидаем, что технический регламент на строительные материалы будет принят», — выразил он надежду. — «И пока работа над ним продолжается, формируются проекты перечней и обязательных методов и стандартов испытаний, полагаю, что здесь еще раз надо более активно посмотреть на новые стандарты, в первую очередь, обратив внимание на новые методы испытаний и схему подтверждения соответствия».

В заключение Алексей Херсонцев еще раз подчеркнул, что не надо возлагать надежды на то, что принятие новых стандартов, введение каких-то обязательных требований в области техрегулирования позволят сильно отодвинуть от отечественного рынка иностранные предприятия. Эта мера эффективна только в тех случаях, когда российские производители с точки зрения технологии производства могут выдержать более высокие требования к продукции.

Выступления записал
Юрий МИХАЙЛОВ

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

Реформа ценообразования повернется к строителям лицом. А чем стояла раньше?

Ресурсный метод будет внедряться в два этапа, а за бойкот ФГИС ЦС — штраф

Ввести ресурсный метод ценообразования в строительстве одноэтапно и одномоментно не представляется возможным — такое заявление сделали представители Главгосэкспертизы России на круглом столе «Реформа ценообразования. Формирование цены строительства в новых условиях». Круглый стол прошел в рамках деловой программы выставки «Отечественные строительные материалы».

Председательствовала на круглом столе заместитель исполнительного директора Национального кровельного союза Анна Молчанова.

Реформа системы ценообразования выходит на новый виток развития, и теперь даже много раз недобрым словом помянутая ФГИС ЦС будет развиваться так, чтобы это было удобно строительному комплексу, а не ломать строителей и производителей под себя, заверили представители Главгосэкспетизы, а также рассказали, как будет внедряться ресурсный метод по новому плану. В ходе двухлетней работы по проведению реформы ценообразования и попыток довести до надлежащего рабочего состояния ФГИС ЦС стало понятно, что к 25 мая 2019 года завершить все эти преобразования не получится.

В ХОДЕ ДВУХЛЕТНЕЙ РАБОТЫ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РЕФОРМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ СТАЛО ПОНЯТНО, ЧТО К 25 МАЯ 2019 ГОДА ЗАВЕРШИТЬ ВСЕ ЭТИ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ НЕ ПОЛУЧИТСЯ.

В итоге Минстрой России разработал «дорожную карту» и ряд проектов постановлений и приказов, которые вводят переходный период с базисно-индексного на ресурсный метод ценообразования. Этот переход продлится до 2022 года, и к этому же моменту ФГИС ЦС должна быть наполнена существенным массивом качественной информации о стоимости строительных ресурсов.

РЕФОРМА РАЗВОРАЧИВАЕТСЯ В СТОРОНУ ЗДРАВОГО СМЫСЛА

Об изменениях в подходах к наполнению ФГИС ЦС рассказал заместитель начальника Главгосэкспертизы России **Александр Вилков**. Поскольку за полтора года работы информационной системы в нее поступило гораздо меньше информации о стоимости строительных ресурсов, чем должно было быть, разработчики решили поменять сам принцип предоставления этой информации. Теперь средневзвешенная цена стройматериалов будет рассчитываться не только по себестоимости от производителя, но и с учетом цен торговых домов и официальных дилеров, а также цен на рынке конкретного региона. Стоит напомнить, что и строители, и инженеры-сметчики два года доказывали необходимость такого подхода, но до последнего времени Минстрой в лице замминистра Хамита Мавлиярова упирался всеми руками и ногами, и только после его увольнения и прихода замминистра Дмитрия Волкова ситуация начала разворачиваться в сторону логики и здравого смысла.

Сейчас же говорить о качестве и объективности внесенной во ФГИС ЦС информации не приходится, поскольку из 8000 зарегистрированных в ней компаний данные предоставляют чуть более 2000, а в целом размещены цены не более чем на 12% строительных ресурсов.

При этом в системе обнаруживается довольно много ошибок и разночтений: не сходятся единицы измерений продукции, а цены в соседних регионах могут различаться в разы. Так что прежде, чем говорить об использовании цен из этого ресурса, особенно при формировании сметной стоимости объектов госзаказа, нужно тщательно проверить всю информацию и привести ее в порядок, а также подтянуть новые источники информации.

Еще один шаг, который предполагается сделать в ближайшее время, — связать ФГИС ЦС с федеральной информационной системой Минпромторга, а также создать общую для всех министерств и ведомств базу строительных сметных нормативов.

Заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию **Сергей Лахаев** развил тему реформы ценообразования и весьма подробно рассказал о том, каким образом теперь будет работать ФГИС ЦС. Он напомнил, что система была создана Главгосэкспертизой России в весьма короткие сроки и за довольно небольшие деньги, она работает и позволяет обеспечить сбор, обработку, размещение и хранение информации. Кроме того, постепенно в ней будут размещены все нормативные документы, которые необходимы сметчику для того, чтобы быстро и объективно посчитать сметную стоимость строительства. На сегодняшний день там размещены актуализированные сметные нормы, методические документы по определению сметной стоимости строительства, классификатор строительных ресурсов, сформированный с участием представителей отраслевых ассоциаций, а также перечень компаний, которые должны предоставлять цены на свою продукцию.

В марте 2019 года Минстрой планирует своим приказом утвердить и новую элементную сметную базу, и классификатор, который будет ей соответствовать.

Сейчас система работает только на вход, практически без сбоев, информация в нее поступает, но на выходе пока ничего нет. Заработать в полном объеме система должна была 25 мая 2019 года, но сейчас понятно, что срок этот нереален. Поэтому в настоящий момент обсуждается проект постановления Правительства, где эта дата будет сдвинута на 1 января 2022 года.

Главная составляющая часть ФГИС ЦС — это классификатор строительных ресурсов, и от того, насколько качественно он будет сформирован и понятен производителям, зависит достоверность и объективность сметных цен, которые будут использованы при формировании стоимости строительства объекта. Сейчас классификатор содержит 109970 позиций, причем в него постоянно вносятся изменения, в том числе по итогам работы с отраслевыми ассоциациями производителей стройматериалов. В конце 2018 года вместе с МГСУ была завершена работа по приведению в соответствие наименований и характеристик в классификаторе с ГЭСН. В марте 2019 года Минстрой планирует своим приказом утвердить и новую элементную сметную базу, и классификатор, который будет ей соответствовать.

Что касается наполнения ФГИС ЦС данными о стоимости ресурсов, то без изменения методологии мониторинга ценообразования полноценно она работать не будет. Поэтому заявлен поэтапный переход сначала на ресурсно-индексный метод, где будут спускаться индексы к каждому элементу отдельно, а с 1 января 2002 года должен заработать ресурсный метод, где будут учитываться не средневзвешенные цены, а цены предложения от производителей и импортеров. Такой разворот в сторону здравого смысла стал возможен потому, что при нынешнем подходе выявилось очень много негативных последствий по результатам анализа тех ценовых показателей, которые сегодня размещены во ФГИС ЦС. Ведь, помимо низкой наполняемости системы, еще более серьезную проблему составляет качество предоставляемой туда информации. Если брать регионы с развитой строительной отраслью и стройиндустрией, например, Московскую область, то данные во ФГИС ЦС получаются существенно выше того, что есть на реальном рынке. А на Северном Кавказе, в Чечне ситуация прямо противоположная — там цены во ФГИС на 30–40% ниже, чем реально можно купить стройматериалы на рынке. Такое стало возможным из-за того, что из мониторинга были исключены дилеры и торговые дома, а информация берется только по конкретному региону. Поэтому без существенного изменения нынешних алгоритмов сбора информации и без введения ответственности производителей за достоверность представляемой информации система полноценно работать не будет.

Для того чтобы ФГИС ЦС все-таки наполнялась качественной информацией, Главгосэкспертиза и Минстрой России предлагают ввести административные наказания для производителей (штрафы, и весьма немалые) не только за непредоставление информации о ценах производимой продукции, но и за то, что эта информация будет ненадлежащего качества или не соответствовать действительности. А чтобы подстегнуть производителей к этой работе, Минстрой предлагает все стройматериалы, которые не внесены во ФГИС ЦС, с точки зрения объектов госзаказа считать контрафактными и запретить к применению.

Однако все не так критично, как может показаться на первый взгляд: органы власти готовы, наконец, повернуться лицом к рынку и выслушать мнение производителей стройматериалов. «Мы должны сделать механизм, адаптированный к сложившемуся рынку, а не пытаться рынок строительной индустрии подстроить под те механизмы, которые мы написали в постановлении», — резюмировал С. Лахаев.

ФГИС ЦС — ОРИЕНТИР, А НЕ ДОГМА

Нужно сказать, что производители весьма скептически настроены к работе Главгосэкспертизы и ее детища — ФГИС ЦС, о чем и высказались в ходе круглого стола. По мнению профессионалов, эта система толкает их на отступление от ГОСТов и упрощение процессов производства, иначе цена их продукции будет выше заявленной в системе, где выводится средняя цифра между ответственным производителем и «гаражным» производством. Кроме того, Минстрой подчас не торопится вносить изменения в различные разделы классификатора строительных ресурсов: так, проект приказа на изменение классификатора

Минстрой предлагает все стройматериалы, которые не внесены во ФГИС ЦС, с точки зрения объектов госзаказа считать контрафактными и запретить к применению.

по теплоизоляционным материалам лежит в Минстрое без движения с июня 2018 года.

Кроме того, не стоит забывать, что на основе ФГИС ЦС будет формироваться максимальная начальная цена контракта, и, следовательно, она уже будет достаточно низкой и усредненной. А потом в ходе торгов идет снижение цены на 25-30%, и в итоге реально построить качественный объект за заявленную стоимость практически невозможно. Об этом очень подробно говорила в своем выступлении руководитель рабочей группы Минстроя России по вопросам методологии определения сметных цен на материалы, изделия, конструкции и оборудование **Ольга Гаращенко**. По ее словам, вся реформа системы ценообразования возникла из-за убеждения Правительства России в том, что цены на строительство в стране сильно завышены, и ФГИС ЦС поможет их снизить. Однако такой посыл вызывает очень большие сомнения — в целом рентабельность строительства снизилась уже до 2-3% и иногда переходит в отрицательные значения.

На самом деле реформа должна состоять в том, чтобы не минимизировать и без того невысокую цену, а начать учитывать в ходе выбора подрядчика его опыт, материальную базу, репутацию и так далее. Нематериальные критерии должны начать превалировать над минимальной ценой контракта, потому что сейчас в результате применения закона 44-ФЗ получается не экономия средств, а строительные продукты весьма низкого качества, которые требуют огромных денег на последующую эксплуатацию и ремонты.

Поэтому профессиональное сообщество представило свои предложения Минстрою России, чтобы в законе 44-ФЗ были изменены весовые категории, которые позволят соблюсти баланс минимальной цены и качества. А в целом все беды строительного госзаказа идут от того, что здесь полностью нарушены рыночные отношения и создана ситуация, когда госзаказчик, вопреки рынку, диктует свои условия подрядчику. Поэтому ФГИС ЦС нужна для того, чтобы формировать ориентировочную стоимость строительства, но эта цена никак не может быть начальной максимальной ценой контракта.

Нужно сказать, что представители Главгосэкспертизы спокойно и серьезно восприняли всю критику, прозвучавшую в адрес явно затягивающейся реформы и, возможно, впервые за два года высказали полную готовность работать в тесном сотрудничестве с профессиональным сообществом. ⊖

Лариса ПОРШНЕВА

ВЫСТАВКИ

От кирпича до композитов

Юбилейная 20-ая выставка «ОСМ-2019» прошла в непростых для отрасли условиях

ВСЕХ СТАЛО МЕНЬШЕ

Не в пример прошлым годам, юбилейное мероприятие оказалось скромнее. Приехали 180 компаний — в последние годы их бывало 230 — 240. Территория выставки как-то неожиданно закончилась едва ли не на середине зала. Размеры стендов уменьшились. А располагавшаяся все последние годы в центре зала просторная экспозиция ЛСР и вовсе исчезла — компания нынче принимала участие в выставке заочно. Похоже, ОСМ осталась единственной строительной выставкой, которая практикует заочное участие.

Напомним, суть его заключается в том, что компания не оформляет стенд, но ее специалисты имеют возможность представлять свою продукцию, в основном с помощью буклетов и проспектов.

Очевидно, ОСМ-2019 наглядно отразила непростое положение в стройиндустрии и строительстве в целом. Почти все несостоявшиеся участники (и многие из присутствующих) говорили о финансовых затруднениях.

Тем не менее, в выставочном павильоне, как всегда, было нарядно и красиво. Оформлением занималась техническая служба Евроэкспо (организатор выставки) в лице Игоря Вечканова и Алексея Лаушкина.

Приехали представители 12 стран, в том числе лидеры западного рынка стройиндустрии — Германии, Италии Испании. И пусть посетителей было меньше (12 тысяч против прошлогодних 15 тысяч), но они с таким интересом рассматривали экспонаты, так въедливо расспрашивали хозяев экспозиций, как и в прошлые годы!

Спектр экспонатов был достаточно широк и включал стеновые материалы, строительную химию, сухие смеси и многое другое.

Но костяк участников выставки — заводы по производству керамического кирпича — остается неизменным из года в год.

КРАСОТА БОРЕТСЯ С КОНКУРЕНТАМИ

Иных специалистов уже и в лицо знаешь. Тем интереснее услышать их мнение.

Пятый раз приезжал на выставку финансовый директор компании «BRAER» **Алексей Бабердин**.

— Судя по привезенным образцам, тенденции в производстве керамического кирпича остаются практически теми же, что и в прошлом году — говорит Алексей. — На стендах все больше ангобированного кирпича. Расширяется ассортимент, все больше рифленых поверхностей, цветовых решений. Компании стали также предлагать вместо лицевого кирпича керамическую облицовочную плитку. Она тоньше, легче, и покупателю обходится дешевле, чем использование кирпича на той же площади. Ведь важна площадь кладки, а платит он за объем материала. Можно назвать это одним из способов для производителей приспособиться к сегодняшним условиям.

Ангобирование — нанесение красителя на основе жидкой глины на поверхность кирпича с последующим его обжигом — вошло в российскую практику сравнительно недавно, но развивается стремительными темпами. Результат — появление облицовочного кирпича самых разнообразных цветов и оттенков. Помнится, года три назад мы с восхищением рассматривали однотонные кирпичи под названием «спелая пшеница» или «мокко». Казалось это внове, непривычно. Специалисты, в свою очередь, делились, как непросто освоить окраску кирпича, добиться, чтобы она не осыпалась, не выцветала...

Но ангобирование как раз и позволяет сохранить краску в первозданном виде весь жизненный цикл кирпича. Да еще выбрать любой цвет и оттенок. К тому же производители научились наносить на ровную поверхность дополнительный рисунок.

Иные образцы кирпича по виду приближаются к произведению искусства.

И теперь кажется, что идешь не по строительной выставке, а по художественной галерее. Я и не представляла, насколько широкой может быть палитра красок. Иные образцы кирпича по виду приближаются к произведению искусства.

Компания АК Барс Керамик (Республика Татарстан) даже провела конкурс среди клиентов на лучшее название своего нового пустотелого кирпича. Большинством голосов решили назвать его «млечный путь». Рисунок его и вправду напоминает Млечный путь на ночном небе.

Самый просторный и элегантно оформленный стенд занимала компания «Mattonerus» (Тольятти). Заводу 25 лет. Но три года назад

там было установлено немецкое оборудование KELLER и HANDLE.

— Суть новой технологии в том, что декоративный состав на изделие наносится в самом начале процесса пластического формования, — рассказывает главный технолог **Сергей Коробов**. *— Во время обжига декоративные составы спекаются с изделием при температуре выше 1000 градусов и приобретают его механические свойства (прочность, плотность, морозостойкость). Это гарантия того, что кирпич не тускнеет и не выцветает долгие годы. Что дает нам возможность изготавливать более широкую линейку цветов, чем у других производителей.*

Действительно, такого разнообразия цветного кирпича не наблюдалось в зале больше ни у кого. В Тольятти делают строительный, облицовочный и дизайнерский кирпич (к примеру, для оформления барных стоек).

За ценой не постоим

Многие заводы разворачиваются к частному сектору, где керамический кирпич часто используется для строительства коттеджей. Их владельцы не скупятся на покупку понравившегося материала. Сегмент дорогостоящего кирпича расширяется.

Все дни посетители толпились возле экспозиции Сафоновского завода № 1 (Смоленская область). Многие интересовались кирпичом ручной формовки. Конечно, он делается не по дореволюционной технологии, но выглядит «с налетом старины». Представители завода уверяют, что формуется он все-таки вручную. Ретро-кирпич один из самых дорогостоящих. Если один экземпляр обычного стоит 8—10 руб., то цена на «старинный» начинается с 40 рублей. Коллеги с соседних стендов взирали на кирпич с не меньшим интересом, чем посетители.

Можно не сомневаться, через год-другой и они привезут на выставку ретро-кирпич. Правда, говорят, технологию его производства освоить непросто.

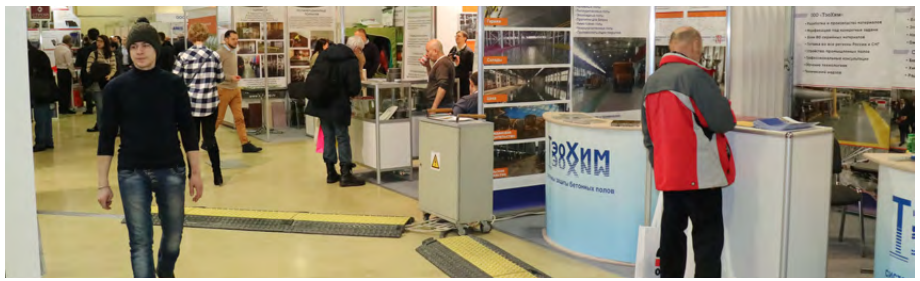
Предприятия, насколько возможно при их специфике, стараются расширить ассортимент изделий. Скажем, «Теллура» (Смоленск) впервые привез крошку для посыпки теннисных кортов, декоративную крошку для садовых дорожек. Энгельсский кирпичный завод освоил выпуск каминов и мангалов, причем пяти типоразмеров. Покупатель получает комплект кирпичей и инструкцию по сборке изделий. Особенно популярны мангалы, говорят представители завода. Их везут из Саратовской области даже на Сахалин.

НА ЛИДЕРСТВО ПРЕТЕНДУЕТ ГАЗОБЕТОН

В ходе деловой программы выставки отмечалось, что прошлый год для отрасли строительных материалов был не самым плохим. Их общий объем производства возрос. Но многие производители не доверяют официальной статистике. Компании заказывают собственные обзоры рынка. Стоит такая работа, по некоторым данным, до 100 тыс. рублей. Результаты исследований компании, конечно, оставляют «для служебного пользования». Но отмечают, что они расходятся с официальными цифрами. Особенно это заметно в отношение кирпича.

Керамический кирпич всегда был самым популярным стройматериалом в нашей стране. Новые предприятия появлялись и в годы экономического кризиса, и в период введения экономических санкций. Но за последние два года не построено ни одного завода. Зато закрываются действующие.

Эксперты говорят, в Западной Европе спрос на керамический кирпич тоже падает. Но там



это обусловлено слишком большими объемами производства. А у нас — отсутствием денег у покупателей. Некоторые специалисты полагают, что точные объемы производимого в стране кирпича вообще неизвестны.

На всех стендах отмечали — для строителей на первый план выходит цена материала. Сколько лет спорили производители керамического и силикатного кирпича, чей кирпич лучше! Сейчас споры между ними, как и конкуренция, поутихли. Теперь у них общий соперник — более дешевые материалы.

Все большей популярностью пользуются газобетонные блоки.

Все большей популярностью пользуются газобетонные блоки. Они присутствуют на выставке не первый год, и наше издание о них уже писало. Вот и сейчас в Экспоцентр приехали «ЭКО» из Ярославля и ряд других знакомых заводов.

Калужский газобетон» существует всего два года.

— *Официальное название материала — газосиликатный бетон автоклавного твердения*, — объясняет представитель компании Александр **Астрецов**. — *В процессе производства материал вспучивается с помощью алюминиевой пасты. 85% готовых изделий занимают пузырьки газа, поэтому они получаются легкими.*

Газосиликатные блоки дешевые, прочные, энергоэффективные, экологичные, звукоизолирующие — их достоинства можно перечислять долго. И производство организовать несложно. Строители используют их все в больших масштабах, как в много- так и в малоэтажных зданиях. Особенно опасным конкурентом они становятся для силикатного кирпича.

АПРЕЛЬСКИЕ ТЕЗИСЫ НИКОЛАЯ СОМОВА

По павильону Экспоцентра спешил доцент Нижегородского архитектурно-строительного университета **Владимир Войтович**, обвешанный пакетами проспектов. Он не пропускает ни одной выставки ОСМ. Владимир Антонович большой поклонник силикатного кирпича. По его словам, за последние десять лет качество его значительно возросло. В прежние времена к кирпичу предъявлялись претензии по недостаточной плотности, плавающим размерам, не выдержанной форме. Теперь благодаря новому оборудованию недостатки устранены.

Однако с каждым годом силикатный кирпич востребован все меньше. Уже никого не удивило, что все 22 завода из Ассоциации производителей силикатного кирпича (АПСИ) представляет сама Ассоциация. У заводов денег на поездки нет. В этот раз в Экспоцентре были еще Борский и Липецкий силикатный заводы. Согласитесь, при наличии в стране 60 предприятий представительство более чем скромное.

Только за последний год в Ульяновской и Тюменской областях из двух заводов осталось по одному. Закрылся завод в Пензенской области. Рассказывают, владелец последнего сначала пытался продать бизнес, но покупателей не нашлось. Производство силикатного кирпича посчитали бесперспективным.

Эксперты советуют переключаться с кирпича на газобетонные блоки, где тоже используется известь. Финансовое положение их изготовителей значительно лучше, чем в среднем по отрасли. Газобетонные блоки возить далее, чем на 250 км нерентабельно. Следовательно, работы хватит всем.

Идеального материала нет, считает руководитель технической группы АПСИ **Михаил Корнев**. Не лишен недостатков и газосиликат. Используется он в сравнение с кирпичом недавно, и не все его свойства очевидны. Для строителей сейчас главным является слово «дешевле». Но, возможно, ситуация изменится, и низкая цена отойдет на второй план. Где-то будут хороши блоки, где-то — кирпич.

— *Даже при нынешнем уровне строительства не гарантировано, что газосиликатные блоки будут востребованы в том количестве, которое бы вдруг дружно стали выпускать наши заводы,* — говорит **Николай Сомов** председатель правления АПСИ. — *Прежде всего, должно развиваться само строительство.*

Год назад Николай Викторович прочитал Прогноз социально-экономического развития РФ до 2020 года и понял, что задача крупномасштабного развития строительной отрасли в этом документе не стоит. А в статистике нашел некоторые нестыковки: к примеру, увеличение строительства жилья подкрепляется уменьшением выпуска кирпича и т.д.

И Николай Викторович составил свои предложения, как стимулировать развитие строительной отрасли и, соответственно, стройиндустрии. Поскольку дело происходило в апреле, Сомов в шутку назвал текст апрельскими тезисами. Он рассматривает проблему в комплексе. И со стороны энергоснабжения, и со стороны транспорта и т.д.

Жаль, тезисы не читали ни в Минпромторге, ни в Минэкономразвития.

СОВРЕМЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЕЛАЮТ В ПРОВИНЦИИ

Последние годы на выставке появились композиты. Второй раз базальтовую сетку для армирования кирпичной кладки, бетона привезла компания «НЕО Град». Начинали с выпуска 200 кв. м в год, сказал представитель компании

Дмитрий Татарников, сейчас выпускают миллион квадратных метров и ставят задачу довести выпуск до двух миллионов. Производство расположено в Тверской области, в Кимрах.

Хочется пожелать компании успеха, но потихоньку в сегменте производства базальтовой плитки назревает конкуренция.

Потихоньку в сегменте производства базальтовой плитки назревает конкуренция.

На соседних стендах ее демонстрировали Волжский завод текстильных материалов и АО «СТЕКЛОНиТ (офис в Москве, производство в Уфе).

СТЕКЛОНиТ, кроме того, изготавливает еще три вида строительных материалов из стекловолокна. В прошлом году менеджеры компании говорили, что собирают сведения о востребованности своей продукции среди строителей. Судя по тому, что СТЕКЛОНиТ снова приехал на выставку, она пользуется популярностью.

Изделиями СТЕКЛОНиТа заинтересовался посетитель из Ставропольского края, представившийся Тимуром. Он занимается строительством частных домов и хочет предложить проектировщикам использовать в конструкции зданий композиты. Заодно его земляки смогут убедиться, насколько они хороши. Пока у них есть повод в этом сомневаться.

Известно, наш человек очень находчив. На Ставропольщине появились фирмы, рассказывает Тимур, которые покупают композитное волокно у производителей и делают из него арматуру кустарно — в гараже или сарае. Надо ли уточнять, что с настоящей композитной арматурой она не имеет ничего общего. Но люди-то об этом не знают! Платят приличные деньги и возмущаются, когда арматура быстро приходит в негодность.

НАМИ ИНТЕРЕСУЕТСЯ ЕВРОСОЮЗ

Мы достаточно критично относимся к отечественной продукции и трепетно сравниваем ее с аналогами западных стран, не всегда в свою пользу. Между тем, в Евросоюзе считают, что у нашей стройиндустрии немало хорошего. В этом убедил разговор с Карелом Мензелем, главой Московского представительства Технического и испытательного института Праги. Для того, чтобы российское изделие вышло на рынок Евросоюза, оно должно соответствовать его стандартам, что доказывается соответствующими испытаниями, проведенными в Западной Европе.

Понятно, что не все изделия стоит везти за границу, даже если их изготовители того хотят. Г-н Мензел ищет на выставках изделия, которые потенциально могут заинтересовать западного покупателя, и, следовательно, им есть смысл пройти сертификацию в Евросоюзе. По его словам, российская строительная индустрия имеет большой потенциал. К сожалению, конкретные примеры не привел — коммерческая тайна. (Кстати, он великолепно владеет русским языком; говорит, в школе учил.)

Ежегодно приезжает на выставку компания «СРП» — станки для резки пенополистирола из Новосибирска. Из года в год станки совершенствуются. Теперь сибирские станки работают в Чехии, Литве. А недавно их отправили в Канаду. Везли за океан. А за океаном деньги считать умеют. Значит, российские станки того стоят.

Елена БАБАК

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

ВОРУЮТ

Воруют: на сельских дорогах, сиротах и водопроводах

Чем закончился для проворовавшихся лиц 2018 год и начался 2019-й? Ознакомимся

6 декабря в Краснодарском крае завершено возведение многоквартирного жилого дома, в результате чего 47 семей получили свое жилье.

В 2016 г. в Сочи недобросовестный застройщик в ходе возведения многоквартирного жилого дома похитил у граждан, инвестировавших в строительство, **более 80 млн руб.**

После вмешательства прокуратуры были приняты меры по приведению в соответствие проектной документации, а также завершено строительство дома.

10 декабря в Кировской области направлено в суд уголовное дело в отношении руководителя ООО «АвтоСпецГарант».

С апреля 2012 г. по октябрь 2017 г. он заключал с гражданами и организациями ДДУ в строительстве многоквартирного жилого дома в Кирове на общую сумму более 178 млн руб. Из них 148 млн руб. были потрачены на строительство, а остальные — на иные цели.

В настоящее время строительство дома не ведется, в эксплуатацию он не сдан. **38 потерпевшими** заявлены исковые требования на сумму **более 49 млн руб.** На имущество, принадлежащее ООО «АвтоСпецГарант» и обвиняемому на общую сумму более 155 млн руб., наложен арест.

В Татарстане судом осужден руководитель двух строительных фирм.

В 2010–2014 гг. один из учредителей и генеральный директор ООО «Фирма «Свей»», а также генеральный директор «Маг-Строй» похитил средства участников долевого строительства жилья в г. Казани.

При отсутствии необходимых разрешений на строительство и утвержденной проектно-сметной документации подсудимый организовал в Казани возведение каркасов 18-этажных многоквартирных домов вместо положенных 9-этажных. Он реализовывал гражданам квартиры на 10–18 этажах домов по ДДУ и уступки права требования.

В июле 2011 г. после признания ООО «Свей» банкротом он оформлял квартиры на аффилированных физических и юридических лиц.

В итоге пострадали **139 граждан**, которым причинен ущерб на общую сумму более **340 млн руб.**

Наложен арест на принадлежащее мошеннику движимое и недвижимое имущество на сумму 1,5 млрд руб. Суд приговорил его **к 11 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

В Свердловской области перед судом предстанет бывший глава муниципалитета, обвиняемый в получении взятки.

В 2014 г. глава г. Каменска-Уральского и глава администрации муниципального образования получил от директора коммерческой организации, выступавшей подрядчиком по муниципальным контрактам на строительство здания детского сада, а также двух многоквартирных домов, взятку в размере **около 6 млн руб.** Это способствовало своевременному и беспрепятственному принятию заказчиком работ, в том числе и невыполненных.

18 декабря в Хабаровске восстановлены права 224 граждан-участников долевого строительства.

В Индустриальном районе г. Хабаровска в 2013 г. с привлечением денежных средств граждан началось возведение жилого дома переменной этажности. В установленный срок строительство не завершено по причине нахождения застройщика ФГУП «Главное военное строительное управление 6» в трудном финансовом положении и банкротства предприятия.

Прокуратурой составлена «Дорожная карта по достройке жилых домов ФГУП «ГВСУ №6». По результатам рассмотрения представлений необоснованно оконченные исполнительные производства возобновлены.

В результате строительство дома завершено, он введен в эксплуатацию.

19 декабря в Ставропольском крае возбуждено уголовное дело в отношении застройщика, незаконно привлекшего свыше 6,8 млн руб. у участников долевого строительства.

ООО «Старт» осуществляет строительство многоквартирного дома с отсутствием права на привлечение денежных средств участников долевого строительства путем заключения договоров займа.

В Екатеринбурге граждане, вложившие средства в ЖК «Кольцовский», получили ключи от долгожданных квартир.

В состав застройщика-инвестора многоквартирного жилого дома в Екатеринбурге — ЖСК «Авиатор» в качестве пайщиков входят 152 гражданина. Работы по возведению объекта на основании договора подряда выполняло ООО АН «Базис».

Для завершения строительства был определен новый инвестор — ГК «Принцип». В результате пайщики получили ключи от квартир.

В июле и октябре 2018 г. директор ООО АН «Базис» и председатель правления ЖСК «Авиатор» были **осуждены** на **5 и 7 лет** с отбыванием в исправительной колонии общего режима.

24 декабря в Нижегородской области возбуждено уголовное дело по факту хищения бюджетных средств, выделенных на строительство сельского Дома культуры.

В феврале 2017 г. между Березовским культурно-досуговым комплексом и подрядной организацией заключен муниципальный контракт на выполнение работ на строительство Дома культуры на 182 места в д. Бебяево. Заказчик полностью оплатил работы по строительству здания, которые фактически произведены не были, на общую сумму не менее **1 млн 278 тыс. руб.**

В Ульяновской области возбуждено уголовное дело по факту нарушения законодательства об участии населения в долевом строительстве многоквартирных домов.

ООО «Ориентир» занимается возведением 5-этажного многоквартирного дома, привлекая с апреля по ноябрь 2018 г. денежные средства граждан на сумму около **27 млн руб.** Однако ему были выданы технические условия на строительство дома высотой не более 2 этажей, т.к. земельный участок находится в оползневой зоне.

В Пермском крае перед судом предстанет руководитель ООО «Техностой» по обвинению в хищении более 77 млн руб., вложенных в строительство жилья.

Он, занимаясь возведением многоквартирного жилого дома, похитил денежные средства, выделяемые на переселение граждан из ветхого жилищного фонда. С октября 2010 г. по декабрь 2013 г. он заключал от имени общества договоры на участие в долевом строительстве.

Построив половину комплекса, директор направил перечисленные районной администрацией деньги на счета организаций, зарегистрированных на подставных руководителей и учредителей. В результате **110 граждан** не получили жилье.

29 декабря на Камчатке возбуждено уголовное дело о мошенничестве со средствами краевой субсидии, выделенными на строительство водопровода.

В 2013 г. сельскому поселению «село Усть-Хайрюзово» из регионального бюджета были выделены средства на строительство внутрипоселковых наружных водопроводных сетей холодного водоснабжения с присоединением к центральному водоводу.

По результатам открытого аукциона был заключен муниципальный контракт с ООО «Мильмар».

Не выполнив все виды работ, в 2016 г. сотрудники организации внесли недостоверные сведения в документы, на основании которых администрация перечислила подрядчику 13,5 млн руб. Общая сумма оплаченных, но невыполненных работ, составила **более 6,4 млн руб.**

9 января в Тюмени осужден бывший руководитель за злоупотребление полномочиями при расходовании средств дольщиков.

Бывший генеральный директор ЗАО «Тюменский строитель» и ЗАО «Стройимпульс» Анатолий Санников с сентября 2012 г. по октябрь 2013 г. заключил с гражданами и организациями договоры участия в долевом строительстве жилого дома на общую сумму свыше **219 млн руб.**

Часть средств была потрачена на цели, не связанные со строительством дома, а свыше 16,9 млн руб. были присвоены Санниковым. Строительство жилого дома прекращено, фирма обанкрочена.

Суд назначил ему наказание в виде **6 лет 6 мес.** лишения свободы с отбыванием в исправительной колонии общего режима с лишением права заниматься деятельностью, связанной с осуществлением организационно-распорядительных и административно-хозяйственных функций в организациях независимо от их организационно-правовых форм на срок 2 года.

На Камчатке возбуждено уголовное дело о хищении бюджетных средств, выделенных на строительство сельских дорог.

В 2016 г. между администрацией сельского поселения и ООО «Альбатрос-Сервис» заключен муниципальный контракт на выполнение работ по капитальному ремонту автомобильных дорог общего пользования

с. Соболево в срок до ноября 2016 г., дополнительным соглашением срок продлен до ноября 2017 г.

На основании недостоверных подготовленных и представленных сотрудниками компании актов приемки администрация села оплатила указанные в документах работы.

Однако фактически не выполнена укладка асфальтобетонного покрытия на нескольких улицах и участках местных дорог на площади свыше 25 тыс. 200 кв. м на общую сумму **11 млн руб.**

15 января в Волгоградской области бывший заместитель главы администрации городского поселения осужден за взяточничество.

С октября 2010 г. по декабрь 2012 г. Василий Соколов получил взятку от руководства строительной организации в виде предоставления кирпича для строительства личного коттеджа на общую сумму порядка **260 тыс. руб.**

За оказанные услуги он обеспечил коммерсанту беспрепятственную приемку и подписание актов выполненных работ без фактической проверки их объемов в рамках реализации муниципального контракта на строительство 3 жилых домов по целевой программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда».

Суд назначил ему наказание в виде **7 лет лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии строгого режима **со штрафом** в размере 30-ти кратной суммы взятки — **7 млн 790 тыс. руб.** Также он лишен права занимать должности на государственной службе и в органах местного самоуправления в течение 5 лет.

21 января в Удмуртии восстановлены права предпринимателя и участников долевого строительства жилья.

Руководитель ООО «ДомСтройУрал» неоднократно обращался в администрацию Ижевска с заявлением о выдаче разрешения на строительство трансформаторной подстанции, предназначенной для ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, построенного за счет средств участников долевого строительства.

Однако должностные лица структурного подразделения городской администрации в выдаче разрешения отказали.

Прокуратура Октябрьского района г. Ижевска Главе МО «Город Ижевск» внесла представление об устранении нарушений закона, обществу было выдано разрешение на строительство трансформаторной подстанции, ответственное должностное лицо органа местного самоуправления привлечено к дисциплинарной ответственности.

22 января направлено в суд уголовное дело о хищении 752 млн руб., выделенных на подготовку стадиона Чемпионата мира ФИФА в г. Калининграде.

И.о. директора ГКУ Калининградской области «Региональное управление заказчика капитального строительства» Амир Кушхов и ведущий инженер по надзору за строительством Сергей Трибунский вступили в сговор с участниками сообщества ООО «Группа «Сумма», созданного братьями Магомедовыми — генеральным директором ОАО «ГлобалЭлектроСервис», руководителем дирекции по строительству объектов Востока ОАО «ГЭС» и директором дочерней компании ООО «УПТК».

С января по сентябрь 2014 г. соучастники представили в управление Федерального казначейства по Калининградской области подписанные между ОАО «ГЭС» и ГКУ КО «РУЗКС» первичные документы, содержащие недостоверные сведения об объемах, стоимости и соответствии работ проектной документации.

28 января в Алтайском крае директор ООО «Лига Сервис» осужден за мошенничество.

В 2014-2016 гг. он предложил свои услуги в качестве застройщика при реконструкции гаражных боксов путем достройки второго яруса действующих гаражей.

Не имея разрешительных документов на строительство и законных на то оснований, руководитель заключил договоры участия в строительстве с 20 гражданами, получив от них взносы на общую сумму **более 3 млн руб.** Деньгами распорядился по своему усмотрению, так и не начав строительные работы.

Суд приговорил его **к 6 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима и ограничением свободы сроком на 1 год 6 месяцев. Удовлетворены иски потерпевших о взыскании причиненного ущерба.

В Омской области перед судом предстанет руководитель строительной организации по обвинению в растрате бюджетных средств на строительство специализированного жилья.

В 2015 г. между казенным учреждением Омской области «Омскоблстройзаказчик» и ООО «СтройАльянс» заключены госконтракты на приобретение 13 жилых помещений для обеспечения ими детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма.

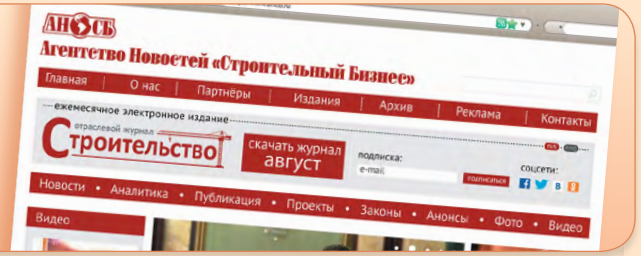
Руководитель организации растратил более 1,7 млн руб. авансовых средств на личные нужды. Многоквартирный дом не сдан и не введен в эксплуатацию, более 11 млн руб. авансовых средств заказчику возвращены не были. На имущество фигуранта дела наложен арест.

Иоланта ВОЛЬФ

АНСБ

ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!

Агентство Новостей «Строительный Бизнес»



Mission

Основная задача Агентства Новостей «Строительный Бизнес» — создание взвешенного и объективного информационного поля в строительной отрасли путем объективного освещения положения дел в строительной и смежной отраслях и объединение в этом информационном поле всех участников созидательного процесса.

Агентство:

- готовит и предоставляет заинтересованным СМИ аналитические и информационные материалы для публикации;
- проводит многоплановые информационные кампании с привлечением сторонних СМИ и интернет-порталов;
- организует комплексное освещение деятельности компании или персоны в различных информационных сегментах;
- формирует положительный имидж для инвесторов и привлечения инвестиций;
- организует самостоятельно или совместно с заказчиком конференции, пресс-конференции, круглые столы по актуальным вопросам строительного комплекса;
- ведет издательскую деятельность.

АНСБ это:

- ***собственные порталы ancb.ru и iancb.ru;***
- ***интернет-порталы информационных партнеров;***
- ***электронный Отраслевой журнал «Строительство»***
- ***представительские издания на бумажных носителях***

Портал Агентства

Обладает высокой релевантностью посетителей, которые представляют исключительно целевую аудиторию. Ее сегменты:

- руководители саморегулируемых организаций строителей, проектировщиков, изыскателей;
- руководители и лица, ответственные за принятие решений в строительных, проектных, изыскательских организаций;
- представители отраслевых и других СМИ, которые используют в своей работе материалы, публикуемые на портале Агентства.

Средняя посещаемость — от 1 до 1,5 тысячи посещений в день; вместе с сайтами партнеров, на которых также размещаются определенные материалы Агентства – около 4000 посещений в день.

Журнал «Строительство»

Электронная рассылка номера ведется более чем по 20 000 адресов организаций строительного комплекса России, а также более чем по 700 адресам саморегулируемых организаций.

www.**ancb.ru** e-mail: **info@ancb.ru** facebook.com/**ancbnov** +7 (499) **506-8441**