

## Жилищный нацпроект: рапорты и реальность опять разошлись



### В НОМЕРЕ:

Март 2020

Когда будет готова Стратегия  
стройотрасли-2030?

СТР. 9

Проектное финансирование  
не должно приводить  
к банкротству застройщиков

СТР. 19

Земли, денег и инфраструктуры  
для стройки нет, но вы  
держитесь!

СТР. 30

Экология городского освещения –  
миф или реальность?

СТР. 42

Почему подрядчик  
не идет на госзаказ?

СТР. 52

Автоматизация в строительстве:  
экзотика, благо  
или проклятие?

СТР. 61

### СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

На совещании по развитию малых городов, которое состоялось 13 марта в Переславле-Залесском, премьер-министр РФ Михаил Мишустин сообщил, что в 2020 году на модернизацию инфраструктуры малых городов будет выделено 1,5 млрд рублей. Правительство разработало программу помощи малым городам, которая предусматривает модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры с общим износом более 60%.



В рамках деловой программы выставки BATIMAT RUSSIA состоялось обсуждение разработки стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. Его участники отметили, что хотя разработка проекта Стратегии выходит на финишную прямую, очень многие принципиальные вопросы по-прежнему остаются либо нерешенными, либо требуют актуализации с учетом постоянно меняющейся экономической и политической ситуации.



В первую неделю марта в Москве, в Крокусе Экспо, прошла международная выставка BATIMAT RUSSIA 2020 – международная выставка дизайна и интерьера, строительства и строительных технологий. В ней участвовали производители, поставщики, дизайнеры, архитекторы. Из двух выставочных залов, которые занимала выставка в этом году, полтора отводились интерьерным проектам.





## КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

**4** Полный обнуляемс!

## ВЛАСТЬ

**5** Общественный совет при Минстрое России обсудил все – от нацпроектов до лифтов

**9** Стратегия строительной отрасли-2030: поправки пошли на третий круг

**13** У обманутых дольщиков одна надежда – на Генпрокуратуру

**14** В весеннюю сессию Госдума РФ поработает с дольщиками и кадастром

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

**19** Антон Глушков: Проектное финансирование не должно приводить к банкротству застройщиков

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

**23** Анвар Шамузафаров призывает вернуть в жилищное строительство здравый смысл

**26** Жилищный нацпроект: рапорты и реальность опять разошлись

**30** Земли, денег и инфраструктуры для стройки нет, но вы держитесь!

## КАДРЫ

**34** МЦОК «ТехноПрогресс» стал площадкой для встречи НАРК, СПК и Международной организации труда

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**38** Свой дом для россиян пока либо дешевый и деревянный, либо недоступный



## ФИЛОСОФИЯ СВЕТА

**42** Экология современного освещения

## АРХИТЕКТУРА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

**45** «МУРУМ ГРУПП»:  
Мы идем на поводу у заказчиков

## ЭКОНОМИКА

- 49** Государственные закупки:  
сначала ценообразование, потом конкуренция
- 52** Куда пойдет законодательство о госзакупках  
или Почему подрядчик не идет на госзаказ?
- 56** Как бороться с единственным поставщиком  
на рынке госзакупок?
- 58** Будни ФАС: картели, рейтинг, госзакупки...

## ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**61** Автоматизация в строительстве:  
экзотика, благо или проклятие?

## ВЫСТАВКИ

**64** ВАТИМАТ сквозь призму интерьера

**С** 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](mailto:info@ancb.ru)  
Тел.: +7 (499) 506-8441 (многоканальный)  
[www.ancb.ru](http://www.ancb.ru) | [www.iancb.ru](http://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,  
Владислав Крупнов, Ольга Овчинникова,  
Юрий Васильев, 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

# Полный обнулямс!



Пожалуй, президент Путин со своей командой нашел единственно верный термин для того, чтобы обозначить многие процессы, идущие сейчас во властных структурах и прилегающем к ним пространстве. У власть предержащих наблюдается явное желание обнулить не только четыре президентских срока, но и документы, законы и решения, принятые в последние годы.

Если собрать воедино все стратегии, дорожные карты, планы, приказы, распоряжения, постановления и законы, которые были приняты в последние годы — исключительно на благо строительной отрасли! — то получится солидная куча документов, многие из которых противоречат друг другу, а некоторые так и просто сделаны для «галочки» и ради закрытия очередного поручения правительства. Они прямо-таки просятся под полное обнуление, поскольку ценности в них — заведомо никакой.

Первой в этом ряду может стоять «дорожная карта» по развитию BIM-технологий — абсолютный «ноль» с точки зрения и самого развития, и исполнения. За три года, прошедших после ее утверждения, полностью не был выполнен ни один пункт этого документа, а о

ней самой в приличном обществе предпочитали не вспоминать. Написанная в кулуарах BIM-Ассоциации, категорически раскритикованная профессионалами, продавленная бывшим замминистра Хамитом Мавляировым, она была забыта сразу после подписания Дмитрием Козаком. И вот теперь Минстрой России готов «с нуля» писать новый документ, уже не вспоминая о старом. Остается надеяться, что теперь появится та «дорожная карта», которая приведет к реальной цифровизации строительства.

Следующей на обнуление так и просится проект Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. Ее предшественницы, на которые ушли многие месяцы работы и многие миллионы денег строителей, завершили свой путь в одной из мусорных корзин аппарата правительства России. Однако и нынешний документ может постичь та же участь — он явно не отвечает ни запросам отрасли, ни потребностям населения, ни чаяниям президента России о приросте населения вверенной ему страны. Более того, Стратегия в ее нынешнем виде прямо противоречит январскому посланию президента, поскольку не обеспечит народу ни качества, ни комфорта, ни радости от проживания в малогабаритных квартирах все более уплотняющихся городов.

И — хватит уже, обнуляйте жилищный нацпроект! Он построен на неверной статистике, на перекошенных во имя десяти крупных городов и застройщиков интересах, без учета потребностей людей в комфортном, просторном, недорогом жилье. Ни авторы стратегии, ни авторы нацпроекта не знают реального потребительского спроса населения на жилье — но при этом с губернаторов требуют рапортов о все большей и большей сдаче «квадратов». Губернаторы трясут застройщиков во имя отчетности, но потом остаются пустыми тысячи квартир — каждая пятая в Пензенской области, более 2000 в Екатеринбургe, более 5000 в Московской области — и так по всей стране. От того, что застройщики сдают жилье, жилищные условия большинства населения России не улучшаются. Они становятся только хуже — за счет ветшания домов, реального количества которых также не знает никто.

Обнулите негодные документы, господа! Обнулите пустые справки во имя закрытия поручений, липовые отчеты и нереальные показатели — пока еще не поздно. Потому как через пару лет этот пузырь лопнет и сметет всех — под полный ноль!



Лариса ПОРШНЕВА

ВЛАСТЬ

# Общественный совет при Минстрое России обсудил все — от нацпроектов до лифтов

*В приоритете — всероссийская реновация, развитие BIM-технологий и законодательное обеспечение отрасли*

Общественный совет при Минстрое России под председательством Сергея Степашина собрался 21 февраля на свое очередное заседание, чтобы подвести итоги своей работы в 2019 году, находясь уже в статусе лучшего совещательного, консультативного и контрольного органа при министерствах и ведомствах федерального уровня. Именно такую оценку он получил в ходе состоявшейся за два дня до этого встречи руководства Общественной палаты РФ с председателями и ответственными секретарями 50-ти общественных советов, которые действуют при всех федеральных органах исполнительной власти.

Таким образом, Общественная палата оценила профессиональный состав членов Совета при Минстрое России, уровень взаимодействия с министерством, а также усилия по формированию структур на местах, которые успели объединиться и сформировать Ассамблею общественных советов при региональных Минстроях. Теперь данная практика признана лучшей и рекомендована для применения во всех остальных отраслях экономики. Это должно помочь Правительству побыстрее запустить национальные проекты в регионах и наладить эффективный контроль за их реализацией.

## НОВОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО — НОВЫЕ ЗАДАЧИ

В ходе нынешнего заседания глава Минстроя России **Владимир Якушев** доложил представителям общественности об итогах работы министерства в 2019 году и важнейших направлениях деятельности в рамках так называемого «апгрейда задач», который постарается реализовать обновленный состав кабинета министров.

По словам Владимира Якушева, 2019 год был первым годом реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Министерство справилось с теми контрольными показателями, которые связаны с принятием нормативных документов, завершило год на третьем месте по исполнению бюджета проекта (93,8%) и даже получило положительную оценку своей работы на заседании Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, которое состоялось 25 декабря 2019 года. Отставание отмечено по такому важному показателю, как ввод жилья. При плане 88 млн квадратных метров, согласно имеющимся данным, было введено всего 80,3 миллиона.

В целом на данном этапе Президент РФ Владимир Путин не удовлетворен скоростью развертывания национальных проектов в регионах. Поэтому перед Правительством поставлена задача ускорить эту работу. В частности, необходимо устранить избыточные административные процедур, которые тормозят своевременное поступление бюджетных денег на территории. Этому вопросу уделяется



повышенное внимание и в первых поручениях, которые поступили в Минстрой от нового заместителя Председателя Правительства России Марата Хуснуллина. Министерство, по словам Владимира Якушева, будет делать все, чтобы строителям «на земле» было работать как можно проще. Основной акцент будет сделан, прежде всего, на упрощение административных процедур, связанных с проектированием и строительством.

По итогам 2019 года в Минстрое уже успели провести анализ причин, которые привели к неполному исполнению бюджета национального проекта. Было обнаружено, что одной из важнейших причин задержек с финансированием является отсутствие подготовленной и качественной проектной документации с положительным заключением экспертизы. Именно из-за этого в 2019 году неосвоенными остались 5 млрд рублей по федеральному проекту «Формирование комфортной городской среды и ЖКХ». В первые месяцы 2020 года министерство акцентировало внимание региональных властей на этом вопросе. Уже сейчас, по словам Владимира Якушева, проводится серьезная инвентаризация всех проектов. Вопрос о наличии утвержденной проектной документации поставлен под особый контроль.

К апрелю перед министерством поставлена также задача доработать проект Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года. Такие документы в настоящее время разрабатываются и в других отраслях экономики. По результатам обсуждения на одном из заседаний Правительство РФ приняло решение увязать целевые показатели отраслевых стратегий и национальных проектов. В этом направлении министерством проводится достаточно серьезная аналитическая работа.

Одной из важнейших причин задержек с финансированием является отсутствие подготовленной и качественной проектной документации с положительным заключением экспертизы.

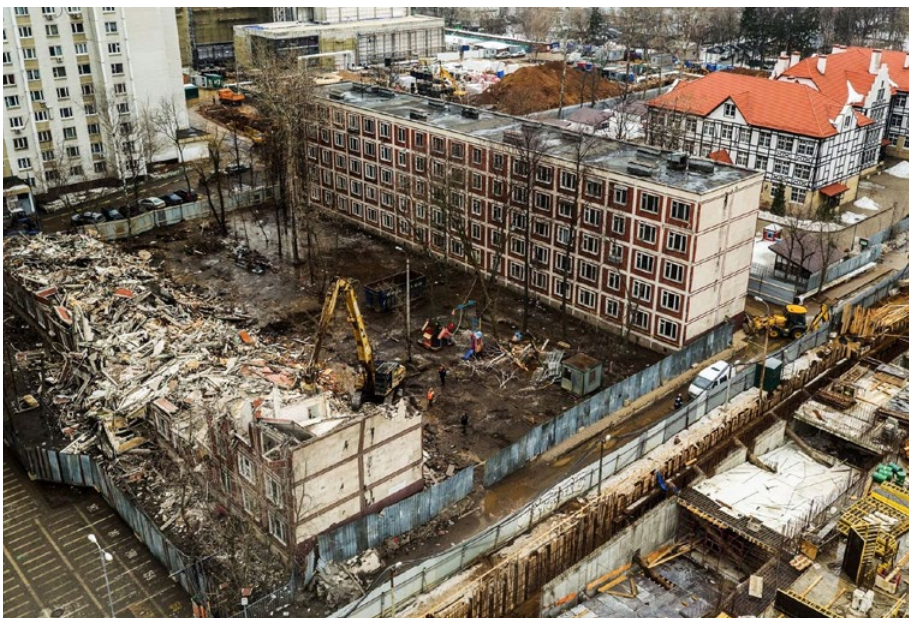


## ДОМ.РФ «УГРОБИЛ» ЛИФТОВЫЙ ЗАВОД, А РЕГИОНЫ НЕ МОГУТ СТРОИТЬ СЕТИ

Руководители комиссий в своих отчетах о проделанной работе затронули целый ряд острых вопросов, которые находятся в центре внимания участников рынка. Президент Фонда «Институт экономики города» и руководитель комиссии в сфере жилищной политики **Надежда Косарева** попыталась парировать критику в адрес тех экспертов, которые стояли у истоков идеи о переводе сферы жилищного строительства на проектное финансирование. По ее оценке, все страшилки вокруг этой реформы оказались не такими ужасными, как представлялось — на самом деле застройщики постепенно осваивают новые правила игры. Она признала, что эта реформа в дальнейшем приведет к тому, что отрасль не сможет достичь целевых показателей национального проекта в 120 млн квадратных метров жилья в год. Но эти

показатели, по ее оценке, не были бы достигнуты в любом случае. Кроме того, по словам Надежды Косаревой, необходимо учитывать, что экспертное сообщество, по крайней мере, пытается предлагать какие-то конкретные меры по увеличению объемов жилищного строительства.

В частности, комиссия в сфере жилищного строительства подготовила законодательное предложение, которое предусматривает более взвешенный подход к реновации застроенных территорий в субъектах РФ. Во многих случаях пятиэтажные дома, которые подпадают под программу реновации в Москве, на сегодняшний день являются лучшим жильем на этих территориях. Поэтому опыт, который нарабатывается в Москве, необходимо переосмысливать и развивать. При этом ни о каком принудительном изъятии недвижимости у граждан не может быть и речи. Еще одно предложение комиссии было связано с направлением



ПЯТИЭТАЖНЫЕ ДОМА, КОТОРЫЕ ПОДПАДАЮТ ПОД ПРОГРАММУ РЕ-НОВАЦИИ В МОСКВЕ, НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ЯВЛЯЮТСЯ ЛУЧШИМ ЖИЛЬЕМ НА ЭТИХ ТЕРРИТОРИЯХ.

бюджетных средств на строительство жилья для семей с невысокими доходами. Третье предложение направлено на реализацию проектов в рамках государственно-частного партнерства в области строительства социальной инфраструктуры. Практика показывает, что ни частные застройщики, ни местные бюджеты это направление самостоятельно не потянут. Поэтому наиболее предпочтительным вариантом является именно их сотрудничество на принципах ГЧП.

Руководитель комиссии по внедрению BIM-технологий на всех этапах «жизненного цикла» **Михаил Виктор** прямо не стал касаться достаточно скандальной истории с отменой уже принятых ГОСТов. Он лишь заметил, что в области информационного моделирования известный принцип «не навреди», которым руководствуется и комиссия, и руководство Минстроя России, постепенно дает эффект. К сожалению, на сегодняшний день в этой сфере деятельности пока еще не сформировалась

обширная база лучших практик. Поэтому комиссия, приступив к своей работе в 2019 году, приняла решение совмещать протокольные заседания с обязательным представлением и заслушиванием лучших примеров использования технологии информационного моделирования. Также будут проводиться выездные заседания на объектах, которые строятся по информационным моделям.

Руководитель комиссии по вопросам лифтового хозяйства **Сергей Чернышов** вынес на обсуждение вопрос о ситуации вокруг Щербинского лифтостроительного завода. Начиная с 2018 года, предприятие находится под управлением АО ДОМ.РФ. Технологическая база предприятия разрушается. По итогам 2019 года на 30% снизился объема производства, 72% контрактов по замене лифтов не выполнены, в некоторых случаях происходят задержки с вводом в эксплуатацию нового жилья. Сергей Степашин указал, что предприятие в Щербинке всегда было одним из лучших в отрасли. Если его «угробили», за это придется отвечать. Поэтому к данному вопросу необходимо подключить правоохранительные органы. Также по результатам заседания должны быть предприняты меры по его скорейшему оздоровлению.

Руководитель комиссии по сельскому строительству **Сергей Мытарев** представил несколько альтернативных предложений, направленных на активизацию жилищной политики на сельских территориях. Комиссия занималась разработкой предложений по отраслевому проекту «Мой дом: доступное и комфортное жилье для сельских поселений и малых городов России» по созданию кооперативно-государственного объединения «Россельстрой», федерального проектного центра по строительству и развитию на сельских территориях, а также института развития жилищного строительства

на базе госкорпорации ДОМ.РФ. До настоящего времени идеи комиссии не получили развития из-за отсутствия межведомственного взаимодействия и финансирования. Между тем вопрос о жилищном строительстве на селе является актуальным. Поэтому руководство Общественного совета и министерства будет обращаться с просьбой принять принципиальное решение, в каком формате будут развиваться данные инициативы, к высшему руководству страны.

Среди важных направлений работы комиссий Общественного совета Минстроя хотелось бы также отметить участие в разработке профессиональных стандартов в области реставрации объектов культурного наследия, организацию всероссийского конкурса «Лидеры строительной отрасли», реализацию молодежного просветительского проекта «Я — строитель будущего» и многое другое.



По итогам 2019 года на 30% снизился объем производства, 72% контрактов по замене лифтов не выполнены, в некоторых случаях происходят задержки с вводом в эксплуатацию нового жилья.

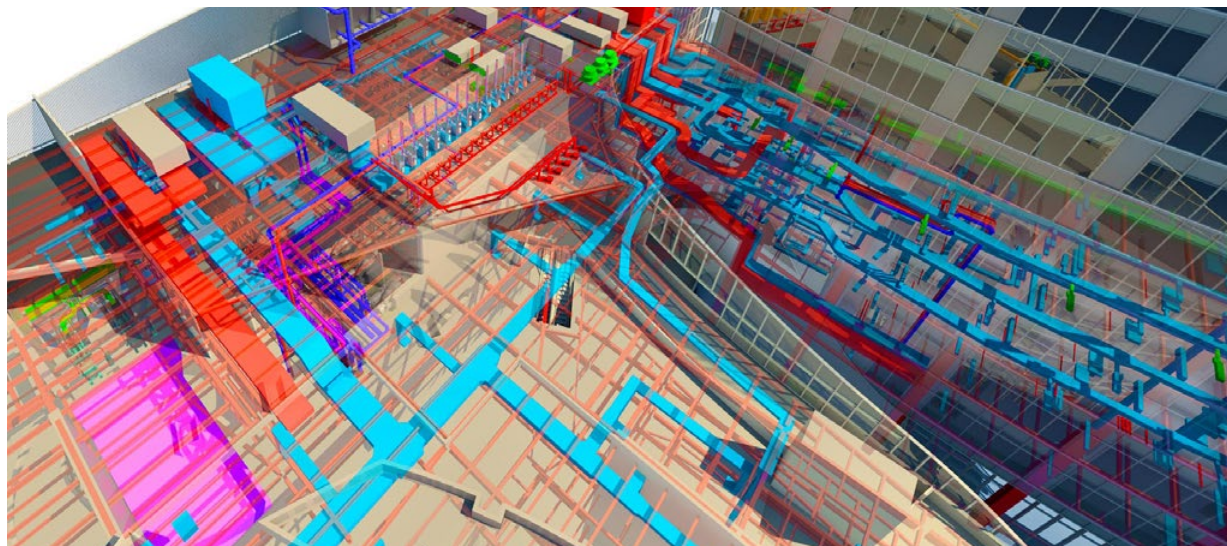
## КУДА ПОВЕРНЕТСЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ?

Интересно, что в рамках заседания сразу в нескольких выступлениях в той или иной степени была затронута проблематика саморегулирования. В частности, председатель комиссии по сохранению объектов культурного наследия **Владимир Слепак** отметил, что Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) заявило о готовности участвовать в разработке профессионального стандарта архитектора-реставратора. В дальнейшем в сфере деятельности, связанной с работой по сохранению культурного наследия, будет создан самостоятельный Совет по профессиональным квалификациям.

Глава комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ **Олег Бетин** доложил о проработке законодательной инициативы, направленной на введение обязательной независимой оценки квалификации специалистов.

Председатель комиссии в сфере государственных услуг и контроля за соблюдением законодательства **Анатолий Воронин** рассказал о ходе разработки законопроекта о введении обязательного саморегулирования в области негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. По его мнению, было бы оптимальным создать в этой сфере одну саморегулируемую организацию, которая объединит 200–250 организаций негосударственной экспертизы и наладит строгий профессиональный контроль.

Генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ **Константин Цицин** неожиданно поднял вопрос о том, когда же



СРО будут нести реальную финансовую ответственность за недостатки в работе своих членов. При этом, по мнению эксперта, данная ответственность должна быть субсидиарной — то есть в пределах взноса члена в компенсационный фонд. Выступление, скорее всего, не было спонтанным и отражает позицию многих специалистов в преддверии грядущего возобновления баталий, связанных с принятием новой редакции закона «О саморегулируемых организациях».

В целом хотелось бы отметить, что Общественный совет производит впечатление хорошо структурированного и активно работающего органа. И его активность на самом деле можно рассматривать в качестве продолжения деятельности федерального министерства.

Приняв участие в заседании секретарь Общественной палаты **Лидия Михеева** пожелала Общественному совету успешно пройти предстоящий период кадрового обновления и продолжить работу, направленную на выявление острых социальных проблем в тех сферах,

которые находятся в сфере ответственности Минстроя. «Мы хотим, чтобы все институты гражданского общества — общественные советы, общественные палаты, региональные общественные палаты — становились теми площадками, где граждане России могли бы обсуждать интересующие их вопросы, ставить их перед властью и вести с ней диалог», — сказала Лидия Михеева.

В качестве приоритетных направлений для сотрудничества Общественной палаты РФ и Общественного совета при Минстрое Россия она выделила совершенствование законодательства в сфере долевого строительства, регулирование процесса реновации жилого фонда, деятельность по управлению многоквартирными домами, участие граждан в общественных слушаниях по вопросам градостроительного развития территорий. ☹



Юрий ВАСИЛЬЕВ



ВЛАСТЬ

# Стратегия стройотрасли-2030: поправки пошли на третий круг

*Участники «Batimat Russia» поговорили об идейных основах стратегии развития отрасли*



По мере того, как работа над проектом «Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года» вроде бы как должна выходить на финишную прямую, к его окончательному редактированию допускается все более узкий круг экспертов. И представителей строительных специальностей среди них становится все меньше и меньше. При этом очень многие принципиальные вопросы по-прежнему остаются либо нерешенными, либо требуют актуализации с учетом постоянно меняющейся экономической и политической ситуации.

Министром России по-прежнему подчеркивает, что автором стратегии является сама строительная отрасль. Поэтому некоторые важные темы, включая способы достижения целевых показателей по вводу жилья, направление развития системы технического регулирования, борьбу с некачественными и контрафактными строительными материалами, выносятся на широкое обсуждение. Именно такая открытая дискуссия была организована 3 марта 2020 года в формате пленарного заседания деловой программы международной выставки «Batimat Russia».

## ПРОЕКТ СТРАТЕГИИ БЕЗ КОРРЕКТИРОВОК НЕ ОСТАНЕТСЯ

На сегодняшний день точно можно сказать только одно — корректировки в проект документа вноситься будут. Например, Минстрой в настоящее время активно занимается исполнением поручения нового председателя Правительства России Михаила Мишустина, который предложил установить более четкую взаимосвязь между целями национального



развития, которые названы в Указе президента РФ Владимира Путина №204, национальными проектами и стратегиями развития, которые готовятся во многих отраслях экономики.

Обсуждается также вариант с объединением стратегий развития строительной отрасли и жилищно-коммунальной сферы. Ее разработку также курирует Минстрой. А поскольку стратегия развития ЖКХ изначально охватывает период вплоть до 2035 года, горизонты строительной отрасли также могут быть немного расширены. Кроме того, в рамках одного документа можно будет сформулировать подходы к управлению всем жизненным циклом зданий и сооружений.

По мнению председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства **Ефима Басина**, реализация такого подхода в дальнейшем привела бы к положительным подвижкам в контрактной системе. Изменяются подходы к определению цены контракта. Потому что заказчики просто вынуждены будут учитывать затраты в течение всего периода эксплуатации, а не только на стадиях проектирования и строительства.

Определенные пожелания к проекту наверняка последуют и от нового заместителя председателя Правительства России Марата Хуснуллина. Он будет курировать не только строительство и ЖКХ, но и вопросы регионального развития, жилищную политику, ипотеку, дорожное строительство. Регулирование строительной сферы станет не таким разорванным, как раньше. Соответственно, появятся новые подходы, которые, наверняка найдут свое отражение в окончательной редакции документа.

## РАЗВИТИЕ НЕВОЗМОЖНО БЕЗ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА И РОСТА КОМПЕТЕНЦИЙ

С точки зрения понимания ситуации, а также смысла разработки стратегии именно сейчас, необходимо помнить, что по объему ввода жилья в эксплуатацию российская строительная отрасль еще в 2013 году достигла уровня, сопоставимого с лучшими результатами советских лет (72,2 млн кв метров в 1978 году, 70,5 млн кв метров — в 2013). После этого даже в 2018 году, когда вводились в эксплуатацию дома, которые начинали строить в период кризиса 2014–2015 годов, отрасль оставалась на уровне 75,6 млн кв метров. В России строятся достаточно сложные объекты инфраструктуры, вполне современные с точки зрения архитектурных, инженерных и конструктивных решений жилые и офисные комплексы. Отрасль стала уже достаточно большим и сложным механизмом, чтобы развиваться без внятных стратегических установок и понятных целей и задач.

В такой ситуации вполне закономерно, что эксперты в поисках оптимальных и проверенных временем управленческих решений пытаются переосмысливать каким-то образом наше

**ОТРАСЛЬ СТАЛА УЖЕ ДОСТАТОЧНО БОЛЬШИМ И СЛОЖНЫМ МЕХАНИЗМОМ, ЧТОБЫ РАЗВИВАТЬСЯ БЕЗ ВНЯТНЫХ СТРАТЕГИЧЕСКИХ УСТАНОВОК И ПОНЯТНЫХ ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ.**

советское прошлое. Поэтому время от времени возникают вопросы наподобие того, который в ходе нынешней пленарной сессии был задан заместителю министра Дмитрию Волкову — его спросили, как он относится к идее возвращения в нынешних условиях к системе обязательных СНиПов и ГОСТов по советскому образцу. И таких тем для обсуждения у профессионального сообщества достаточно много.

Отказываться от частного предпринимательства раз и навсегда никто из серьезных людей вроде бы пока не собирается. Таким образом вопрос не ставится даже в таких странах, как Северная Корея. Очевидно, что системный подход состоит в том, чтобы повышать качество строительства, качество управления отраслью и профессиональный уровень специалистов. Именно поэтому заместитель министра строительства и ЖКХ **Дмитрий Волков** не устает повторять, что самой главной составляющей

в идеологии стратегии развития строительной отрасли на ближайшие годы является вопрос о наращивании компетенции.

«Ключевые проблемы строительной отрасли в последние годы связаны со снижением уровня профессиональных навыков ее специалистов. В Стратегии сформулирован тезис о том, что все действия, предпринимаемые участниками отрасли, должны вести к росту компетенций. Это является нашей приоритетной задачей», — цитирует пресс-служба Минстроя слова из выступления Дмитрия Волкова. Необходимо воспитывать такое же количество таких сильных профессионалов, как в былые годы, продолжил заместитель министра. Это позволит «сделать отрасль более конкурентоспособной, в том числе и на глобальном рынке, и позволит сделать так, чтобы наши люди жили лучше, чтобы мы сами себя уважали и чтобы мир нас уважал».



## О ВОЗМОЖНОСТИ ВОЗВРАЩЕНИЯ К СИСТЕМЕ СНИПов И ГОСТов

Переход к системе СНИПов и ГОСТов, по мнению Дмитрия Волкова, на самом деле, был бы очень хорошим шагом. Однако даже если бы такая задача была бы поставлена делать это надо поэтапно. Система СНИПов и ГОСТов базировалась не на том, что в Советском Союзе было хорошее законодательство, а в Российской Федерации оно хуже. Дело в том, что государство в тот момент вкладывало в поддержание системы СНИПов и ГОСТов, а также научно-исследовательских разработок, на которых она базировалась, фантастическое количество средств. Даже если мы вложим такое же количество средств сейчас, нам потребуется еще дорастить до того уровня свои компетенции, сказал Дмитрий Волков.

Отказавшись в свое время от советской системы стандартизации в строительстве, построенной на обязательных СНИПах и ГОСТах (особенно это касается промышленности), мы перешли от управления качеством к управлению минимальным уровнем безопасности. Это



концепция технического регламента, который обеспечивает минимальный уровень безопасности, и добровольные стандарты, которые обеспечивают качество и которых может быть много.

Проблема состоит в том, что мы до сих пор не можем нащупать этот минимальный уровень безопасности. Заместитель министра не стал уточнять содержательную часть понятия «нащупать». Но видимо, речь идет о том, что даже этот минимальный уровень безопасности возводимых объектов многие предприятия обеспечивают с большим трудом. А значит ни о какой стандартизации требований сверх пределов этого минимального уровня речи пока не идет. Ввод обязательных строительных норм по сути мог бы стать переходом к этой системе. Но этот переход не может быть одномоментным, сказал Дмитрий Волков.

### КТО БУДЕТ ПРОВЕРЯТЬ КАЧЕСТВО СТРОЙМАТЕРИАЛОВ?

Судя по всему, такой же поэтапный и осторожный подход Минстрой намерен реализовывать и в ходе внедрения цифровых технологий. Во всяком случае, из обсуждения темы сертификации строительных материалов следует именно это.

Вопрос докладывал заместитель председателя Мосгосстройнадзора **Анатолий Кравчук**. Он отметил, что к проблеме всеобщего вымывания компетенций добавляется еще и проблема некачественных и контрафактных строительных материалов. В качестве одного из решений он предложил введение сертификации всех материалов, используемых в строительстве. Когда по инициативе ассоциаций производителей такая система была введена в цементной промышленности, это позволило достаточно быстро избавиться от контрафактной продукции на



**ПЕРЕХОД К СИСТЕМЕ СНИПов и ГОСТов, по мнению Дмитрия Волкова, на самом деле, был бы очень хорошим шагом.**

рынке. Поэтому теперь, по мнению спикера, систему сертификации необходимо ввести во всех остальных сферах.

Также Анатолий Кравчук предложил маркировать материалы (в том числе, видимо, и сырье) на протяжении всего цикла от производства до использования на стройке. Необходимо добиться, чтобы генеральный подрядчик, приобретая материал на рынке, понимал, что он купил товар, который на определенном этапе подлежал сертификации. При этом все требования к этому материалу выполнены.

В развитых странах на таком подходе строится вся цифровая торговля. Однако, по мнению Дмитрия Волкова, введение системы, когда каждый материал и каждое изделие будет иметь электронную метку, приведет к серьезному удорожанию строительства. Определенные трудности могут возникнуть и в ходе создания системы центров сертификации. Появится достаточно громоздкая бюрократическая структура из центров сертификации, лабораторий, центров по аккредитации и т.д. При этом, как признал сам Анатолий Кравчук, далеко не все ее участники будут вести себя одинаково

добросовестно. Практика показывает, что, раз- дав огромное количество сертификатов каче- ства, некоторые центры в дальнейшем просто исчезают, а ничем не подтвержденные серти- фикаты качества продолжают действовать.

По мнению Дмитрия Волкова, решение могло бы состоять в том, чтобы производи- тель строительного материала указывал его характеристики, а строительный подрядчик за счет инструментов входного контроля имел возможность их проверять. Данная схема пред- ставляется оптимальной, потому что в ней не будет посредника, который встает между одним производителем продукции и вторым.

## РАЗМЫВАНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРОЦЕДУР

Кстати, этот поход очень хорошо вписыва- ется в принцип размывания административных процедур в технологических процессах, который активно пропагандируют авторы стратегии. После принятия федерального закона №151 его уже уда- лось реализовать на практике в форме экспертно- го сопровождения, которое постепенно приходит на смену затратной и отнимающей много време- ни процедуры повторной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изыска- ний. По мере дальнейшего перехода отрасли на цифровые технологии он будет применяться все более и более активно. На теоретическом уровне обсуждается возможность параллельного про- ектирования и разработки проекта планировки территории, введение такого понятия, как отло- женное разрешение на строительство и т.д.

## ЧЕМ КОМПЕНСИРОВАТЬ ОТСТАВАНИЕ ПО НАЦПРОЕКТУ?

Наиболее содержательный обмен идеями произошел вокруг темы выбора модели гра- достроительного освоения территорий, которая



**К ПРОБЛЕМЕ ВСЕОБЩЕГО ВЫМЫВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ ДОБАВЛЯЕТСЯ ЕЩЕ И ПРОБЛЕМА НЕКАЧЕСТВЕННЫХ И КОНТРАФАКТНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ.**

позволила бы добиться основного целевого показателя нацпроекта — ежегодного ввода в эксплуатацию 120 млн кв метров жилья, начи- ная с 2024 года. На данном этапе он показал, что строители-производственники и предста- вители банковско-финансовой сферы на самом деле придерживаются очень разных взглядов на способы достижения этой цели.

Президент Российского союза строителей (РСС) **Владимир Яковлев** предложил стимули- ровать спрос на жилье за счет снижения его стоимости. Для этого государство должно сни- жать финансовую нагрузку на застройщиков, обеспечивая земельные участки под жилищное строительство инженерными коммуникациями, а также объектами транспортной и социальной инфраструктуры. Кроме того, более достой- ное место в общем объеме вводимого жилья должно занять малоэтажное индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). При мини- мальных затратах поддержка этого сегмента позволит существенно увеличить объемы про- изводства и выйти на плановые показатели. Такую же позицию подробно обосновал в своем

выступлении вице-президент РСС **Анвар Шаму- зафаров** (*Развитие темы — в других материалах этого номера журнала — Ред.*).

Руководитель аналитического центра АО «ДОМ.РФ» **Михаил Гольдберг** в своем высту- плении не возражал против идеи развития ИЖС. Однако объем такого строительства, по его мнению, к 2024 году должен составлять примерно 40 млн кв метров (соответственно, доля многоквартирных домов — 80 млн кв метров). При этом жилье в первую очередь должно строиться в 20 крупнейших городских агломерациях, где сосредоточен основной спрос. В ходе обсуждения Ефим Басин высказал большие сомнения, что в 2024 году в стране будет спрос на 80 млн кв метров жилья в МКД и предложил все же строить планы, исходя из потребностей людей. Он привел данные опроса общественного мнения, согласно которому 67% граждан хотели бы иметь свой собственный дом.

Обмен мнениями показал, что для фор- мулирования окончательных предложений потребуются дополнительные обсуждения с участием представителей профессионального сообщества строителей, проектировщиков, специалистов в области градостроительно- го планирования. Вместе с тем, совершенно очевидно, что такие дискуссии не могут про- должаться бесконечно, даже если в Минстрое полагают, что процесс обсуждения стратегии имеет более важное значение, чем сам до- кумент. К определенному сроку участникам рынка все же надо прийти к единому мнению и общему пониманию собственных задач. ☹



**Юрий ВАСИЛЬЕВ**

ВЛАСТЬ

# У обманутых дольщиков одна надежда – на Генпрокуратуру

*Генпрокуратура выявила за 2019 год более 51 тыс. нарушений законов в градостроительной сфере*

Генеральная прокуратура РФ подвела итоги работы по обеспечению законности в градостроительной сфере и в области долевого строительства жилья за 2019 г.

Градостроительная сфера и область долевого строительства жилья традиционно у органов прокуратуры считаются приоритетными направлениями для осуществления надзора за исполнением законов.

В минувшем году прокурорами страны было выявлено более 51 тыс. нарушений законов в градостроительной сфере. Для их устранения внесено 9,7 тыс. представлений, на незаконные правовые акты принесено 10,4 тыс. протестов, в суды направлено 1,5 тыс. заявлений. По их требованиям и постановлениям к дисциплинарной и административной ответственности привлечено более 7,5 тыс. лиц, а следственными органами возбуждено 126 уголовных дел.

Особое внимание уделялось в 2019 г. и будет уделяться далее сфере жилищного строительства с привлечением средств населения, т.к. случаи нарушения прав граждан здесь носят массовый характер – в прошлом году их число превысило 11 тыс.

Для устранения нарушений законодательства о долевом жилищном строительстве прокуроры внесли более 3,6 тыс. представлений, по их требованиям в административном и дисциплинарном порядке наказаны 3,5 тыс. лиц. Органами предварительного расследования по материалам прокурорских проверок возбуждено 163 уголовных дела. В результате были ускорены темпы строительства, ввод в эксплуатацию проблемных домов и передача жилых помещений гражданам.

Например, на территории Южного федерального округа в 2019 г. разрешена ситуация со строительством более 200 объектов, восстановлены права свыше 30 тыс. дольщиков. В Приволжском и Уральском федеральных округах введено в эксплуатацию порядка 80 проблемных объектов, где обманутыми считались 7 тыс. дольщиков.

В одной только Московской области восстановлены права более 6 тыс. граждан – участников долевого строительства жилья, введено в эксплуатацию 62 дома. А вот, к примеру, в Амурской области долгожданные квартиры получили лишь 292 дольщика. Это связано с тем, что, несмотря на принимаемые меры, в сфере долевого строительства продолжают выявляться многочисленные нарушения в работе органов государственной власти в



республиках Башкортостан, Бурятия, Тыва, Краснодарском, Ставропольском краях, Амурской, Ивановской, Костромской, Томской, Тюменской областях и других субъектах.

Под постоянным надзором прокуроров находятся вопросы обеспечения прав граждан органами местного самоуправления в Республике Саха (Якутия), Приморском крае, Калужской, Ростовской, Самарской областях, г. Севастополь и прочих.

Так, в Дзержинском районе Нижнего Тагила не завершено строительство двух домов, в которых застройщиком с гражданами было заключено 105 договоров и привлечено свыше 163 млн руб. В результате по материалам проверки прокуратуры возбуждено уголовное дело.

Повсеместно выявляются случаи включения в договоры участия в долевом строительстве незаконных условий, непредставления застройщиками в уполномоченный орган отчетности, публикации неполной и недостоверной информации, несоблюдения порядка строительства домов и сроков передачи построенных объектов.

К примеру, по представлению прокурора Железнодорожного района города Улан-Удэ из 23 договоров исключены условия, ограничивающие размер неустойки застройщика и обязывающие дольщиков оплачивать содержание и охрану объекта до приемки в эксплуатацию. По постановлению прокурора должностное лицо организации наказано в административном порядке. ☹



Эвелина ЛАРСОН

ВЛАСТЬ



# В весеннюю сессию Госдума РФ поработает с дольщиками и кадастром

Весенняя сессия Государственной Думы проходит весьма бурно — чего стоит одно только предложение депутата от ЛДПР об установке телевизоров с трансляцией пленарных заседаний «в местах для размышлений», т.е. в туалетах. Однако за всем этим весельем очередные поправки в Земельный и Градостроительный кодексы, в закон о долевом строительстве жилья и т.д. идут своим чередом.



## КОМИТЕТ ПО ПРИРОДНЫМ РЕСУРСАМ, СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ

**З**аконопроект № 612505-7 «О внесении изменения в ст. 39-8 ЗК РФ (в части увеличения до 5 лет срока аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в программу на 10 марта.

Строителям необходимо гарантировано обеспечить право использования земельного участка для строительства на определенный срок, превышающий 3 года.

Предлагается наделить органы государственной власти субъектов РФ полномочиями по определению оптимальных для региона сроков договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства.

**З**аконопроект № 658686-7 «О внесении изменения в ст. 11.9 ЗК РФ (о наличии в градостроительном регламенте минимальных и максимальных размеров земельных участков)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в программу на 12 марта.

Предлагается привести норму ЗК РФ в соответствие с ГрК РФ путем замены словосочетания «максимальные и минимальные» на словосочетание «максимальные и (или) минимальные» в ч. 1 ст. 11.9 ЗК РФ.

**З**аконопроект № 787700-7 «О внесении изменения в ст. 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (в части установления особенностей уступки прав требований)» внесен на рассмотрение. Включен в примерную программу на март.

Предлагается ограничить возможность уступки юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям требований, исчисленных с учетом положений о защите прав потребителей.

**З**аконопроект № 855995-7 «О внесении изменений в ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации объектов культурного наследия)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в программу на апрель.

Предлагается прямо предусмотреть распространение права преимущественного выкупа субъектов малого и среднего предпринимательства на объекты культурного наследия, а также распространить действие закона на отношения, возникшие с 22 января 2015 г.



**З**аконопроект № 793310-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования правового регулирования использования лесов при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте и эксплуатации объектов капитального строительства, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, а также при возведении и эксплуатации некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры» решено принять в 1 чтении. Включен в программу на июнь.

Рекреационные объекты не могут занимать площадь, превышающую 20% площади предоставленного лесного участка, что будет контролироваться государственной и муниципальной экспертизами проектов освоения лесов. А их размещение допускается исключительно на лесных участках, входящих в специальную зону, определенную в лесном плане субъекта, и ее площадь не должна превышать 3% площади соответствующего лесничества.

Правительством РФ утверждается перечень объектов капитального строительства с характеристиками с учетом целевого назначения и категорий защитных лесов и временных построек, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, введения запрета на сплошные рубки лесных насаждений для размещения этих объектов, и запрет на перевод земельных участков из состава земель лесного фонда для размещения рекреационных объектов в иные категории.

Вводится обязательное проведение общественного обсуждения лесохозяйственных регламентов до утверждения высшими должностными лицами субъектов. Регламент подлежит согласованию с уполномоченным Правительством РФ органом исполнительной власти.

Лесной план субъекта согласуется с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в части включения в него положений о зонах планируемого освоения лесов, где допускается рекреационная деятельность.



**З**аконопроект № 614320-7 «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в части уточнения сроков пересмотра кадастровой стоимости)» внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Вносятся изменения, исключающие препятствие обращения заинтересованных лиц в комиссию или суд с заявлением о пересмотре неактуальной кадастровой стоимости, если на дату обращения сохраняется возможность применения результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством, но не ранее 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление.

**З**аконопроект № 286401-7 «О внесении изменения в ст. 2 ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав ДФО, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Предлагается увеличить размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на территории ДФО, до 10 га, если он предоставляется для ведения сельского хозяйства. Размер участка не зависит от количества граждан, подающих заявление.

**З**аконопроект № 841216-7 «О внесении изменений в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ (в части усиления защиты прав участников строительства)» решено принять в 1 чтении.

Предлагается наделить Фонд функциями застройщика и технического заказчика в соответствии с ГрК РФ для завершения строительства объектов, переданных от застройщика, признанного банкротом, и исключить положения о передаче объектов для достройки некоммерческой организации Фонда, с передачей ее прав и обязанностей к Фонду.

Изменяются сроки для арбитражного управляющего по подготовке документов, необходимых для принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, и уточняется перечень таких документов. Устанавливаются требования и запреты в работе и аккредитации арбитражных управляющих.

Застройщик обязан ежемесячно актуализировать проектную декларацию.

Предлагается распространить Закон о банкротстве на дела о банкротстве застройщиков, возбужденные до 1 января 2018 г., если в них не начались расчеты с кредиторами третьей очереди.

Исключается требование о получении градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков в случае раздела участка, в отношении которого правообладателем уже получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого участка (участков) путем выдела.

Устанавливаются особенности правового регулирования деятельности застройщиков, получивших заключение контролирующего органа о соответствии критериям, и осуществляющих строительство с использованием счетов эскроу, если договоры комплексного освоения и развития территории заключены до 1 июля 2018 г.



## КОМИТЕТ ПО ТРАНСПОРТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

**З**аконопроект № 799604-7 «О внесении изменений в ст. 51 ГрК РФ (о расширении перечня оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство)» внесен на рассмотрение. Включен в примерную программу на март.

Перечень расширяется для недобросовестных арендаторов, имеющих задолженность перед бюджетами муниципальных образований по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам.

**З**аконопроект № 663958-7 «О внесении изменений в ФЗ «О введении в действие ГрК РФ» в части установления особенностей размещения средств компенсационного фонда саморегулируемых организаций, находящихся в кредитных организациях, чьи лицензии были отозваны» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на март.

Предлагается дополнить ч. 10 ст. 3.3 Закона единственным исключительным обстоятельством, позволяющим в установленные сроки не размещать на специальном банковском счете в полном объеме средств компенсационного фонда возмещения вреда и (или) компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО в связи с отзывом до 1 ноября 2016 г.

у кредитной организации, в которой были размещены такие средства или их часть, лицензии на осуществление банковских операций.

**З**аконопроект № 828213-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ (о порядке уточнения в документах территориального планирования и градостроительного зонирования сведений о границах населенных пунктов и границах территориальных зон)» внесен на рассмотрение в 1 чтении.

По новой норме наличие пересечений границ земельных участков, населенных пунктов с земельными участками, занятыми линейными объектами, или границ лесничеств, лесопарков с границами земельных участков, поставленных на кадастровый учет, не может быть основанием для подготовки Росреестром уведомлений о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН. При этом работы по приведению сведений государственного лесного реестра в соответствие со сведениями ЕГРН должны быть завершены в срок до 1 января 2023 г.

**З**аконопроект № 828200-7 «О внесении изменений в ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» (о продлении срока внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон)» внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Учитывая значительный объем предстоящей работы по внесению в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, необходимо продление срока их внесения в ЕГРН до 1 января 2024 г.

## КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖКХ

**З**аконопроект № 825313-7 «О реновации жилищного фонда в РФ» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на март.

Вводится и подробно регулируется институт проекта реновации по всей стране, определяются его типы,



виды и формы реализации с возможностью осуществления ее в отношении не только отдельного многоквартирного дома, но и элемента планировочной структуры (квартала, района, микрорайона).

Предоставляется субъектам право использовать освобожденные территории для строительства не только жилья, но и других объектов, а также право изменить в установленном порядке целевое назначение данного земельного участка.

Подробно прописаны возможности финансирования реновации за счет средств иных, помимо бюджета, источников.

Включены положения по основным правилам разработки, утверждения и исполнения программы в каждом субъекте, предусмотрен институт ответственного исполнителя и соисполнителей программы, их основные функции и полномочия.

Непосредственное исполнение программы осуществляется ее дирекцией, ею может выступать как подразделение ответственного исполнителя (главным образом при реализации бюджетных проектов), так и специально создаваемая унитарная некоммерческая организация (не только фонд, но и бюджетное учреждение).

Содержатся четкие критерии для включения многоквартирного дома в перечень объектов реновации.

**Законопроект № 742962-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (в части регулирования отношений при осуществлении реновации жилищного фонда)** внесен на рассмотрение. Включен в примерную программу на март.

Предусматривается принятие решений общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме о даче согласия на включение дома в проект.

Гарантируется внеочередное предоставление жилых помещений нуждающимся в них гражданам, проживающим по договорам соцнайма или найма жилых помещений.

К объектам соглашений о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве отнесены многоквартирные дома и другие объекты капитального строительства, сносимые, реконструируемые или создаваемые в соответствии с проектами реновации. Появляется возможность корректировки срока принятия решения о реализации проекта государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства, которая необходима при реализации проекта реновации.

**Законопроект № 831790-7 «О внесении изменений в ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» и ст. 56-6 ЗК РФ» (в части образования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом)** внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Предлагается установить обязанность уполномоченного органа до принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, провести все необходимые процедуры, связанные с образованием этого земельного участка, и внести сведения о его границах в ЕГРН. Решение об изъятии участка под МКД не может быть принято до внесения сведений о его границах в ЕГРН.

Особенности принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для государственных и муниципальных нужд устанавливаются федеральным законом.

Устанавливается прямой запрет на образование земельного участка под многоквартирным домом по границам (контуру) многоквартирного дома.

**Законопроект № 196293-7 «О внесении изменений в ЖК РФ и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (об общем имуществе собственников машино-мест в многоквартирном доме)** внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на март.

Закрепляется взаимосвязь права собственности на машино-место в многоквартирном доме с правом в общей долевой собственности собственников поме-



щений. Помещение подземного гаража — это общее имущество собственников помещений и машино-мест в доме.

Признавая собственника машино-места участником общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предлагается скорректировать его права и обязанности в отношении этого имущества.

В частности, собственник машино-места несет бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме соразмерно принадлежащим ему долям. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна площади машино-мест. Доля в праве общей собственности на общее имущество — неотъемлемая часть машино-места и всегда следует судьбе права собственности на него.

Собственник машино-места наделяется всеми правами участника общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и становится полноправным субъектом управления им. ☹



Иоланта ВОЛЬФ

# 100+ FORUM & EXPO

Международный форум  
и выставка высотного  
и уникального строительства

6-8 октября 2020 | Екатеринбург | [forum-100.ru](http://forum-100.ru)

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Антон Глушков: Проектное финансирование не должно приводить к банкротству застройщиков

*Нет ни одного фактора, который повлиял бы на снижение стоимости жилья*

20 февраля в Государственной Думе состоялся круглый стол, посвященный реформе долевого строительства и ее влиянию на деятельность региональных застройщиков. Поскольку права дольщиков теперь защищены проектным финансированием и эскроу-счетами, депутаты решили обсудить, каким образом в этой парадигме чувствуют себя отреформированные застройщики.

Круглый стол прошел под председательством депутата Государственной Думы, главного идеолога реформы долевого строительства жилья Николая Николаева. Минстрой России представлял замминистра Никита Сташин, Банк России — зампред Ольга Полякова. Основной упор при выступлениях был сделан именно на проблемы региональных застройщиков, поскольку московские находятся куда как в более устойчивом положении.

Президент Национального объединения строителей **Антон Глушков** поделился с Агентством новостей «Строительный бизнес»



впечатлениями от состоявшейся дискуссии и планами НОСТРОЙ по работе на этом направлении:

— Последние поправки, принятые в закон 214-ФЗ, которые регламентируют процедуру привлечения денежных средств граждан, существенно повлияли на рынок строительства жилья, и средств на нем сейчас стало меньше. Однако главный фактор, о котором сегодня говорили коллеги, — это низкий платежеспособный спрос населения. При этом застройщики находятся на развилке: с одной стороны, сокращаются спрос и средства дольщиков, а с другой — остаются неизменными показатели национального проекта «Жилье и городская среда», которые застройщики и региональные власти должны выполнять. То есть посылы совершенно разнонаправленные. Напомню, что в 2019 году показатели по вводу жилья в России должны были составить 88 млн кв. м, а по факту ввели 80 млн кв. м. Причем, как говорил сегодня Никита Сташин, для достижения показателей, которые заложены в нацпроекте, объектов жилищного строительства, которые одновременно находятся в

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПАДАЕТ, С ИЮЛЯ ПРОШЛОГО ГОДА ЗАСТРОЙЩИКИ ВЫВОДЯТ НА РЫНОК ВСЕ МЕНЬШЕ И МЕНЬШЕ ПРОЕКТОВ — ОБЪЕМ ВВОДА В ОБОРОТ НОВЫХ ПЛОЩАДОК СНИЗИЛСЯ НА 40%.

стройке, в России должно быть не менее 180 млн кв. м, а не 102 млн, как сейчас.

И здесь не вина застройщиков, потому что для качественных и рентабельных проектов проблемы с банковским финансированием в Российской Федерации нет. Мы здесь должны говорить о ситуации с инвестиционным климатом в России, в том числе с инвестиционным климатом в долевым строительстве. Объем инвестиций падает, с июля прошлого года застройщики выводят на рынок все меньше и меньше проектов — объем ввода в оборот новых площадок снизился на 40%. Мы видим объективное снижение количества компаний, которые занимаются жилищным строительством — более

500 из них находятся в стадии банкротства. Но есть и очень грозный социальный фактор — НОСТРОЙ провел анализ состояния строительства в малых городах с численностью от 50 до 100 тысяч населения и выяснил, что в 42 субъектах Российской Федерации в малых городах новое строительство не ведется вообще. Об этом также нужно серьезно говорить. В целом же мы должны признать, что сегодня без дополнительных мер стимулирования либо жилищного строительства, либо спроса на жилье — нужно определить, что более эффективно воздействует на рынок — строительный комплекс выйти на те показатели, которые заложены в нацпроекте, за счет собственных сил не сможет.



— Как вы оцениваете позицию банков при выдаче проектных кредитов? Очень многие застройщики недовольны их условиями.

— Для банков сейчас все застройщики разделились на две категории: застройщики с высокой рентабельностью, с хорошей репутацией и портфелем заказов и все остальные застройщики, которые имеют разные проекты, подчас с низкой рентабельностью. И когда банки говорят о ставках по проектному финансированию в 5–6%, они имеют в виду первую категорию застройщиков. Действительно, для застройщиков с высокорентабельными проектами ставка по проектному финансированию реально снижается. Могу подтвердить, что средневзвешенная ставка с учетом специализированной базовой ставки для качественных проектов с ритмичной продажей даже ниже, чем 6%. При этом конкуренция банков за качественного заемщика, действительно, возросла.

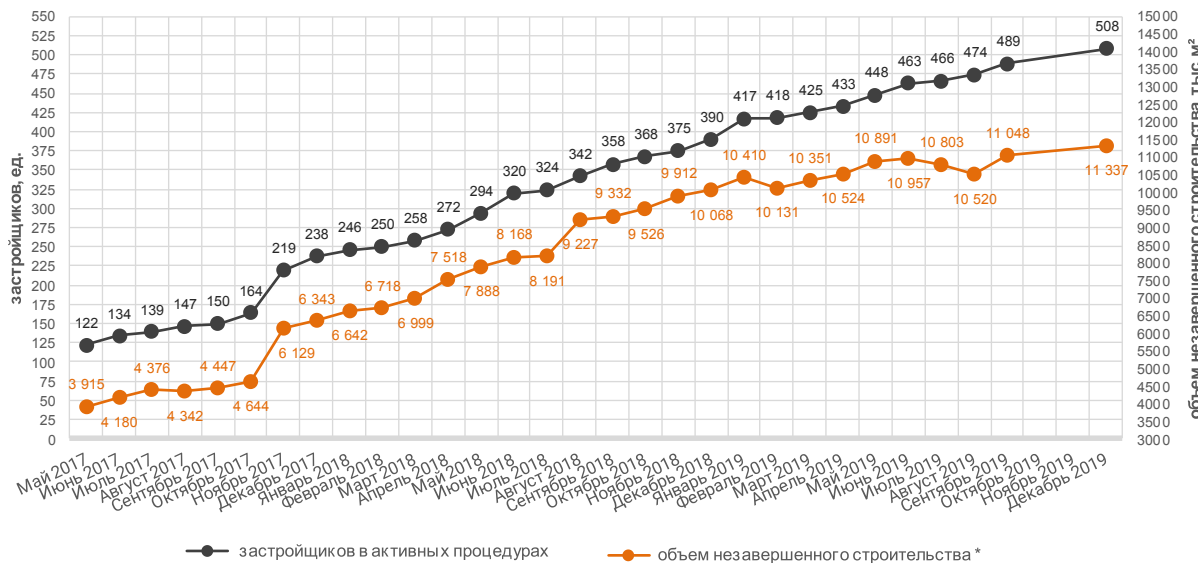
Другое дело, что круг застройщиков, для которых действуют эти предложения, очень невелик. А все остальные оказываются вне поля интереса банков, что сегодняшний круглый стол наглядно и показал: большая часть застройщиков получает такие условия кредитов,

Для банков сейчас все застройщики разделились на две категории: застройщики с высокой рентабельностью и портфелем заказов и все остальные.



## Банкротства застройщиков — рост продолжается

Динамика изменения количества застройщиков в активных процедурах банкротства (ед.) и объемов незавершенного ими строительства (тыс. м²)



\* по объектам с известными характеристиками площади

при которых использование проектного финансирования становится невозможным.

Но мы должны понимать, что стройка должна идти по всей стране, а не только в крупных городах, что граждане вне зависимости от того, где они проживают, должны иметь возможность улучшить свои жилищные условия. А какие меры стимулирования для этого понадобятся — это предмет отдельной дискуссии. Но мне очевиден один фактор: на сегодня только за счет рыночных механизмов увеличивать объемы жилищного строительства невозможно, да, честно говоря, и не нужно.

**— Очевидно, что проблемы застройщиков в ближайшее время будут только нарастать, и это потребует внесения изменений в законы, нормативные акты и так далее. Какую повестку дня для себя в этой связи формирует НОСТРОЙ?**

— Если мы говорим о долевом строительстве, то здесь у НОСТРОЙ есть общественная функция, которую на него возложил Высший совет партии «Единая Россия» в лице рабочей группы по устойчивому развитию: мы производим мониторинг нацпроекта «Жилье и городская среда» и по итогам 2019 года видим, что по всем показателям, кроме средней величины стоимости квадратного метра, национальный проект не выполняется.

В связи с этим мы как организация, представляющая интересы строительного комплекса, безусловно, предлагаем ряд мер, связанных с поддержкой спроса, а также направленных на снижение транзакционных издержек при работе с банками. Так, мы предлагаем банкам по аналогии с ипотечными ставками запретить так называемые дополнительные или скрытые комиссии в кредитном договоре для застройщиков. По нашему мнению, при проектом финансировании должно быть две ставки — базовая и специализированная, а все

остальные комиссии должны быть упразднены. Потому что, когда к объявленной ставке проектного финансирования добавляются скрытые комиссии, проценты по кредиту получаются совсем другие. Это не дело, когда в договорах на проектное финансирование стоят очень привлекательные ставки, а фактически оно будет обходиться застройщикам значительно дороже.

Второе направление, которое мы считаем перспективным в нашей работе, — это определение баланса между справедливой первоначальной стоимостью затрат застройщика на проект и рыночной ценой реализации жилья. А сейчас получается так, что рыночная цена реализации

жилья закладывается в проект по нынешнему состоянию рынка без учета будущих цен, а цена затрат на сам проект все время растет. При этом банки настаивают, что, если заемщик хочет получить хорошее кредитное предложение, он должен выйти на целевые показатели по той стоимости жилья, которые сам же банк и посчитал по какой-то своей методике. В итоге застройщик где-то пытается оптимизировать затраты, где-то слукавить, и в проекте появляются подчас самые невероятные цифры.

Мы решили проанализировать эту ситуацию, благо есть Единая информационная система ДОМ.РФ, где видны все показатели, по которым

**СТРОЙКА ДОЛЖНА ИДТИ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ, А НЕ ТОЛЬКО В КРУПНЫХ ГОРОДАХ.**



## Количество застройщиков уменьшается



*Прослеживается тенденция к росту числа компаний (юр. лиц) внутри бренда (группа), при этом количество брендов и количество юр. лиц в 2019 году снижалось синхронно. Можно сделать вывод, о том, что рынок покидают небольшие застройщики, состоящие из одного юр. лица*

закключаются договоры проектного финансирования. При этом хочу напомнить, что есть цена квадратного метра жилья, утвержденная Минстроем России для реализации жилищных программ в регионах за счет средств бюджета. Нужно сказать, что застройщики весьма неохотно участвуют в этих программах, потому что цена Минстроя России, как правило, ниже рыночной. А анализ ряда выданных проектных кредитов показывает, что при их расчете заложена себестоимость строительства даже ниже, чем цена Минстроя России. Это очень тревожный показатель, который может привести к срыву этих проектов и банкротству застройщика.

Еще один федеральный норматив, о котором мы забываем, — это государственная экспертиза достоверности сметной стоимости проекта, который реализуется на средства бюджета. Сейчас практически во всех российских регионах реализуется программа сноса аварийного и ветхого жилья, и для того, чтобы регион получил субвенцию из вышестоящего бюджета, он в обязательном порядке должен пройти экспертизу достоверности сметной стоимости строительства жилья по этой программе в Главгосэкспертизе России. И здесь мы видим удивительные вещи: например, в Красноярском крае стоимость жилья в финансовых моделях для получения проектного финансирования варьируется в пределах 49 тысяч рублей за квадратный метр, цена реализации — 60–63 тысячи рублей, а достоверная сметная стоимость по проектам сноса аварийного жилья в Красноярском крае составляет 52 тысячи рублей за квадратный метр — то есть выше той, которую от застройщика требуют банки. При этом у застройщика, который работает по госпрограмме, нет затрат на приобретение земельного участка, на разработку проектно-сметной документации, и это все подтверждено государственными расценками.



**МЫ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В ТОМ, ЧТОБЫ У СТРОИТЕЛЕЙ БЫЛА УСТОЙЧИВАЯ НОРМА РЕНТАБЕЛЬНОСТИ, А НЕ ПОСТОЯННО ПАДАЮЩАЯ НА ПРОТЯЖЕНИИ НЕСКОЛЬКИХ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ.**

То есть бизнес ставится банками в заведомо проигрышную ситуацию. Это необходимо менять.

На самом деле, на рынке жилья сейчас сложилась очень непростая ситуация: с одной стороны, мы защищаем инвесторов или дольщиков, но с другой стороны, у нас есть строительная отрасль, которую также нужно защищать, иначе инвестировать будет не во что! Мы заинтересованы в том, чтобы у строителей была устойчивая норма рентабельности, а не постоянно падающая на протяжении нескольких последних лет, в том, чтобы строительная отрасль развивалась и в объемах, и в численности, и по качественным показателям. Сейчас 80% денег в строительстве — это деньги жилищного рынка, но после реформы долевого строительства очень многие города и целые регионы могут остаться без нового жилья — и это неправильно.

НОСТРОЙ в рамках Сибирской строительной недели представил анализ по Сибирскому федеральному округу, и получилось, что рыночная стоимость квадратного метра в шести субъектах Сибири, в том числе в Кемеровской области, Хакасии и так далее, ниже, чем себестоимость

строительства. То есть строители работают себе в убыток. В таких условиях это приведет к банкротству компаний, что повлечет за собой сворачивание строительного бизнеса в этом регионе.

*— Кстати, на днях глава ДОМ.РФ Виталий Мутко заявил, что реформа долевого строительства не повлияла на количество банкротств застройщиков — как уходили с рынка, так и уходят... Но это слабое утешение, лучше, чтобы этого не было вообще.*

— Я согласен, что привязывать банкротства застройщиков к реформе долевого строительства не стоит — это отражение низкого покупательского спроса и низкой доступности жилья. Кстати, мы спорили с полпредом в Сибирском федеральном округе, как повысить доступность жилья. Он уверен, что для этого нужно снижать цены. Но, по моему мнению, квартиры должны становиться не дешевле, а доступнее, то есть должны быть созданы такие механизмы, которые увеличивают доход граждан. Квартиры не могут дешеветь — нет ни одного фактора, который повлиял бы на снижение стоимости жилья, она ежегодно прирастает. При этом цены на стройматериалы и прочие затраты растут быстрее, чем инфляция, а стоимость жилья — гораздо ниже инфляции. Пока большие прибыли позволяли это перекрывать, это можно было терпеть, но сейчас прибыли у застройщиков существенно сократились. Поэтому я согласен с Виталием Леонтьевичем, что банкротство строительных компаний — это не результат реформы долевого строительства, это отражение экономической ситуации, низкой привлекательности и низкой маржинальности в строительной сфере. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

# Анвар Шамузафаров призывает вернуть в жилищное строительство здравый смысл

*Гражданам предлагается сосредоточиться в 20 городских агломерациях, остальной России — обезлюдеть*



Январское политическое землетрясение с объявлением о предстоящем написании новой редакции Конституции, одновременной отставкой Председателя Правительства России Дмитрия Медведева и растянутой на несколько дней процедурой с объявлением нового состава кабинета министров продолжает давать не столь громкие, но довольно интересные «афтершоки».

Так, например, о назначении бывшего заместителя Председателя Правительства Виталия Мутко генеральным директором АО «ДОМ.РФ» было объявлено 28 января. Информация о том, в каком направлении переместился его предшественник, Александр Плутник появилась только в начале марта. А вот не станет ли причиной еще одного афтершока «творческое наследие» господина Плутника на посту руководителя основного финансового института развития жилищного строительства, прояснится только в апреле.

## ШУВАЛОВ ПЫТАЕТСЯ СОХРАНИТЬ ВЛИЯНИЕ НА СТРОЙКЕ?

Общеизвестно, что господин Плутник входит в аппаратную команду бывшего первого заместителя Председателя Правительства РФ Игоря Шувалова. После ухода последнего из Правительства с назначением на пост председателя ВЭБ.РФ две дочерние структуры этой госкорпорации внезапно учредили коммерческую организацию под названием «Новые городские проекты» («Прогород»), которую буквально на днях возглавил Александр Плутник. По данным СМИ, в ближайшее время ВЭБ намерен создать некий координационный орган, который будет заниматься «упаковкой» различных городских проектов всех организаций развития в комплексные программы. Скорее всего, он будет сформирован как раз на основе «Прогорода».

На протяжении предыдущих нескольких месяцев ДОМ.РФ вел разработку одного из важнейших разделов проекта «Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года», который связан с жилищным строительством. То есть фактически он принимал участие в

формировании идеологии для тех основополагающих правил игры, по которым в ближайшие годы сам же и намерен работать.

Все бы ничего, только вот очень многие положения упомянутого раздела Стратегии вызвали весьма неоднозначную реакцию профессионального сообщества. Причем возражения эти носят принципиальный характер. А уже как на такое отреагирует вооруженная знаниями и не слишком замороченная политкорректностью общественность, просто даже представить себе страшно.

В ближайшие несколько недель проект строительной Стратегии будет окончательно дорабатываться с учетом пожелания нового Председателя Правительства РФ Михаила Мишустина — более четко обозначить взаимосвязь между национальными целями, национальными проектами и теми стратегиями, которые в настоящее время разрабатываются в отраслях. А вот с этим в разделе, который готовила проектная команда под руководством ДОМ.РФ, далеко не все так замечательно, как хотелось бы.

## УРБАНИЗАЦИЯ «ПО-НАШЕМУ» — ПРОТИВ ЗДРАВОВОГО СМЫСЛА

Достаточно откровенная полемика на эту тему произошла 3 марта, в ходе пленарного заседания в рамках деловой программы международной выставки «Batimat Russia». В ней приняли участие вице-президент Российского союза строителей (РСС) Анвар Шамузафаров, руководитель аналитического центра АО ДОМ.РФ Михаил Гольдберг, заместитель министра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков и модератор пленарного заседания, председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин.



Серьезная критика в адрес ДОМ.РФ прозвучала в выступлении **Анвара Шамузафарова**. Отметим, что еще в июне 2019 года он представил свое видение Стратегии развития жилищного строительства в Торгово-промышленной палате и был поддержан членами Комитета по предпринимательству в сфере строительства. В начале ноября 2019 года он подготовил альтернативный вариант Стратегии, который в целом был воспринят в отрасли вполне доброжелательно.

Суть его предложений сводится к необходимости увеличить в течение ближайших 10 лет общую территорию населенных пунктов в 1,5 раза и застроенную территорию — в 2 раза (до 6,5 млн га). При этом доля нового малоэтажного строительства должна составлять 70%, доля многоэтажного — 30%. Если такие показатели будут заложены в Стратегию и реализованы, это приведет к формированию более безопасной и комфортной среды обитания людей, повышению экономической активности и росту рождаемости. Кроме того, увеличение

**67% ГОРОЖАН ХОТЕЛИ БЫ КУПИТЬ ИМЕННО СОБСТВЕННЫЕ МАЛОЭТАЖНЫЕ ДОМА, ОДНАКО У НИХ ПРОСТО НЕ БУДЕТ ТАКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ.**

территории крупных населенных пунктов позволит компенсировать сокращение численности населения малых городов на остальной территории страны. Анвар Шамузафаров опирается, в том числе на известный опрос общественного мнения, проведенный ВЦИОМ, согласно которому 67% населения России хотели бы купить жилье в малоэтажном доме. В то же самое время ДОМ.РФ закладывает в Стратегию долю индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и многоквартирных домов (МКД) 33 и 67 процентов соответственно. И это в условиях, когда 94,5% жилья возводится за счет средств населения.

Следующая интересная особенность той части Стратегии, которая подготовлена при участии ДОМ.РФ, состоит в том, что основная ставка делается на увеличение объемов строительства многоквартирных домов в 20-ти крупнейших агломерациях. В ходе обсуждения **Михаил Гольдберг** этого и не отрицал, на полном серьезе ссылаясь при этом на мировой опыт, который, по его словам, свидетельствует о росте крупных урбанизированных агломераций. При этом совершенно очевидно, в условиях России это приведет к дальнейшему увеличению плотности населения в крупнейших городах, увеличению этажности, транспортному коллапсу, увеличению нагрузки на природную среду и ухудшению качества жизни. При этом будет происходить постепенное обезлюживание остальной территории страны.

Ефим Басин в связи с этим привел опыт США, Канады, Германии, Франции и ряда других стран, где рост крупных городов происходит именно за счет строительства малоэтажных жилых домов. За счет этого удается сочетать урбанизацию и формирование достаточно комфортной городской среды. Однако дальнейшее обсуждение показало, что аналитики ДОМ.РФ,



которые в значительной степени формируют идеологию этой организации, не допускают возможности переезда большого числа платежеспособных горожан в малоэтажные пригороды.

Михаил Гольдберг, конечно же, осведомлен о том, что 67% горожан хотели бы купить именно собственные малоэтажные дома. Однако, по его оценкам, у них просто не будет такой возможности. Градостроительное планирование, реклама, административный ресурс — все это, очевидно, должно будет работать на тех застройщиков, которые собрались возводить крупные российские города сити-хаусами.

Анвар Шамузафаров подметил еще одну интересную особенность жилищного строительства последнего десятилетия. Происходит постоянное уменьшение средней площади квартир. Если раньше она составляла 81–84 кв. метра, то в настоящее время в среднем это уже 48,6 кв. метра. Естественно, что при этом сокращается и средняя площадь однокомнатных квартир. Если в «хрущевках» площадь вполне комфортной однокомнатной квартиры колебалась от 26 до 36 кв. метров, то теперь нашим гражданам предлагают купить по коммерческой цене однокомнатные квартиры площадью 15–17 кв. метров. Кстати, ДОМ.РФ достаточно активно поддерживал строительство домов, где такие квартиры преобладают.

По мнению Анвара Шамузафарова, если строительная отрасль хочет работать на улучшение демографической ситуации в стране, надо создавать условия для роста семей. А для этого необходимо повышать среднюю площадь квартир до уровня 77 квадратных метров. Это возможно в первую очередь за счет более дешевого и комфортного малоэтажного жилья.

Следующий важный аргумент, который был приведен в пользу приоритетного развития



**ПРОИСХОДИТ ПОСТОЯННОЕ УМЕНЬШЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР — ЕСЛИ РАНЬШЕ ОНА СОСТАВЛЯЛА 81-84 КВ. МЕТРА, ТО В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В СРЕДНЕМ ЭТО УЖЕ 48,6 КВ. МЕТРА.**

«малоэтажки», это необходимость резкого увеличения темпов жилищного строительства в 2021–2022 годах, когда потребуется преодолеть последствия перехода на проектное финансирование. В этой ситуации более дешевое и быстровозводимое малоэтажное жилье, которое к тому же пользуется спросом у потребителей, поможет строительной отрасли выйти на показатели, заложенные в национальном проекте «Жилье и городская среда».

## МИНСТРОЙ ПРИБЛИЖАЕТСЯ К ИСТИНЕ

Заместитель министра строительства и ЖКХ **Дмитрий Волков** постарался сформулировать некую компромиссную позицию, доказав, таким образом, что при наличии серьезных аргументов спор все-таки может приблизить участников к пониманию истины. По его мнению, жилищное строительство в значительной степени способно развиваться за счет комплексного освоения территорий и индивидуального жилищного строительства. И несмотря ни на что, в значительно меньшей степени по объему (не по важности) за счет строительства на уже освоенных территориях.

Он напомнил, что в целевых параметрах на 2024 год при условии выполнения задачи по вводу в эксплуатацию 120 млн кв. метров жилья в год соотношение ИЖС и МКД заложено на уровне 80 к 40 млн кв. метров (2:1). Однако поскольку во многих регионах доля МКД в настоящее время существенно меньше 30%, у многих экспертов начинает возникать вопрос, не сместить ли это соотношение в сторону паритета.

Комментируя тезис о малогабаритных квартирах, замминистра отметил, что такие квартиры всегда были, есть и будут. Вопрос не в том, чтобы исключить строительство такого жилья, а в том, чтобы это не порождало серьезные социальные проблемы. Когда мы строим целые дома из малогабаритных квартир, это через 10–15 лет становится проблемой, потому что граждане обзаводятся семьями, у них появляются дети, а переезжать им некуда. По мнению Дмитрия Волкова, эти вещи могут быть решены, в том числе с помощью стандарта комплексного развития территорий.

## ВМЕСТО ПОСЛЕСЛОВИЯ

Так или иначе, участники заседания стали свидетелями достаточно острой и откровенной дискуссии с участием профессионалов, которая была организована Минстроем России, Российским союзом строителей и НОСТРОЙ. Сигнал новому руководству Правительства России и «ДОМ.РФ», очевидно, состоял в том, что одно из направлений стратегии нуждается в корректировке. Насколько эта корректировка будет существенной, покажет время. Но в любом случае определенная актуализация подходов на основе трезвого анализа различных точек зрения явно пойдет на пользу. ☹



**Юрий ВАСИЛЬЕВ**

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

25 февраля в Совете Федерации в формате «Открытого диалога» состоялась встреча с министром строительства и ЖКХ РФ Владимиром Якушевым, посвященная вопросам реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

Тема чрезвычайно актуальна для всех без исключения субъектов, ведь нацпроект уже дает конкретные результаты. Так, например, по итогам прошлого года наконец прекратился спад в жилищном строительстве, который наблюдался с 2015г., а ввод жилья вырос на 6,1%. При этом 43,5 млн кв. м составляет объем жилья в многоквартирных домах, а 36,8 млн кв. м — индивидуальное строительство.

По данным Владимира Якушева, драйверами жилищного строительства выступили такие традиционно передовые регионы, как Московская область, Москва и Санкт-Петербург, Краснодарский край, Республики Татарстан и Башкортостан, Ростовская, Ленинградская, Свердловская, Воронежская, Самарская, Новосибирская, Тюменская, Челябинская и Нижегородская области.

Сегодня в стадии строительства по стране находится 101 млн кв. м жилья, из которых 28,04 млн кв. м или 27,8% строятся по новым правилам. Почти все остальные достраиваются по старым правилам «в хорошем

# Жилищный нацпроект: рапорты и реальность опять разошлись

*Средние и малые региональные застройщики объективно стали испытывать сложности в доступе к банковскому кредитованию*



темпе». Только за последние 3 месяца построено примерно 11 млн кв. м без привлечения эскроу-счетов. И в течение ближайших 2 лет Минстрой проконтролирует процесс достройки более 70 млн кв. м жилья, чтобы избежать приумножения армии обманутых дольщиков.

В целом же, по словам министра, переход жилищного строительства на проектное финансирование прошел плавно.

**СЕГОДНЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО СТРАНЕ НАХОДИТСЯ 101 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ, ИЗ КОТОРЫХ 28,04 МЛН КВ. М ИЛИ 27,8% СТРОЯТСЯ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ.**

## ИПОТЕКУ — УДЕШЕВИТЬ, РЕГИОНЫ — ЗАЩИТИТЬ

Председатель СФ Валентина Матвиенко отметила, что средние и малые региональные застройщики объективно стали испытывать сложности в доступе к банковскому кредитованию. И им необходимо предложить специальный банковский продукт для адаптации к проектному финансированию и эскроу-счетам, чтобы они не просто выживали, но и успешно развивались, работая в своем сегменте. К слову, сегодня проектное финансирование активно осуществляют 30 из 95 уполномоченных банков, а безусловный лидер — Сбербанк.

Последнее время главным двигателем жилищного строительства была ипотека, но сейчас на этом рынке появились признаки замедления. Сокращается платежеспособный спрос населения, а значит, ипотека становится все менее доступной. По словам Валентины Матвиенко, средняя ставка по ипотечному кредиту сегодня превышает уровень инфляции уже практически в 3 раза. Поэтому удешевление ипотеки — это уже настоящая государственная задача, которая должна быть решена «без вариантов».

Основную ответственность будет нести Министерство финансов, а Совет Федерации — следить за тем, как заданные показатели

достигаются в регионах. И работа должна вестись взвешено — с учетом позиции Центрального банка и самых разных показателей, чтобы сделать это экономически и финансово обоснованно.

При этом важно наладить информирование населения о тех мерах поддержки, которые уже работают. Это и программа семейной ипотеки под 6% годовых, и сельская ипотека с 3% и ниже, и дальневосточная ипотека с 2%.

Но есть и тема долгостроев. На начало февраля 2020 г. в Едином реестре проблемных объектов находилось 2992 многоквартирных дома в 75 субъектах. Причем по 2086 домам со 133 тыс. обманутых дольщиков открыто конкурсное производство и введена иная процедура банкротства. Есть в субъектах и дома, которые фактически достроены, но по ним не доработана документация.

Как известно, к 2024 г. необходимо выйти на строительство 120 млн кв. м жилья в год. И это означает, что объемы жилищного строительства должны возрасти в целом по стране более чем в 1,5 раза. По мнению Валентины Матвиенко, в идеале нужно строить в среднем по одному квадратному метру жилья на человека в год. Однако сегодня регионов с такими показателями единицы. А в некоторых субъектах вовсе строится менее одной десятой квадратного метра жилья на душу населения. И чтобы поднять эти цифры необходимо шаг за шагом снимать имеющиеся ограничения, и делать это нужно совместно Правительству, законодателям и регионам.

При этом, как отметила глава СФ, наращивая объемы строительства, нельзя забывать и о качестве возводимого жилья, которое зачастую оставляет желать лучшего. И его логично увязывать с изменением архитектурного облика



**Средняя ставка по ипотечному кредиту сегодня превышает уровень инфляции уже практически в 3 раза.**

российских городов. А здесь, по словам спикера, наблюдается «кризис жанра» — на дважды проведенном конкурсе на строительство парламентского центра не наблюдалось никакого творческого полета мыслей.

Глава Минстроя с этим мнением согласен, однако изменить архитектурный облик российских городов быстро не получится, необходимо создание соответствующей законодательной базы. Поэтому сегодня разрабатывается законопроект об архитектуре, который в том числе определяет статус главного архитектора в городах.

Кроме того, многое нужно сделать и в сфере профильного образования, чтобы поднять архитектурные направления в вузах на должный уровень, нарастить темпы и качество процесса. В пример была приведена Республика Башкортостан, где применяются лучшие практики в сфере городского строительства.

Еще одна проблема — качество проектирования. В ряде субъектов попросту нет возможности заниматься профессиональным проектированием жилья, социальных объектов и инфраструктуры.

И здесь вспоминаются результаты произведенных расчетов по благоустройству и улучшению качества городской среды — доля городов с благоприятной городской средой по итогам прошлого года составила 23,5% или 262 города.

Вообще сегодня ряд регионов принимает участие в пилотных проектах по созданию благоприятных условий для развития индивидуального жилищного строительства. Поэтому проект федеральной программы развития ИЖС уже сейчас рассматривается в Правительстве России. Председатель СФ подчеркнула, что необходимо ускорить утверждение этого документа, учитывая в нем положительный опыт регионов. И, конечно, выполнение целей нацпроекта невозможно без модернизации промышленности строительных материалов.

Большое внимание сенаторы уделили вопросу расселения аварийного жилья, который для многих регионов стоит крайне остро. По итогам 2019 г. одним из самых успешных стал именно этот федеральный проект. В новые квартиры переехали 50 тыс. человек, расселено 833 тыс. кв. м аварийного жилья. В 2020 г. планируется расселить 55 тыс. человек из 1 млн кв. м жилой площади.

Всего в рамках реализации нацпроекта предстоит расселить более 500 тыс. человек, около 10 млн кв. м, и со временем по вполне объективным причинам площадь аварийного жилищного фонда будет расти. А это потребует дополнительных усилий как со стороны государства, так и бизнеса.

## МОСКОВСКАЯ РЕНОВАЦИЯ РОССИИ НЕ ПО КАРМАНУ

Вице-спикер СФ **Николай Журавлев** напомнил, что сегодня изъятие квартир в рамках реновации возможно только при согласии каждого из собственников дома, многих из которых сложно или невозможно отыскать по различным объективным причинам. Зачастую здание не могут снести по 1,5 года из-за нежелания одного жителя. Иногда даже квартиры в домах выкупают специально с целью дальнейшего шантажа при реализации проекта обновления жилья.

Поэтому Валентина Матвиенко предложила распространить московский опыт реновации на другие регионы, поручив разработать законопроект, где будет закреплён механизм принятия решения о расселении при согласии двух третей собственников жилья.

По мнению министра, страна к такому пока не готова, потому что не во всех регионах есть средства для кардинального обновления жилого фонда. А понимание реновации должно применяться широко, охватывая и введение в оборот бывших промышленных площадок и складских земель, расположенных в центральной части городов. Также необходимо уточнить понятие «изъятия» помещения, которое идет с выплатой возмещения по рыночной стоимости объекта.

## ИНФРАСТРУКТУРА КАК КАМЕНЬ ПРЕТКНОВЕНИЯ

Одним из значимых вопросов стало обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, которую поднял сенатор от Воронежской областной Думы **Сергей Лукин**.

Сегодня ресурс площадок для строительства, оснащенных инженерными коммуникациями, практически исчерпан, а без этого невозможно наращивать объемы ввода жилья. Инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций не синхронизированы с планами территориального развития городов, а субъекты не располагают средствами для подведения инфраструктуры. В результате эта финансовая нагрузка в значительной степени перекладывается на плечи застройщика. Причем банки, как правило, рассматривают внешние сети, подводящие электричество, газ и воду к границе участка застройки, только как отдельный проект, по которому кредитные ставки существенно выше, чем на строительство жилья в рамках проектного финансирования. В итоге в ближайшее время темпы жилищного строительства могут снизиться.

По словам главы Минстроя, сейчас эти вопросы по выстраиванию вертикали на федеральном уровне отрабатываются с ПАО «Россети» и АО «Газпром», затем придет очередь до субъектов. Программа «Стимул», позволяющая получить федеральное финансирование на создание социальной и иной инфраструктуры в строящихся микрорайонах, предполагает федеральное финансирование в объеме 184 млрд руб. на 5 лет. Однако этих средств недостаточно, и пока не все регионы активно участвуют в программе. В стране необходимо ввести в оборот порядка 30 тыс. га под жилищное строительство, причем работа должна быть проведена в каждом субъекте.

Кроме того, рассматривается возможность трехлетнего горизонта планирования субсидирования строительства и реконструкции объектов социальной и транспортной инфраструктуры в рамках программы «Стимул».

СЕГОДНЯ РЕСУРС ПЛОЩАДОК ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОСНАЩЕННЫХ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ, ПРАКТИЧЕСКИ ИСЧЕРПАН, А БЕЗ ЭТОГО НЕВОЗМОЖНО НАРАЩИВАТЬ ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ.



**ЗАДАЧА НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ СОСТОИТ В ТОМ, ЧТОБЫ НАЙТИ РЕСУРСЫ И РЕЗЕРВЫ, КОТОРЫЕ ПОМОГЛИ БЫ ДОСТИГНУТЬ НАМЕЧЕННЫХ ЦЕЛЕЙ.**

Что касается внутриплощадочных инженерных сетей — вопрос условий финансирования прорабатывается с банками и в ближайшее время может быть решен.

Другой вопрос — в условиях технологического присоединения. Стоимость обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой по договорам техприсоединения значительно выше, чем рассчитанная по укрупненным показателям сметная стоимость внешних сетей до точек подключения, поскольку в тариф на присоединение включаются так называемые затраты на выполнение общесистемных мероприятий, непосредственно не относящихся к обеспечению конкретной площадки для строительства. К тому же к реализации зачастую предлагаются избыточные технические решения, не всегда соответствующие бюджету того или иного проекта застройки.

Здесь министр предложил воспользоваться опытом его работы в Тюменской области — была договоренность: застройщики, несогласные с техническими условиями, которые им предоставляют ресурсоснабжающие организации, идут с этим договором в региональную энергетическую комиссию, где проверяется, насколько идет завышение. И все вопросы очень быстро снялись.

Первый заместитель председателя Комитета СФ по конституционному законодательству и государственному строительству **Владимир Полетаев** коснулся вопроса выделения бюджетных средств на строительство школ в регионах. В частности, он попросил Минстрой взять под контроль строительство школы № 12 в г. Горно-Алтайске. Школа, построенная в 1936 г., закрыта с января, поскольку находится в ней опасно, 800 школьников распределены по другим школам города.



## ЖИЛЬЕ — ЕСТЬ, ПРОДАЖ — НЕТ

Заместитель председателя Комитета СФ **Александр Башкин** сообщил, что в Астраханской области, которую он представляет, в 2020 г. ориентировочный ввод жилья составит 350 тыс. кв. м, тогда как в федеральном проекте «Жилье» показатель для области на текущий год установлен в размере 598 тыс. кв. м. Но даже построенное жилье не всегда удается продать из-за снижения платежеспособного спроса населения. В этой связи возникает вопрос о возможности корректировки целевых показателей нацпроекта.

По мнению Владимира Якушева, показатели национальных проектов в ближайшей перспективе меняться не будут. Он подчеркнул, что задача на сегодняшний день состоит в том, чтобы найти ресурсы и резервы, которые помогли бы достигнуть намеченных целей.

Также сенаторов интересовали и другие темы. Среди них — необходимость актуализации действующих и разработки новых нормативно-технических документов в сфере строительства, своевременное предоставление жилья детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, предоставление субсидий из федерального бюджета при реализации в регионах нацпроекта «Жилье и городская среда», предпринимаемые министерством меры для повышения надежности жилья, находящегося в сейсмически опасных зонах, а также для развития сферы строительства в Арктической зоне, и многие другие.



**Иоланта ВОЛЬФ**

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

# Земли, денег и инфраструктуры для стройки нет, но вы держитесь!

*Единственным источником застройщиков для строительства внешних сетей и сооружений остаются собственные ресурсы, которыми абсолютное большинство из них сегодня не обладает*

17 февраля в Совете Федерации прошел круглый стол на тему «Механизмы обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, инженерной инфраструктурой».

В мероприятии под руководством первого заместителя председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадия Чернецкого приняли участие члены Совета Федерации, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин, управляющий директор АО «ДОМ.РФ» Анатолий Азизов, представители министерства энергетики РФ, Федеральной антимонопольной службы, субъектов, застройщиков жилья и экспертного сообщества.

## ГДЕ ЗЕМЛЯ?!

Очевидно, что достичь целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» к 2024 г. невозможно без адекватной государственной поддержки строительства инженерной инфраструктуры.

Так, проведенный опрос субъектов выявил ряд общих проблем. Во-первых, на сегодняшний день практически полностью исчерпаны резервы земельных участков для жилищного строительства, в полной мере обеспеченных необходимой инфраструктурой, что не может не сказываться на объемах жилищного строительства.

Потенциал земельных участков с уже оформленной градостроительной документацией, но пока отсутствующими разрешениями на строительство из-за необеспеченности инженерной инфраструктурой, составляет 136 млн кв. м. Для их обеспечения



потребуется 365 млрд руб., что позволит прийти к объемам текущего строительства в размере 120–130 млн кв. м. Однако для достижения итогового показателя нацпроекта по вводу жилья необходимо, чтобы в 2022 г. объем текущего строительства составлял не менее 180 млн кв. м. А для этого требуются дополнительные вложения из федерального бюджета, которые должны использоваться точно, на реализацию конкретных проектов жилищного строительства. И уже сейчас Минстрой готовит дополнительные предложения для курирующего вице-преьера по этому вопросу. А региональным властям необходимо всестороннее изучать будущие площадки для жилых районов, учитывая и возможность подведения сетей, и потенциальный спрос на квартиры в данной локации, и требования банков по рентабельности проектов.

**ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЖЕ ОФОРМЛЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ, НО ПОКА ОТСУТСТВУЮЩИМИ РАЗРЕШЕНИЯМИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИЗ-ЗА НЕОБЕСПЕЧЕННОСТИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, СОСТАВЛЯЕТ 136 МЛН КВ. М.**

## СЕТИ КАК ТОРМОЗ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

На данный момент уже принято решение о выделении дополнительных 11 млрд руб. на программу «Стимул», которая предполагает федеральное софинансирование создания социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Вторая проблема — существующая коммунальная инфраструктура имеет высокий уровень износа и слабую мощность, а зачастую в целом технологически отсталая.

В-третьих, условия присоединения объектов капитального строительства к инженерным сетям слишком обременительны для застройщиков. Стоимость обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой по договорам технологического присоединения гораздо выше, чем рассчитанная по укрупненным показателям сметная стоимость внешних сетей до точек подключения, указанных в договорах присоединения. Это связано с тем, что в тариф на присоединение включаются затраты на выполнение общесистемных мероприятий, не относящихся к обеспечению конкретной площадки для строительства. Также зачастую предлагаются к реализации избыточные технические решения.

Кроме того, отсутствует независимый институт, который мог бы определить правильность расчетов сетевых организаций при определении технической возможности подключения к сетям, а также при расчете платы за подключение. И его необходимо создать, потому что сейчас определять правильность расчетов сетевых организаций практически некому. Причем важное значение имеет совершенствование правового регулирования отношений, связанных с переуступкой мощностей,

которые сегодня не применяются нигде, кроме электрических сетей. Зачастую сетевая компания заявляет, что центры питания или ГРС закрыты для подключения, а по факту избыточной нагрузки нет — мощность закреплена и использована только на бумаге.

А установление возможности корректировки технических условий без их отмены в случае внесения изменений в проект жилищного строительства значительно сократило бы сроки этого строительства. Не лишним было бы поднять статус предварительных технических условий, которые запрашивают застройщики или органы власти до проведения аукционов по продаже прав на земельные участки. Они должны стать офертой РСО, выдаваемой застройщику — победителю аукциона.

На конкурсной основе должен осуществляться весь комплекс работ, от разработки проектной документации до строительства и пуска-наладки головных объектов — это сможет гарантировать прозрачность формирования стоимости. Аналогичный метод может быть применен и к прокладке внешних инженерных коммуникаций

Если говорить о подключении новых многоквартирных домов к сетям, то и здесь в регионах не все так просто. Вопросы по электроэнергетике и газу о централизованном финансировании тех или иных проектов комплексной застройки через инвестпрограммы решаются на уровне компаний-монополистов. Однако с водоснабжением и водоотведением так не получится — там работают муниципальные предприятия.

Да и у субъектов естественных монополий фактически нет заинтересованности в развитии коммунальной инфраструктуры для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой. Почти все функции естественных



монополий централизованы в головных компаниях, и на уровне регионов практически невозможно решить ни один вопрос.

Также требуется унификация и стандартизация правил технологического присоединения к различным видам сетей и переход на электронные формы взаимодействия застройщиков и сетевых организаций.

А для уменьшения стоимости строительства головных сооружений и внеплощадочных сетей можно рассмотреть возможность снижения налоговой нагрузки в части исключения из тарифов на технологическое присоединение налога на прибыль и НДС.

И плюс ко всему этому инвестиционные программы РСО не синхронизированы с планами по территориальному развитию, в том числе жилищному строительству. На эту проблему обратили внимание несколько регионов, в том числе Архангельская и Калининградская области. Поэтому на уровне Правительства необходимо выработать комплекс мер, направленных на синхронизацию территориального, градостроительного

**ОСНОВНОЙ КАМЕНЬ  
ПРЕТКНОВЕНИЯ  
ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА  
РЕГИОНОВ — ЭТО  
НЕДОСТАТОЧНОСТЬ  
ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ  
РЕГИОНАЛЬНЫХ И  
МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ  
НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
ИНЖЕНЕРНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

планирования и инвестиционных программ естественных монополий, жилищное строительство должно сопровождаться опережающим развитием инженерной инфраструктуры.

Но все-таки основной камень преткновения для большинства регионов — это недостаточность финансовых ресурсов региональных и местных бюджетов на строительство инженерной инфраструктуры. Особенно остро она стоит в 49 субъектах. В итоге бремя по обеспечению площадок соответствующими сетями и объектами ложится на плечи застройщиков, при этом для них нет никакого поощрения, а при получении проектного финансирования указанные затраты не «вписываются» в проект.

Банки рассматривают возведение таких объектов как отдельный проект и кредитуют строительство сетей по отдельным договорам без применения специальной сниженной ставки. Если же застройщик доказывает банкам, что это единый проект со строительством жилых домов, то банки выделяют денежные средства пропорционально общей площади ввода готового жилья в рамках договора о технологическом присоединении. Между тем требования PCO предполагают внесение платы в размере 75–80% стоимости присоединения объектов всей территории застройки двумя первыми платежами в сроки 15 дней и 3–6 мес. с даты заключения договора.

Единственным источником застройщиков для строительства внешних сетей и сооружений остаются собственные ресурсы, которыми абсолютное большинство из них сегодня не обладает. А с учетом текущей ситуации на рынке жилья в регионах, реализация значительной части проектов комплексной застройки становится экономически нецелесообразной. Поэтому регионы опасаются, что многие застройщики решат уйти с рынка.



Немудрено, что все присутствующие выразили необходимость оказывать содействие девелоперам в этой ситуации. При этом банк вместе с ресурсоснабжающей организацией, застройщиком и местными органами власти должен привлекаться в качестве полноценного партнера при решении вопросов обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой.

## ДЕНЬГИ КАК РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ

Паспортом нацпроекта «Жилье и городская среда» на реализацию мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства предусмотрено около 184 млрд руб. Однако общая потребность субъектов в финансировании инженерной инфраструктуры сегодня гораздо выше. Поэтому для увеличения поддержки региональных программ развития жилищного строительства было решено выделить дополнительные средства из федерального бюджета на строительство инженерной инфраструктуры.

Причем руководители регионов должны проявлять больше инициативы по поиску пригодных для жилищного строительства участков, их подключения к сетям и обеспечения объектами инфраструктуры. Именно субъекты

должны оценить перспективу застройки и подать заявку на конкретный объем господдержки на строительство инфраструктуры.

Для примера, в свое время правительство Тюменской области оценило объем необходимой для строительства жилья инфраструктуры — от внутриквартальных дорог до магистральных сетей, обеспечило их финансирование и строительство. И только после этого участки выставлялись на торги.

Кроме того, многие регионы отметили проблему отсутствия поддержки развития инженерной инфраструктуры для ИЖС. По действующим правилам субсидии из федерального бюджета предоставляются на основании объем ввода жилья в год выделения субсидии. Понятно, что ИЖС, особенно возводимые льготными категориями граждан, например, многодетными семьями, строятся исключительно теми темпами, которые может себе позволить конкретная семья. И обеспечить одновременный ввод в эксплуатацию таких домов практически невозможно. Из-за этого сегодня крайне трудно решается вопрос обеспечения инженерными сетями земельных участков, предоставляемых льготным категориям граждан для ИЖС, особенно в республиках Марий Эл и Чувашия, Саратовской, Рязанской, Калужской и Тамбовской областях.

В целом сегодня на повестке стоит вопрос совершенствования законодательства, регулирующего вопросы технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям. Сейчас оно разнородное в части каждого вида подключения, поэтому есть смысл идти по пути московских властей, которые перевели процесс по всем сетям в электронный формат взаимодействия.

В итоге участники круглого стола приняли решение о необходимости доработки проекта рекомендаций с учетом многочисленных предложений, высказанных в ходе заседания. ☹



Эвелина ЛАРСОН



# НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.

26-29 мая 2020, Крокус Экспо, Москва

Connecting Global Competence



Messe München



**Бесплатный билет  
по промокоду MPUAUZ**

→ [www.bauma-ctt.ru/en/register](http://www.bauma-ctt.ru/en/register)

Главная выставка строительной  
техники и технологий в России

[www.bauma-ctt.ru](http://www.bauma-ctt.ru)

**bauma** CTT **RUSSIA**



# МЦОК «ТехноПрогресс» стал площадкой для встречи НАРК, СПК и Международной организации труда

*Некоторые особенности создания СПК в России отличаются от зарубежных — у нас СПК создаются снизу-вверх, когда сами компании инициатируют их работу и потребности*

29 января в МЦОК «ТехноПрогресс» прошла деловая встреча председателей ряда Советов по профессиональным квалификациям с представителями Бюро по деятельности работодателей Международной организации труда (МОТ) Сэмюэлом Асфайем и Владимиром Чуровичем.



Напомним, что Международная организация труда (МОТ) — специализированное учреждение ООН по вопросам сферы труда. Она устанавливает международные трудовые нормы, содействует обеспечению прав в сфере труда, способствует расширению возможностей достойного трудоустройства, укреплению социальной защиты и развитию диалога по проблемам сферы труда. В состав МОТ входят 187 государств-членов, это старейшее учреждение ООН. В 1969 году МОТ была вручена Нобелевская премия мира. Представители МОТ активно изучают рынок труда в различных странах, и поэтому их приезд в Россию показывает интерес ООН к российским проблемам в этой области.

## КАК ВНЕДРИТЬ НОК ДЛЯ РОССИЯН И ИНОСТРАНЦЕВ?

Как рассказала Алла Факторович, накануне встречи с руководителями СПК Самуэль Асфайем ознакомился с деятельностью НАРКа и встретился с его сотрудниками. Перед НАРКом стояла задача представить гостю национальную

систему оценки квалификации и рассказать о тех изменениях и процессах, которые направлены на улучшение качества человеческих ресурсов. Также на встрече в НАРКе обсуждались вопросы, которые актуальны для международного взаимодействия с МОТ. В частности, говорили об опыте признания неформального образования как одного из направлений развития системы оценки квалификации, о подходе к оценке общих компетенций специалистов, о мониторинге рынка труда и прогнозах на исчезновение или появление новых квалификаций, о возможности совместных мероприятий, которые позволили бы обмениваться опытом и продвигать российский опыт, учитывая опыт зарубежных коллег.

А после встречи в НАРКе вполне логично было бы обсудить все эти проблемы с представителями профессионального сообщества. О работе Советов по профессиональным квалификациям рассказали их руководители, причем они делали упор именно на тех проблемах, которые нужно решать в рамках международного сотрудничества.

**ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ НОК ПОКАЗАЛИ, ЧТО НУЖНО ОЧЕНЬ СЕРЬЕЗНО ГОТОВИТЬ И РАБОТОДАТЕЛЕЙ, И СОИСКАТЕЛЕЙ К ПРЕДСТОЯЩЕМУ ЭКЗАМЕНУ.**

**Юрий Герций** рассказал о работе Совета по профессиональным квалификациям в сфере безопасности труда, социальной защиты и занятости населения. Он напомнил, что СПК в сфере безопасности труда создан два года назад, сейчас он работает по 17 профессиональным стандартам, по 15 квалификациям утверждены оценочные средства. Для проведения независимой оценки квалификации СПК создал 82 площадки почти во всех регионах России, одна из них размещается на базе МЦОК «ТехноПрогресс». Площадка наделена полномочиями по независимой оценке квалификации специалистов в области охраны труда. За прошлый год оценку квалификации прошло более 80 человек, большинство из них получили положительные оценки.

По словам Ю. Герция, первые результаты НОК показали, что нужно очень серьезно готовить и работодателей, и соискателей к предстоящему экзамену, потому что образовательные программы, которые предлагают организации дополнительного образования, не всегда соответствуют требованиям оценки квалификации. Нужно переходить к тому, чтобы программы обучения по специальностям, по которым потом будет идти независимая оценка квалификации, согласовывались с соответствующим Советом по профквалификациям.

Ю. Герций также рассказал, что СПК уделил большое внимание подготовке экспертов в этой сфере деятельности, которые могут принимать экзамен по НОК — сейчас подготовлено более 400 экспертов по всей России. Все площадки, где проходит экзамен по НОК, оснащены современным оборудованием и завязаны на единый программный продукт. При этом координация осуществляется из единого центра, и все экзамены можно отслеживать в режиме онлайн.

Что касается международного сотрудничества, то специалисты по охране труда есть во всех странах и почти в каждой организации, но принцип работы везде выстроен по-разному. Поэтому было бы полезно ознакомиться с опытом работы в других странах, в том числе в области оценки квалификации.

Заместитель председателя Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве **Леонид Чернышов** рассказал о деятельности этого СПК, созданного в 2014 году. Особенность данного Совета состоит в том, что он фактически межотраслевой и закрывает восемь укрупненных направлений деятельности — от водоснабжения до теплоэнергетики и управления многоквартирными домами. Сейчас Совет работает по 53 профессиональным стандартам, утверждены 125 наименований квалификаций, по 111 разработаны оценочные средства. По всей России работают 77 центров оценки квалификации в области ЖКХ, в том числе на базе МЦОК «ТехноПрогресс».

За 2018–2019 гг. проведена оценка квалификации более 1100 человек, и это при том, что НОК для сотрудников сферы ЖКХ не является обязательной, хотя вопросы повышения квалификации персонала во всех отраслях ЖКХ стоят очень остро.

Что касается Международной организации труда, то в российское ЖКХ привлекается много иностранных рабочих, в основном из стран СНГ, и тема подготовки и повышения их квалификации является очень актуальной. Представляется, что можно было бы организовать независимую оценку квалификации этих работников по российским стандартам в странах, откуда они приезжают.

**Александр Чупрак**, секретарь совета СПК по профессиональным квалификациям в области сварки, сообщил, что на базе этого СПК уже созданы и работают центры независимой оценки квалификации в зарубежных странах. Сам Совет работает с 2014 года, к нему относятся все вопросы сварки в разных отраслях промышленности. В рамках СПК определены



104 квалификации, есть более 150 мест проведения профессионального экзамена в большинстве регионов России. Одна площадка действует и в МЦОК «ТехноПрогресс».

При этом в СПК есть опыт взаимодействия с иностранными государствами с точки зрения формирования качества трудовой миграции. Так, Совет создал 8 экзаменационных центров на территории зарубежных государств, в том числе в Турции, Индии и Китае. На 2020 год Минтрудом России установлена квота по привлечению 5500 зарубежных сварщиков, и, естественно, они должны иметь требуемую в России квалификацию. В 2019 году на всех площадках было проведено 4000 экзаменов, при этом больше половины — с трудовыми мигрантами, и среди них процент отсева составляет 20–25%. При этом встал вопрос о сопоставимости образования и квалификации по российским и зарубежным требованиям — и здесь могла бы подключиться и помочь Международная организация труда.

Кроме того, в рамках актуализации профессиональных стандартов Совет столкнулся с необходимостью актуализации всех квалификационных справочников, начиная с общероссийского классификатора занятий. Стало очевидным, что российские классификаторы не всегда стыкуются с международными, и, следовательно, нужна работа по гармонизации этих документов.

Работу СПК в лифтовой отрасли, подъемных сооружений и вертикального транспорта представил **Владимир Глушков**, директор департамента по развитию профессионального образования и профессиональной подготовки. В настоящий момент лифтовая отрасль — единственная, где введена обязательная независимая оценка квалификации специалистов, и это не могло не сказаться на работе данного СПК.

Совет создан в 2014 году, за прошедшее время проведено около 38 тысяч профессиональных экзаменов, из них 35,5 тысяч соискателей получили свидетельство о квалификации. Совет работает по 27 профстандартам, на их основе разработано 112 квалификаций, а независимая оценка квалификации проводится по 38 из них.

В рамках СПК создано 56 центров оценки квалификации и 170 экзаменационных площадок по всей стране, в том числе в МЦОК «ТехноПрогресс». В плане международной деятельности СПК опирается на международные регламенты Евразийского союза. Независимая оценка квалификации пока проводится только в России, но это не мешает принимать для оценки специалистов из стран ЕврАзЭС, если у них есть определенный опыт и знания.

### КАК РАБОТАЕТ СОВРЕМЕННЫЙ ЦОК?

Сегодня и среди профессионального строительного сообщества, и в стенах Минстроя России регулярно поднимается вопрос о введении обязательной независимой оценки квалификации для большинства специалистов строительной отрасли — и рабочих, и инженеров. Это сотни тысяч человек, которые должны пройти экзамены на площадках, оборудованных по стандартам НАРК. Пример того, как должны быть организованы и оснащены центры оценки квалификации, наглядно демонстрирует МЦОК «ТехноПрогресс». Его руководитель **Светлана Шевченко** напомнила, что МЦОК был создан в 2018 году, первым был ЦОК в области вертикального транспорта, потом прошел аккредитацию ЦОК в области ЖКХ.

Сегодня в составе мульти-ЦОКа — 5 центров оценки квалификаций, в том числе по охране труда, и планируется к открытию еще 3. Организованы площадки для сдачи теоретической и практической части экзаменов по НОК, все



они активно развиваются, в том числе новый полигон для практической части экзаменов по подъемным механизмам, неразрушающему контролю и т.д. В числе партнеров мульти-ЦОКа — Карачаровский лифтостроительный завод и три московских учебных заведения, на базе которых проходят практические части экзаменов.

МЦОК «ТехноПрогресс» принимает активное участие в развитии и популяризации независимой оценки квалификации. Так, совместно с коллегами из СПК ЖКХ МЦОК принял участие в аттестации выпускников Колледжа Архитектуры, Дизайна и Реинжиниринга № 26 — теперь молодые специалисты наряду с государственным дипломом имеют и свидетельство о квалификации. Нужно сказать, что студенты очень хорошо сдали экзамен, и это показало хорошее качество подготовки. А в практической части экзамена выпускники показали даже лучшие результаты, чем теоретические. Этот очень важный проект поддержали и Национальное

**МЦОК «ТЕХНОПРОГРЕСС» ПРИНИМАЕТ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В РАЗВИТИИ И ПОПУЛЯРИЗАЦИИ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ КВАЛИФИКАЦИИ.**

агентство развития квалификаций, и Минстрой России. В этом году МЦОК «ТехноПрогресс» будет также оценивать и выпускников Московского государственного колледжа электромеханики и информационных технологий.

Что касается специалистов по охране труда, то для них, помимо экзаменов, проводятся различные открытые мероприятия — конференция по охране труда, в рамках которой специалисты попробовали свои силы в тестовом экзамене, а также тематическая викторина в рамках выставки «Безопасность и охрана труда». По итогам тестовых экзаменов стало очевидно, что часть оценочных средств нужно заменить и вопросы сделать более понятными.

Светлана Шевченко поблагодарила НАРК за то, что МЦОК «ТехноПрогресс» был выбран для такой значимой международной встречи.

А как же относятся к независимой оценке квалификации ее главные заказчики — работодатели? Ведь именно от них зависит, какими темпами НОК будет внедряться в различных отраслях экономики, в том числе в строительстве. Частично на этот вопрос ответил президент СРО «Союз проектировщиков» Александр Халимовский. Он подчеркнул, что выступает именно от лица работодателей, поскольку СРО можно считать объединениями таковых. СРО «Совет проектировщиков» объединяет около 3 тысяч проектных и изыскательских организаций, в которых работают более 150 тысяч человек на разных объектах, в том числе и на

особо опасных. Большое количество этих компаний работает с иностранными специалистами, и, соответственно, возникает проблема оценки их квалификации. Если российских специалистов можно оценить через центры оценки квалификаций, то у иностранных специалистов нет возможности оценить квалификацию до приезда в Россию, да и на месте тоже — слишком разные стандарты обучения в различных странах. Поэтому бизнес-сообщество просило бы МОТ проработать вопрос о том, как найти взаимосвязь между квалификационным аттестатом иностранного и российского специалиста, чтобы они были максимально признаваемы обеими сторонами.

**Сэмюэль Асфаха**, отвечая на это и другие пожелания, отметил, что многое из того, что говорили представители СПК и бизнеса, представляет для МОТ особый интерес и важность, в том числе с точки зрения удовлетворения интересов работодателей. По его словам, он получил много интересной информации о том, что делается в России в части развития квалификаций. При этом опыт России не слишком отличается от мирового, схожи и проблемы, и вызовы, с которыми сталкивается рынок труда в других странах. С другой стороны, некоторые особенности создания СПК в России отличаются от зарубежных — у нас СПК создаются снизу-вверх, когда сами компании инициируют их работу и потребности.

Как отметил С. Асфаха, он увидел большие возможности для дальнейшего международного сотрудничества. Особенно это касается обмена опытом и знаниями — России есть, чем поделиться и чему поучиться у коллег, и в этом формате МОТ готов работать с Россией.

Встреча завершилась неформальной дискуссией между г-ном Асфахой и представителями Национального агентства развития квалификаций, РСПП и Советов по профессиональным квалификациям. ☹



Елена ШИНКОРЕНКО

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Свой дом для россиян пока либо дешевый и деревянный, либо недоступный

Сегодня ИЖС — это возможность для улучшения жилищных в городах, где отсутствует дефицит земельных ресурсов

Аналитический центр при Правительстве РФ проследил динамику развития индивидуального жилищного строительства в России. Поскольку, согласно опросам, более 60% россиян хотели бы жить в своем доме, а не квартире, тенденции развития этого рынка тем более интересны.

Согласно приведенной статистике, вклад строительства в динамику ВВП в 2018 г. составил 0,3%, при этом на долю строительства пришлось 6% ВВП. В I квартале 2019 г. этот показатель был 3,3%, во II квартале — 4,9%. Объем строительных работ в I полугодии 2019 г. увеличился на 0,1% в годовом выражении.

В структуре инвестиций в основной капитал в 2018 г. на жилые здания и помещения приходилось 12,7% вложений, а это на 1,6% ниже

по сравнению с 2017 г., на нежилые здания и сооружения, а также расходы на улучшение земель — 43,3%, что также снизилось на 1,9%.

Благодаря инерционности строительный бизнес долгие способен сохранять положительную динамику во время кризиса, но в то же время она препятствует быстрому восстановлению в посткризисный период. Поэтому сегодня объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается незначительно. Так, например, в январе–сентябре 2019 г. прирост промышленного производства составил 2,7%, а строительства — 0,3%.

На изменение объемов строительства большое влияние оказывает инвестиционная активность. В 2018 г. рост объемов инвестиционных вложений в основной капитал поддержал положительную динамику строительных работ, повысив ее на 4,3%, а в I полугодии 2019 г. инвестиции замедлились до +0,6%.



## ДОЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ РАСТЕТ

На общем фоне падения объемов строительства жилья последние 5 лет доля индивидуального жилищного строительства находилась в диапазоне от 39,6% до 43,0% от общего объема вводимого жилья. Однако после незначительного роста годом ранее в 2018 г. в секторе ИЖС показатели сократились, в 2019 году доля ИЖС составила 46%.

Средний размер домов, построенных гражданами, в отличие от многоквартирных растет 3 года подряд и в 2018 г. превысил докризисный уровень, составив 139 кв. м. И это максимальное значение с 2000 г. Такая площадь жилья сравнима с домами, вводившимися в 2006–2007 гг. Индивидуальный дом, находящийся на отдельном участке и в среднем превышающий площадь квартиры в МКД в 2,7 раза, во многих случаях становится оптимальным решением для большой семьи.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР  
ДОМОВ, ПОСТРОЕННЫХ  
ГРАЖДАНАМИ РАСТЕТ  
3 ГОДА ПОДРЯД И В  
2018 Г. ПРЕВЫСИЛ  
ДОКРИЗИСНЫЙ  
УРОВЕНЬ, СОСТАВИВ  
139 КВ. М.

Сегодня ИЖС — это хорошая возможность для улучшения жилищных условий не только в сельской местности, но и в городах, где отсутствует дефицит земельных ресурсов. В больших городах при должном развитии местной инфраструктуры и транспортного сообщения с центром индивидуальный жилой дом, как правило, становится более комфортным местом проживания, чем квартира в МКД.

В 2018 г. и первой половине 2019 г. динамика ввода площади жилья носила неустойчивый характер. Начиная с III квартала 2018 г. площадь введенных ИЖС снова стала сокращаться в годовом выражении, однако во II квартале 2019 г. динамика ввода обоих типов жилья была положительной — сектор ИЖС увеличился на 14,5%. В итоге в январе–сентябре 2019 г. общий ввод жилья увеличился на 6,9%, а ИЖС — на 11,4%.

## БЕДНЫЕ РЕГИОНЫ ВЫБИРАЮТ ДЕРЕВО

Основные виды вводимых ИЖС по преобладающим материалам стен — это кирпичные, деревянные и блочные, на долю которых в 2018 г. пришлось 73,2% общей площади ввода, что на 4,5% ниже, чем в 2017 г.

При том, что деревянные дома — это относительно более дешевый вариант, они имеют меньшую среднюю площадь — 99 кв. м против 167 кв. м у кирпичных и 149 кв. м у блочных домов. Стоимость 1 кв. м в деревянном доме в зависимости от региона может быть в 2 раза ниже, чем в кирпичных, что делает их значительно доступнее для населения. Также малоэтажные деревянные дома превосходят кирпичные и бетонные за счет простоты и скорости строительства и меньшей нагрузки на экологию при сопоставимых сроках службы. На фоне очень невысоких доходов населения и отсутствия новостроек в большинстве регионов



НА ФОНЕ ОЧЕНЬ НЕВЫСОКИХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ ДЕРЕВЯННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СТАНОВИТСЯ ДЛЯ МНОГИХ СЕМЕЙ ЕДИНСТВЕННОЙ ВОЗМОЖНОСТЬЮ УЛУЧШИТЬ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ.

России (кроме областных центров) деревянный жилой дом становится для многих семей единственной возможностью улучшить свои жилищные условия.

В 2018 г. наибольшая доля ИЖС в общем объеме введенной площади приходилась на менее развитые аграрные регионы — 67,5%, где за счет Республики Дагестан значение показателя постепенно снижается на 13,4%, а также на развитые регионы с опорой на добывающую промышленность — 61,2%.

Наименьшая доля ИЖС — в сырьевых экспортно-ориентированных регионах — 24,7% и в финансово-экономических центрах — 26%, где при этом наблюдается постепенный рост показателя. Здесь на положительной динамике сказывается увеличение доли индивидуальных домов в Московской области — на 3%.

Больше всего площади ИЖД в 2018 г. было введено в аграрно-промышленных регионах — 26,3%, на них пришелся основной объем каменных — 38,7%, блочных — 36,5%, кирпичных — 35,5% и панельных — 21,1% объектов. При этом половина монолитных ИЖД расположилась в регионах с диверсифицированной экономикой, где в среднем проживает около 16% населения.

Наиболее равномерно в региональном разрезе распределен ввод общей жилой площади ИЖД из дерева, максимальное количество таких домов построено в субъектах с опорой на обрабатывающую промышленность — 21,8%. Преобладающая часть совокупной введенной площади ИЖС пришла на кирпичные дома — 31,2%, в самых развитых финансово-экономических центрах лидировали деревянные — 26,1% и кирпичные — 21,9% ИЖД, а в менее развитых аграрных регионах — кирпичные — 46,6%.

В развитых регионах с опорой на добывающую промышленность наиболее распространены блочные — 33,7%, деревянные — 29,2% и кирпичные — 29% дома. В сырьевых регионах преобладают деревянные дома. Так, в сырьевых экспортно-ориентированных регионах они составили 56,5% всей введенной в 2018 г. площади ИЖД, а в менее развитых сырьевых — 65,4%. Это связано с тем, что более дешевое по сравнению с аналогами жилье из деревянных конструкций и деталей, например, жилья из кирпича, отвечает всем необходимым стандартам качества для природно-климатических условий этих регионов, а его возведение требует меньше времени.

По средней величине площади введенных индивидуальных жилых домов в 2018 г. лидировали финансово-экономические центры — 173,7 кв. м. Самые крупные по площади дома здесь были построены из кирпича — в среднем 274,4 кв. м и монолита — 202,4 кв. м.

НА РЫНКЕ ИЖС НЕ  
РАЗВИТО ИПОТЕЧНОЕ  
КРЕДИТОВАНИЕ —  
В ГОД ВЫДАЕТСЯ  
ОКОЛО 15 ТЫС.  
КРЕДИТОВ ИЛИ 1%  
ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА  
ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ.

Менее развитые аграрные регионы занимали второе место по средней площади введенных ИЖД — 148,4 кв. м, где самые большие по площади дома были построены из кирпича — 167,5 кв. м. ИЖД с наименьшей средней площадью — 97,8 кв. м вводились в менее развитых сырьевых регионах. Самые маленькие по площади дома строились из дерева — 90,4 кв. м, а самые большие — из монолита — 166,8 кв. м.

В январе–августе 2019 г. рост введенной площади ИЖД по отношению к аналогичному периоду предыдущего года был зафиксирован в 57 регионах и увеличился в 1–6 раз. Регион-лидер — Тверская область, где показатель повысился в 6,3 раза. Самое большое падение продемонстрировал Камчатский край — на 42,6%.

### КАК УВЕЛИЧИТЬ ИЖС?

Сегодня в сфере ИЖС наблюдается ряд ключевых проблем.

Во-первых, в большинстве случаев ИЖС осуществляется силами самих граждан, а индустриальным способом реализуется крайне малое количество комплексных проектов. При этом инженерной и транспортной инфраструктурой участки обеспечивают собственники самостоятельно, что повышает риск нарушения строительных норм и увеличивает затраты граждан.

Во-вторых, на рынке ИЖС не развито ипотечное кредитование — в год выдается около 15 тыс. кредитов или 1% от общего объема выдачи ипотеки по ставкам на 1–3% выше ставок по кредитам под залог жилья в многоквартирных домах.

Это связано с отсутствием стандартизованности рынка, недостаточной ликвидности домов и земельных участков как предметов



залога по сравнению с квартирами, в том числе из-за отсутствия типовых ИЖД, и высокими рисками несоблюдения технологий строительства, нарушения сроков строительства.

Программой развития ИЖС предусмотрено повышение доступности и качества жилья для граждан за счет развития ИЖС и увеличения объемов ввода такого жилья до 40 млн кв. м в 2024 г. Хотя нужно сказать, что граждане уже сейчас безо всяких мер строят более 40 млн кв. м индивидуального жилья. А, по мнению ряда экспертов, индивидуальных домов должно строиться как минимум наполовину больше.

Для поддержания развития ИЖС планируется сформировать территории комплексной застройки и обеспечить их инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Будет проведена стандартизация рынка ИЖС для повышения его ликвидности и снижения рисков кредиторов. Кроме того, развитию

индивидуального домостроения поможет появление промышленных производств для ИЖС и развитие финансовых инструментов для строительства и приобретения ИЖД.

При этом в каждом регионе должны быть разработаны региональные программы развития ИЖС. В них будут отражены такие меры, как, во-первых, увеличение площади земельных участков для ИЖС и актуализация документов территориального планирования. На региональном и местном уровнях необходимо провести оценку достаточности запланированных в документах территориального планирования функциональных зон жилой застройки для ИЖД. Эти зоны должны находиться на территориях с развитой инфраструктурой и вблизи мест приложения труда.

Во-вторых, на региональном уровне предполагается внедрение стандарта комплексного развития территорий с современными требованиями к застройке.



ПО ЗАЙМАМ, ВЫДАННЫМ НА ПОКУПКУ ДЕРЕВЯННЫХ ДОМОВ ЗАВОДСКОГО ИЗГОТОВЛЕНИЯ, ПРОИСХОДИТ СУБСИДИРОВАНИЕ НА 5% СТАВКИ КРЕДИТОВАНИЯ.

Для обеспечения необходимой инфраструктурой земельных участков для ИЖС необходима синхронизация инвестиционных программ РСО с документами территориального планирования и предоставление субсидии из федерального бюджета на компенсацию части расходов на создание сетей инженерной инфраструктуры и на устройство внутриквартальных инженерных систем для комплексных проектов ИЖС.

Также необходимо стимулировать строительство типовых ИЖД, для чего предполагается создание бесплатного общедоступного каталога на основе открытых архитектурных конкурсов.

Кроме того, требуется разработка стандартов ипотечного кредитования ИЖС, предоставление субсидий для ИЖС и пересмотр установленных возможных направлений использования субсидий, предоставляемых гражданам на приобретение жилья.

## СВОЙ ДОМ — НА СЕЛЕ И ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ

Одним из направлений развития строительства индивидуального и малоэтажного жилья выступает *деревянное домостроение*. Оно активно реализуется в рамках федерального проекта «Жилье» в пилотных регионах — Архангельская, Иркутская, Кировская области, Забайкальский край и Республика Коми. По займам, выданным на покупку деревянных домов заводского изготовления, происходит субсидирование на 5% ставки кредитования. Изначально мера распространялась только на кредиты, выданные в 2018 г., но позднее — и на займы 2019 и 2020 гг.

На 2019 г. в этих регионах суммарно было запланировано строительство 730,4 тыс. кв. м жилых деревянных строений, за первые 5 месяцев показатель был выполнен на 27%.



Кроме того, в рамках государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» с 2020 г. по 2025 г. предусмотрен ввод не менее 189,67 тыс. кв. м деревянных домов. Согласно Стратегии развития лесного комплекса РФ до 2030 г., производство деревянных домокомплектов в России должно вырасти с 7,8 млн кв. м в 2016 г. до 13,6 млн кв. м к 2030 г., из которых 13,4 млн кв. м будет произведено для внутреннего рынка.

Напомним также, что 7 декабря 2019 г. было подписано постановление Правительства РФ, которое регулирует *выдачу ипотеки под 2% годовых на Дальнем Востоке* на приобретение жилья молодыми семьями или на строительство дома на земельном участке, предоставленном по программе «Дальневосточный гектар».

Но по большей части граждане пока будут продолжать строить себе дома на собственные средства и без какой бы то ни было помощи государства. ☹



Эвелина ЛАРСОН



# Экология современного освещения

*На сегодня на территории России практически полностью отсутствует надзор по соблюдению норм яркости всех видов светотехнических конструкций*

Экология как понятие стала широко эксплуатируемым термином, и браться за нее нельзя без риска нарваться на «зеленую» критику. Поэтому стоит сразу прояснить, о чем идет речь, когда мы говорим об экологии применительно к освещению. Прежде всего, стоит рассмотреть прямое воздействие на окружающую среду — на людей и на флору и фауну. Во-вторых, необходимо оценить косвенное воздействие: как процессы производства, эксплуатации и утилизации (так называемый жизненный цикл) влияют на нас же и на окружающую природу.



Прямое воздействие света на людей — тема весьма широкая и многогранная. В ней значима позиция медиков — гигиенистов, специалистов по эргономике, светодизайнеров и архитекторов, психологов и маркетологов. Специалисты компании «ЭСКО СВЕТ» и независимый эксперт по светодиодным технологиям **Евгений Долин** решили в полной мере разбраться в этом вопросе.

О влиянии на окружающую природу искусственного освещения отметить стоит следующее. В отличие от человека и ряда высших животных другие виды живой и растительной природы большую часть информации получают не столько благодаря освещению, сколько через сам свет. Т.е. свет является мощным

стимулом к изменению поведения, размножения и развития биологических объектов. Отсюда крайне важный вывод: используя те или иные виды искусственного освещения, мы сильно влияем на окружающую природу.

Самое наглядное представление об экологическом вреде от неудачных осветительных установок дают ночные фотографии Земли из космоса и ночные фото зарева над крупными городами, тепличными хозяйствами и промышленными объектами. Однако в большинстве случаев это не вина проектировщиков и тем более производителей светильников — природа света такова, что он, отражаясь от снега, влажного и нового асфальта, от листвы, от поверхностей зданий и стен помещений «улетает» в небо. И вот уже там, в небе, так называемое «световое загрязнение» оказывает негативное влияние на животных и птиц, меняющих свои пути миграции и гнездования, на насекомых, теряющих ориентацию и меняющих поведение. А с учетом растущей этажности городской застройки воздействие светового загрязнения ночного неба воздействует и на жителей городов, забывших сначала, что такое ночная тишина, а теперь забывающих, что такое темнота.



## СВЕТ И КОМФОРТ В ГОРОДЕ — КОНФЛИКТ ИЛИ СОДРУЖЕСТВО?

На сегодня на территории России практически полностью отсутствует надзор по соблюдению норм яркости рекламных конструкций, витрин магазинов, архитектурного освещения фасадов зданий. Согласованная проектная документация очень часто не подразумевает авторский надзор объектов, созданных творческим коллективом световых дизайнеров, и этим часто пользуются недобросовестные подрядные организации. Все эти факторы влияют на общее фоновое вечернее

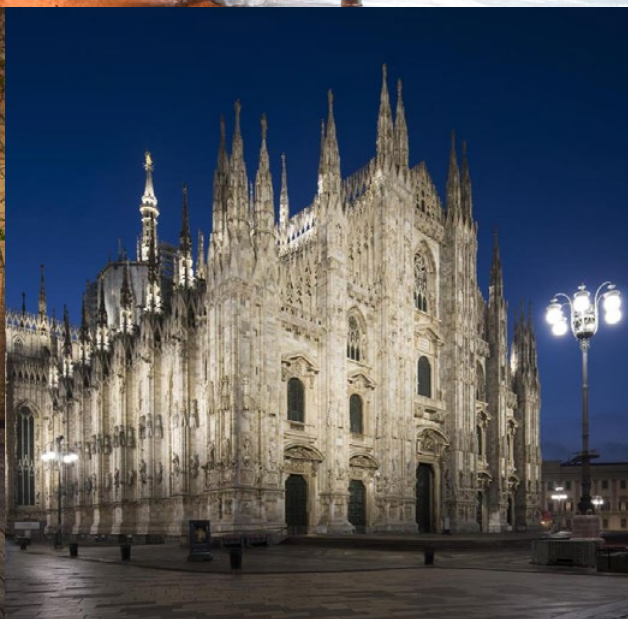
освещение городской среды, которое и называется термином «световое загрязнение» и негативно влияет на здоровье жителей.

Однако, с другой стороны, растущее городское население требует нового качества городской среды — мегаполисы не спят никогда, а доля времени, которую мы проводим на улице в темное время суток, растет. Если поколение, которому сегодня за шестьдесят, выросло в условиях, когда в 9 часов вечера все шли по домам и спать, то сейчас в это время город только начинает жить. И торговля, и досуг — все это активно развивается в вечернее время. Люди хотят, чтобы в темное время суток на улицах им было так же комфортно, как днем. То есть свет нужен не просто для того, чтобы мы видели, куда идем, и не споткнулись о препятствие — он помогает создавать среду, в которой комфортно находиться. И город должен обеспечивать эти потребности жителей, если городские власти хотят сохранить и приумножить число экономически активных горожан.

Изменить положение вещей с урбанизацией, с поведением и предпочтениями населения нам не дано — это объективный тренд, а вот использовать современные средства управления светом очень даже полезно и эффективно.

В начале ноября на пресс-конференции в ИА ТАСС, посвященной первым итогам расчета индекса качества городской среды, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев отметил: «Оценка города складывается из анализа шести самых востребованных типов городских

**СВЕТ НУЖЕН НЕ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ МЫ ВИДЕЛИ, КУДА ИДЕМ, И НЕ СПОТКНУЛИСЬ О ПРЕПЯТВИЕ — ОН ПОМОГАЕТ СОЗДАВАТЬ СРЕДУ, В КОТОРОЙ КОМФОРТНО НАХОДИТЬСЯ.**



пространств: жилья, уличной, общественно-деловой и социально-досуговой инфраструктуры, озелененных и водных пространств, а также общегородского пространства. Каждый из них оценивается еще по шести критериям — ключевым факторам, формирующим среду обитания — безопасность, комфорт, экологичность, идентичность и разнообразие, современность и актуальность среды, эффективность управления». (Цитируется по статье в журнале «Строительство» №4/2019).

### **ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ — НЕ В ЭКОНОМИИ, А В ЭФФЕКТИВНОСТИ**

В передовом проектировании городской световой среды сегодня наблюдается тренд на человеко-ориентированное освещение и именно на идентичность и разнообразие. С одной стороны, это означает адаптивность освещения при низкой загруженности пространства (диммирование, «сопровождение» светом и т.п.) в сочетании с возможностью световых сценариев с высокими уровнями освещенности. С другой стороны, это безусловная востребованность и даже обязательность применения хозяйствующими субъектами энергоэффективных источников света и устройств управления (постановление Правительства РФ от 10.11.2017 N 1356 (ред. от 03.11.2018) «Об утверждении требований к осветительным устройствам и электрическим лампам, используемым в цепях переменного тока в целях освещения»).

Специалисты компании «ЭСКО СВЕТ» считают, что понятие энергоэффективности в освещении вовсе не синоним энергосбережения. Энергосбережение — это «от бедности» использовать поменьше света, а энергоэффективность — это эффективно использовать свет. Возможно, в этом одна из причин крайнего неуспеха в реализации стратегии Правительства по снижению энергозатрат на рубль ВВП.

**ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ — ЭТО «ОТ БЕДНОСТИ» ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПОМЕНЬШЕ СВЕТА, А ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ — ЭТО ЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ СВЕТ.**

И, конечно, энергоэффективность — это точно про экологию, в отличие от энергосбережения.

Главное значение, с точки зрения эффективности, имеют два показателя осветительной установки — стоимость люмена в Ваттах (лм/Вт) и в рублях (руб./Лм). Однако необходимо помнить и о нормативах по освещенности, и о требованиях по электромагнитной совместимости, и о требованиях к светильникам по качественным параметрам (пульсации, индекс цветопередачи, неравномерность распределения светового потока, цветовая температура) и к эксплуатационным (коэффициент мощности, пусковые токи, срок службы и величина спада светового потока, стоимость утилизации). Требования к осветительным установкам изложены в Своде Правил СП 52.133330.2016 (СНиП 23-05-9) «Естественное и искусственное освещение». Требования к световой среде изложены в санитарном регулировании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»



с корректировками его положений более поздними санитарными правилами по конкретным объектам (школы, больницы, промобъекты и т.д.).

Требования по энергоэффективности уточнены в упомянутом выше постановлении 1356, причем в нем и к лампам, и к светильникам с лампами даны для конкретных мощностей конкретные значения светоотдачи в лм/Вт. Также в нем требования к эксплуатационным характеристикам светильников общего назначения были разделены на 2 этапа. С 1 января 2020 года, к примеру, пускорегулирующая аппаратура светильников для общественных и производственных помещений с люминесцентными или индукционными лампами должна иметь функцию регулирования светового потока светильника, уровень потерь активной мощности в пускорегулирующей аппаратуре таких светильников не должен превышать 8%. По сути, это запрет на применение ртутьсодержащих ламп в помещениях! А светильники с электронным источником питания для уличного освещения со светодиодами должны иметь встроенную функцию регулирования светового потока светильника. Т.е. Правительство готовит нас к внедрению современных энергоэффективных систем освещения.

Но непоследовательность «экологических новаций» порой сводит на нет регулирование. Так, в 2019 году Комиссией ЕАЭС был утвержден Технический регламент ЕЭС 048/2019 «О требованиях к энергетической эффективности энергопотребляющих устройств». Этот документ с 2014 года мучительно и долго «мяли» в Комиссии, отраслевые сообщества пытались вразумить чиновников, поскольку этот регламент, созданный на основе постановлений комиссии Европейского сообщества № 244/2009, № 859/2009 и № 245/2009, в части источников

света и осветительных приборов (Приложения 9, 13 и 14) безнадежно устарел и не отвечает современному техническому уровню. Регламент вступит в силу с 1 сентября 2021 года, а с целью подготовки производителей к переходу на новые требования Евразийской экономической комиссией будут утверждены переходные положения, на реализацию которых выделят дополнительно два года. Остается надеяться на то, что за предстоящие три года Регламент «или допилят, или похоронят».

А пока в России будет действовать постановление 1356, куда как более жестко регулирующее требования, но (а теперь внимание!) не имеющее ни механизма реализации и прямой ответственности за его несоблюдение, ни — «вишенка на торте!» — реально отвечающего за его судьбу федерального органа исполнительной власти!

В завершение стоит отметить, что разговор про экологию освещения может быть продолжен, в том числе и с темой применения вредных веществ в светильниках и системах управления. 1 марта 2020 года завершился переходный период, который был установлен для технического регламента ТР ЕАЭС 037/2016 «Об ограничении применения опасных веществ в изделиях электротехники и радиоэлектроники». Техрегламент ограничивает применение ртути, свинца и некоторых других опасных для экологии и здоровья человека металлов и веществ в различных изделиях радиоэлектроники и электротехники как произведенных в России, так и импортируемых к нам из других стран. Но это тема уже новой статьи. ☹



Евгений ДОЛИН

# «МУРУМ ГРУПП»: Мы идем на поводу у заказчиков



Антон Родимов, 32 года, кандидат архитектуры, член СМА. В 2010 г. с отличием окончил МГСУ, поступил в аспирантуру. С 2014 по 2017 гг. работал в АО «Центральном научно-исследовательском и проектном институте жилых и общественных зданий». С 2017 по 2019 гг. работал в ДСК-1. В середине 2019 г. стал соучредителем компании «МУРУМ ГРУПП».

Чтобы обеспечить высокое качество конечного продукта, основатели «МУРУМ ГРУПП» (Murum, лат. — стена, возводить стену; прим. ред.) отказались от традиционной структуры фирмы, а заказчикам предложили принцип одного окна. О первых итогах работы молодой компании рассказал ее генеральный директор Антон РОДИМОВ:

— Антон, год назад вы бросили спокойную и стабильную работу, стали предпринимателем, открыли с товарищами свой бизнес. Почему вам не работалось в ЦНИИЭП жилища, достаточно сильном проектом институте?

— ЦНИИЭП был и есть моя вторая альма-матер. Мне повезло работать с опытнейшими специалистами старой школы, у которых я научился очень многому. Честно говоря, я по-настоящему понял, насколько разносторонняя и сложная профессия архитектора, только работая в институте. Ушел оттуда, потому что в ДСК №1 зарождалось свое собственное проектное отделение. Представилась возможность попробовать себя в более самостоятельной и ответственной работе — создании новой структуры. На самом деле, это был некий вызов самому себе, экстремальная площадка для профессионального и управленческого роста.

Дальше, как и любой человек, ты делаешь выбор. Появившаяся когда-то мысль создать свою компанию постепенно перешла в первичный бизнес-план, идея приобрела четкие очертания: мы с товарищем и единомышленником поняли, что не хотим строить компанию с привычной, традиционной структурой. На наш взгляд, она имеет издержки, которые почти неизбежно приводят к потере качества конечного продукта. Поэтому мы предлагаем заказчикам другой подход.

— В чем заключается его особенность?

— Мы называем это комплексным подходом. Обычно в компаниях разные отделы — договорной, тендерный, юридический, проектный, находятся в достаточном отрыве друг от друга. Они отвечают строго за свой участок и не знают, что происходит у других. Видимо, это связано с особенностями данного бизнеса. Мы пришли к выводу, что, если этот разрыв минимизировать, схема работы будет более слаженной, будет меньше итераций, меньше ошибок. Было решено все консолидировать в одном месте, реализовать так называемый принцип одного окна, чтобы не потерять в конечном качестве. Это довольно сложная задача, и, возможно, такой подход скажется на объеме выполняемых работ, на динамике развития компании. Но ради сохранения плотных производственных связей мы к этому готовы. Мы с техническим директором владеем всей информацией, все переговоры и подписание договоров проводим

## НАШИ УСЛУГИ:

- ✔ Проектирование всех стадий
- ✔ Разработка концепций
- ✔ Разработка и согласование альбомов АГР и АГО
- ✔ Разработка градостроительного анализа
- ✔ Разработка дизайн-проектов жилых и общественных помещений

- ✔ **СТРОИТЕЛЬСТВО** малоэтажных зданий, ремонт всех видов жилых и общественных помещений

## ПРОИЗВОДСТВО:

- ✔ металлических изделий (черный металл, нержавеющая сталь);
- ✔ деревянных изделий.

совместно. У нас есть контроль и есть понимание, что происходит с нагрузкой, что отразить в одном или другом договоре.

Наша задача сохранить баланс и не допустить как минимум срыва сроков при выполнении работ. Если говорить об общей концепции, проектировании и строительстве, то, придя к нам, заказчик видит в одном месте и договорной отдел, и проектный, и подрядчика. Мы планируем исключить ситуацию, когда строители могут сказать: «Как в проекте, делать не будем, привыкли по-другому». Для соблюдения интересов заказчика у нас будет отдел технического надзора.

Для нас консолидация хороша тем, что мы сможем на всех этапах контролировать и отслеживать дальнейшее существование нашего детища. Не исключено, что со временем и эксплуатировать.

— *Кто входит в вашу команду?*

— Мне повезло работать, а потом объединиться в команду с мотивированными, талантливыми людьми. Пока команда небольшая, но высокопрофессиональная и эффективная. Если говорить о менеджменте, то мы все выходцы из ЦНИИЭП жилища. Мой соучредитель и технический директор — конструктор Александр Федоров, проработавший в институте почти 15 лет. Он стал первоклассным специалистом, можно сказать, там Александр достиг своего потолка профессионального роста. Затем он много лет занимался индустриальным строительством в крупных компаниях; он стал основным специалистом, создал и запустил Единый проектный центр в ДСК-1.

Руководитель отдела маркетинга и рекламы Валентин Богачев самый молодой из нас, но решение о выборе профессии он принял еще в школе с углубленным изучением архитектуры. Когда Валентин пришел работать в институт, ему

повезло попасть в мастерскую главного архитектора Андрея Николаевича Горелкина. Собственно, там он получил базовые фундаментальные знания по практической архитектуре вообще и фасадным решениям в частности. Богачев также работал в Едином проектном центре ДСК-1, где возглавлял отдел визуализации и отвечал за принятые решения по фасадам. Специалисты знают, насколько это непросто: на полносборных объектах труднее формировать разнообразные решения, т.к. они отражаются на цепочке уже отлаженного производства. Эти задачи в проектном центре были реализованы достойно, что подтвердили высокие оценки в Московском и областном комитетах по архитектуре.

Со временем при достижении «проектной мощности» мы собираемся работать в четырех направлениях — проектирование и дизайн, ремонт, строительство, производство. Последнее направление призвано поддерживать остальные. Нельзя сказать, что производство уже поставлено на поток, но необходимые элементы и изделия для текущих строительных работ мы выпускаем.

Сейчас мы постепенно обрастаем сотрудниками, которые со временем образуют самостоятельные департаменты, в том числе строительный. Они должны будут воплощать и контролировать объекты так, чтобы заложенные в проект идеи акценты не были потеряны.

— *Архитекторы и заказчики не всегда говорят на одном языке, поэтому контраст ожидания и реальности нередко приводит к разочарованию, а то и конфликтам. Какова тактика общения с клиентами в «МУРУМ ГРУПП»?*

— Нередко заказчик приходит со сделанным или частично сделанным нашими коллегами проектом, считая, что нам останется только проставить размеры и подвинуть перегородки. Общаемся с заказчиком и...как бы идем у него



на поводу, работаем с его предложением. А параллельно делаем свой вариант. Потом показываем оба варианта, поясняем, почему так будет лучше. Это очень действенный прием! Но это не означает, что мы так делаем всегда.

При необходимости в качестве доказательственной базы можем подключать VR и AR (дополненная и виртуальная реальность), макеты, BIM-модели — все современные средства для ощущения объема, пространства, параметров объекта, обзора из окон, перспективное положение в окружающей застройке и т.д. Правда, есть одно «но»: при подписании договора клиент платит только за второй вариант, работа над исходником не считается. Но к этому мы тоже были готовы.

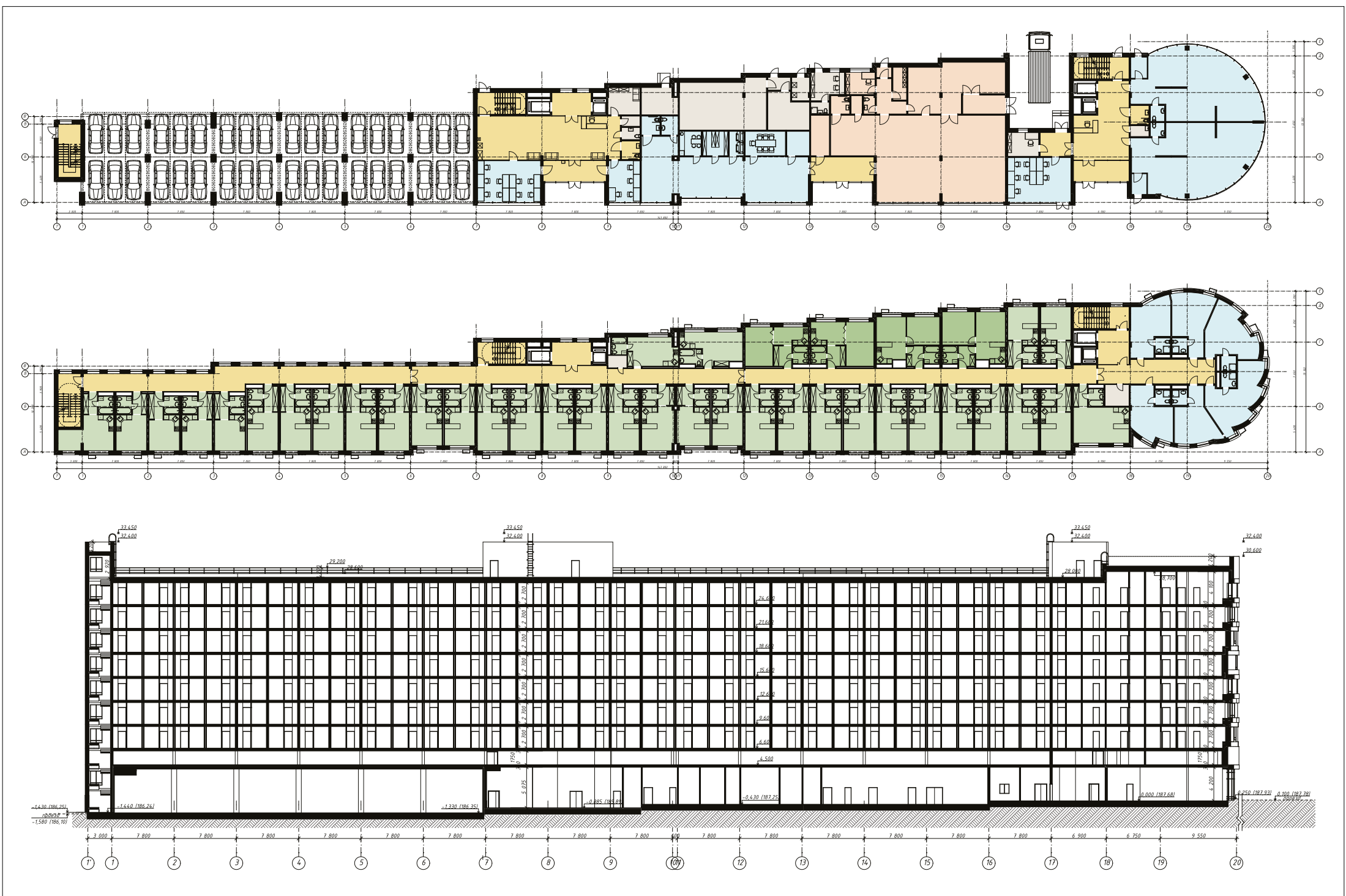
— **Каким был первый проект, выполненный «МУРУМ ГРУПП»?**

— Это была интересная задача, для решения которой, к счастью, оказалось достаточно «черновика» заказчика. Клиенты пришли с выполненными коллегами-архитекторами планировочными решениями здания на сложном участке — сильно вытянутой трапеции с перепадом высот около 2 м. Здание представляло собой длинную уступчатую трапецию, завершающуюся цилиндром. Заказчиков не устраивал экстерьер здания, они дали нам карт-бланш, были готовы даже убрать цилиндр, если проблема была в нем. Он был для предыдущих специалистов, судя по всему, проблемой, недостатком; нам же удалось превратить его

в достоинство за счет функциональных и одновременно современных решений внутреннего пространства. Здание получилось стильным, притягательным, оно стало визитной карточкой компании (забегая вперед, скажу, что после этой работы компания предложила нам делать еще два).

Интересно, что на защите в Мособлр-архитектуре одним из членов комиссии был бывший главный архитектор АО «ЦНИИЭП жилища» Андрей Николаевич Горелкин. Это человек и архитектор, которому, повторюсь, мы обязаны многими своими умениями. Он сделал несколько аргументированных замечаний по проекту, не повлиявших принципиально на внешний вид, расставил

*Благодаря цилиндрической форме и сложной конфигурации балконов удалось добиться того, что офисы, ориентированные на Вашутинское шоссе, получили виды на лес. Кроме того, с помощью уникального дизайна, интересным нетиповым решениям удалось повысить класс офисных помещений.*





**МЫ ПРИДЕРЖИВАЕМСЯ ТЕХ ВЗГЛЯДОВ, ЧТО С ЗАКАЗЧИКАМИ  
НУЖНО ОБО ВСЕМ ДОГОВАРИВАТЬСЯ ОТКРЫТО И ПРЯМО.**



необходимые акценты. В целом отозвался о проекте как первой полностью самостоятельной работе весьма хорошо. Для нас это большая честь.

**— Как будете совмещать перфекционизм архитекторов и проектировщиков со страстью строителей сэкономить? Этот взаимоисключающий подход к делу испортил и даже загубил не один перспективный проект.**

— На стройке многие хотят сэкономить, это желание понятно, но мы предлагаем экономить грамотно. Для этого есть много нехитрых приемов. Например, окна нижних этажей на главном фасаде могут быть в тон остальным окнам, но более дорогими и качественными. Облицовочный материал на уровне человеческого взгляда должен быть органичный для восприятия, вне этой зоны его можно удешевить и т.д. Я хотел бы изменить существующую практику отношений заказчик — архитектор. Мы придерживаемся тех взглядов, что с заказчиками нужно обо всем договариваться открыто и прямо. Чтобы они видели и понимали, за что платят, из чего складывается ценообразование услуги — ее себестоимость, затраты на доводку и т.п. Как правило, нам удается объяснить, что это скрупулезный, напряженный и трудоемкий процесс.

**— Есть ли в планах проектирование и строительство малоэтажного жилья?**

— Конечно, занимаемся этим направлением, но основная работа в этой области идет по проектированию некоего необычного продукта, который мы предложим со временем.

**— Ваша диссертация в начале 2010-х была посвящена современным архитектурно-планировочным решениям арендных домов для молодых семей. Тогда это была скорее**

**теоретическая тема, сейчас об арендных домах говорят на каждом строительном мероприятии. Планируете вернуться к теме?**

— В моей диссертации были освещены только некоторые аспекты проектирования и строительства арендного жилья. Его использование как в социальном, так и в коммерческом секторах могло бы стать одним из действенных приемов для решения жилищного вопроса в России для людей разного возраста и благосостояния.

В нашей компании арендное жилье пока, скажем так, факультативная часть работы. Но я уверен, что арендное жилье как направление в работе в долгосрочной перспективе обязательно появится в нашем арсенале.

**— Если резюмировать, то вы как компания выбиваетесь из тренда на рынке архитектурных, проектировочных, строительных услуг. Таково мировоззрение и видение себя молодых профи в 21 веке?**

— Нам хочется сделать компанию с системой работы, близкой к идеальной. Как реалисты мы понимаем, что в чистом виде ничего идеального не бывает. Конечно, жизнь нашу идею потреплет, прижмет, но ее крепкая основа останется. Мы отдаем себе отчет, что это не принесет нам сверхприбылей. Но всегда есть нечто более ценное, чем материя! ☹



Елена АРАПОВА



☎ 8 (985) 801-77-79  
 🌐 [murum.ru](http://murum.ru)  
 @ [info@murum.ru](mailto:info@murum.ru)  
 📷 [murum.design](http://murum.design)



## ЭКОНОМИКА

# Государственные закупки: сначала ценообразование, потом конкуренция

*Государство является крупным инвестором, а конкурсы проводит гораздо хуже корпоративного сектора*

На фоне громкой новости о переносе на более поздний срок международной выставки MIPIM в Каннах по причине распространения коронавируса и буквально за считанные дни до обвала котировок на международных биржевых площадках в Москве провели традиционную весеннюю выставку VATIMAT Russia, начав ее с обсуждения такой повестки дня, которая вполне может быть названа антикризисной.



В первый же день работы в рамках деловой программы был проведен круглый стол под интригующим названием «Работа с государством: партнерство или испытание? Ценообразование в строительстве». При чутком ведении председателей двух комитетов Российского Союза строителей (РСС) Екатерины Лезиной и Сергея Головина его участники рассмотрели темы развития конкуренции и повышения эффективности конкурсных процедур, а также системы ценообразования в строительстве. То есть именно те направления, которые на самом деле актуальны для экономики в условиях всеобщей оптимизации, если не глобальной структурной перестройки предстоящих лет.

Прозвучали доклады представителей Главгосэкспертизы и Федеральной антимонопольной службы (Давид Акопян, заместитель начальника Управления контроля строительства и природных ресурсов и Антон Селезнев, начальник отдела нормотворчества и взаимодействия с территориальными органами ФАС России), в которых были представлены меры властей по улучшению ситуации в данной сфере. Представители государственных структур

демонстрировали открытость и готовность для продолжения диалога с профессиональным сообществом.

## СТРОИТЕЛИ И ЗАКУПКИ: СВЯЗЬ БЕЗ ВЗАИМОПОНИМАНИЯ

В начале круглого стола Екатерина Лезина представила результаты опроса руководителей строительных компаний, который был проведен в целях выявления проблемных точек, мешающих подрядчикам добросовестно участвовать в закупочных процедурах и надлежащим образом исполнять государственные контракты. Тема вызвала интерес, потому что государство у нас является достаточно крупным инвестором, а конкурсы проводит гораздо хуже корпоративного сектора.

Результаты опроса показали, что 76% участников рынка госзакупок в строительстве считают, что на рынке много недобросовестных подрядчиков, необоснованно снижающих цены на контракт. Конкурировать с ними по цене добросовестный подрядчик не способен. Очевидно, это является прямым следствием даже не 44-ФЗ, а того, как организованы конкурсы, где в качестве основного критерия отбора выступает цена.

Почти 41% опрошенных ответили, что сталкиваются со злоупотреблениями заказчиков на этапах заключения, исполнения контракта и приемки работ.

Почти 41% опрошенных ответили, что сталкиваются со злоупотреблениями заказчиков на этапах заключения, исполнения контракта и приемки работ. Отражением данной проблемы является явно гипертрофированный рост реестра недобросовестных поставщиков. Кроме того, известно, что многие государственные конкурсы на самом деле являются простой формальностью — конкуренция на них просто отсутствует, поскольку победитель известен заранее.

На вопрос о том, какова чаще всего причина отказа от участия в закупке, 47,2% ответили, что это непривлекательная, заниженная цена, 11,6% пожаловались на низкое качество технического задания, 12,4% — на дискриминационные условия закупки и 10,3% сказали о недостаточности времени для ознакомления с условиями конкурса.

Картину положения дел в госзакупках дополнила в своем выступлении начальник Управления по контролю в сфере контрактных отношений Федерального казначейства **Елена Беликова**, которая рассказала о наиболее типичных нарушениях. Она обратила внимание, что в основном они являются результатом сговора заказчика и подрядчика с целью нажиться за счет бюджетных средств.

В частности, одним из распространенных нарушений является фиктивное авансирование. На стадии торгов условием авансирования является исполнение 30% работ. После этого должно быть выплачено 30% суммы контракта. В таких случаях часто заключается договор с



единственным поставщиком. Затем в контракт вносятся изменения, по которым аванс в размере 30% выплачивается за 1% выполненных работ.

Большой проблемой является активирование при отсутствии фактического исполнения работ, задвоение объемов работ на стадии формирования начальной максимальной цены контракта (НМЦК), которое приводит к тому, что в дальнейшем из бюджета оплачивается двойной объем стройматериалов и транспортных расходов и многое другое.

Системные недостатки в сфере закупок на самом деле имеют место. Хотя, в общем-то, не все так плохо. По результатам мониторинга, проводимого Минстроем России, а также по результатам работы Генпрокуратуры известно, что у нас 75% контрактов на уровне муниципалитетов в сфере строительства соответствуют действующему законодательству.

75% КОНТРАКТОВ  
НА УРОВНЕ МУНИ-  
ЦИПАЛИТЕТОВ В  
СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА  
СООТВЕТСТВУЮТ  
ДЕЙСТВУЮЩЕМУ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ.

## А БУДЕТ ЛИ КОНКУРЕНЦИЯ?

Политика государства в этой сфере определена в Указе Президента РФ от 21 декабря 2017 г. № 618, в котором содержится национальный план по развитию конкуренции. Основными направлениями этой политики являются внедрение цифровых технологий, совершенствование системы ценообразования и снижение административных барьеров.

В части ценообразования ставится задача перевести взаимоотношения всех субъектов градостроительных отношений в единую цифровую среду. Первым шагом в этом направлении, кстати, является создание законодательной базы для применения технологии информационного моделирования (ТИМ). Предполагается развивать государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности на уровне субъектов РФ и на федеральном уровне. Также поставлена цель создать некую единую цифровую платформу, где каждое действие можно будет отследить и проконтролировать.

В области ценообразования уже создана ФГИС ЦС. На данном этапе происходит ее наполнение нормативными документами и данными о реальной стоимости строительных ресурсов. На следующем этапе очень важно будет перейти к автоматизированному сбору и анализу таких данных. Эта задача стоит перед Главгосэкспертизой России.

Минстроем разработан исчерпывающий перечень административных процедур в сфере строительства. На сайте Минстроя России во исполнение дорожной карты размещен калькулятор процедур и реестр-описание процедур в строительстве. Это максимальный набор процедур, который должен пройти застройщик в сфере жилищного строительства для

строительства МКД. ФАС России осуществляет контроль в этой сфере.

Также совсем недавно приняты поправки, касающиеся внедрения единых стандартов предоставления госуслуг. Разработаны первые стандарты в части получения разрешения на строительство и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В настоящее время, как сообщили представители ФАС, ведется разработка «дорожной карты» по всем этим вопросам на предстоящие несколько лет. К сожалению, антимонопольная служба была представлена даже не на уровне руководителя профильного подразделения. Поэтому понять, как на самом деле продвинулась работа по развитию конкуренции, было практически невозможно.

## РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Наиболее интересная часть дискуссии касалась как раз темы ценообразования. Очень подробное сообщение на эту тему сделал председатель Комитета РСС по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве **Сергей Головин**.

Он, в частности, напомнил, что Правительством РФ принят план совершенствования системы ценообразования, который предусматривает три этапа. Первый этап на сегодняшний день завершен. По состоянию на IV квартал 2019 года утверждены основные государственные элементные сметные нормы (ГЭСН) и федеральные единичные расценки (ФЕР). Сформирована Федеральная сметно-нормативная база ФСНБ-2020, которая пока основывается на индексированных ценах 2000 года. Однако сейчас идет работа над тем, чтобы сделать ее в ценах текущих. Второй этап (до 1 января 2022 года)



предусматривает плавный переход на ресурсный метод за счет того, что мы будем проводить апробацию ресурсной модели и наполнять систему ФГИС ЦС данными о стоимости строительных материалов. Третий этап будет состоять в переходе с 1 января 2022 года на ресурсный метод определения стоимости строительства.

Целью всех этих действий является повышение достоверности определения сметной стоимости как на стадии формирования сметной документации, так и на стадии формирования НМЦК. Когда все методики будут готовы, контракт будет более привлекателен по цене и безопаснее в ходе процедуры сдачи заказчику и последующей проверки.

Минстроем России разработан и зарегистрирован Минюстом России приказ № 326, который устанавливает порядок разработки индексов. В нем содержится методика,

**МИНСТРОЕМ  
УТВЕРЖДЕН ПЛАН  
РАЗРАБОТКИ МЕТОДИК,  
А ТАКЖЕ РАЗРАБОТКИ  
И ПРИНЯТИЯ СМЕТНЫХ  
НОРМАТИВОВ.**

в которой достаточно подробно расписано, как считается заработная плата строителей. В качестве основы для расчета принято отраслевое тарифное соглашение. В результате реализации методики рост заработной платы составил от 10 до 20 %.

Очень важная работа ведется в настоящее время в части актуализации и разработки новых методик и порядков разработки, а также принятия сметных нормативов. Минстроем утвержден план разработки методик, а также разработки и принятия сметных нормативов. Изначально в этом плане было 23 методики, в дальнейшем добавилось 4. Из них 6 — утверждены, остальные находятся в разных стадиях согласования.

Начальник управления сметного нормирования Главгосэкспертизы России **Андрей Савенков** очень подробно рассказал о порядке разработки, планирования и утверждения сметных нормативов, который подготовлен Минстроем России в целях поддержания сметно-нормативной базы в актуальном состоянии. К настоящему времени разработано и включено в новую базу ФНСБ более 300 новых сметных норм для новых строительных технологий.

Общий итог проведенного обсуждения подвела Екатерина Лезина. По ее мнению, конкуренция на строительных торгах когда-нибудь все-таки будет. Но сначала надо навести порядок с ценообразованием. То есть, перефразируя слова из романа «Двенадцать стульев», сначала все-таки деньги, а потом стулья. Иначе — торг неуместен. ☹



**Юрий ВАСИЛЬЕВ**

## ЭКОНОМИКА

# Куда пойдет законодательство о госзакупках или Почему подрядчик не идет на госзаказ?

*Заказчик в любой момент может отказать исполнителю в его услугах, при этом никакой ответственности он за это не несет, а на подрядчика ложатся материальные убытки*

18 февраля в МИА «Россия сегодня» прошла пресс-конференция представителей ФАС России, где обсуждались проблемы правоприменения 44-ФЗ и 223-ФЗ и пути совершенствования законодательства.



Заместитель руководителя ФАС России **Михаил Евраев** и начальник Управления контроля размещения госзаказа ФАС России **Артем Лобов** рассказали о результатах контрольной деятельности ведомства в прошлом году и планах в наступившем, и о наиболее распространенных нарушениях при реализации национальных проектов.

## ЗАКАЗЧИК ВСЕГДА ПРАВ?

Естественно, самым распространенным нарушением на закупках в рамках национальных проектов стало ограничение количества участников на торгах. В 2019 г. ФАС России рассмотрела свыше 66,1 тыс. жалоб на закупки в рамках 44-ФЗ, а это на 3,3% больше по сравнению с показателями 2018 г., из них 29,1 тыс. жалоб признаны обоснованными. По словам Артема Лобова, исторически так сложилось, что жалобы — это самый оперативный вид контроля, он позволяет защитить права участников закупочных процедур еще до заключения контракта и дает возможность восстановить эти права достаточно оперативно.

При этом крайней неожиданностью стал резкий скачок количества обращений о включении в Реестр недобросовестных поставщиков в рамках 44-ФЗ — по сравнению с данными за 2018 г. цифра в прошлом году увеличилась на 95,5% и составила 27,6 тыс. обращений. При этом только в 53,1% случаях доводы заказчика были обоснованы. Как известно, попадая в Реестр, компания лишается возможности участвовать в течение 2 лет в закупочных процедурах, и теперь зачастую эта процедура стала способом борьбы с неугодными компаниями.

Однако не все инструменты 44-ФЗ по борьбе с недобросовестными поставщиками совершенны, существует большой пробел с точки зрения одностороннего расторжения контрактов — сегодня закон дает возможность делать это по любым основаниям, которые заказчик сочтет возможными. И часто одностороннее расторжение контракта связано с недобросовестностью самого заказчика, а не поставщика. Заказчик попросту не исполняет свои обязательства, например, не предоставляет площадку под строительство

Из немалого количества судебных процессов по 44-ФЗ обжалуется лишь около 10%, а выигрышность дел около 93%.

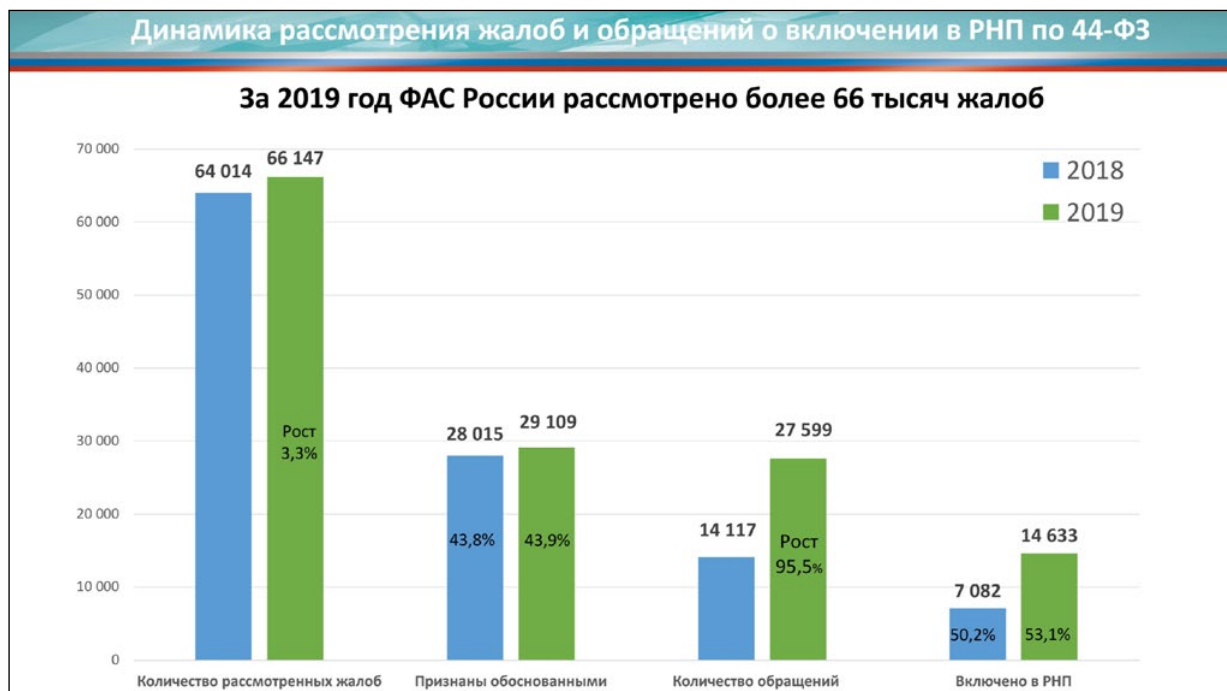
объекта или соответствующую документацию. Так, при перепроектировании сильно затягиваются сроки, и заказчик обвиняет в этом подрядчика, хотя это прямая обязанность заказчика — предоставить всю необходимую документацию для строительства объекта.

Сегодня заказчик понял, что в любой момент может отказать исполнителю в его услугах, при этом никакой ответственности он за это не несет, а на подрядчика ложатся материальные убытки. И это главная причина, почему компании не идут на госзаказ. Тут же встает вопрос — зачем выстраивать серьезную конкурентную процедуру, если, дойдя до контракта, заказчик объявляет компании, что работать с ней больше не будет? Поэтому ФАС предлагает дать возможность предпринимателям защитить свои права при исполнении контракта.

Из немалого количества судебных процессов по 44-ФЗ обжалуется лишь около 10%, а выигрышность дел около 93%. В то же время по 223-ФЗ результаты не радуют — здесь выигрывает всего около 16% судебных дел. Связано это с тем, что нормы либо отсутствуют, либо некорректно сформулированы и трактуются заказчиками, подрядчиками и судебными органами совершенно по-разному.

Если говорить о привлечении к административной ответственности, то сумма наложенных штрафов в 2018 г. по всей системе составила свыше 380 млн руб., из которых оплачено 258 млн руб., а в прошлом году было наложено более 300 млн руб., а оплачено 288 млн руб. Разница в суммах между наложенными штрафами и оплаченными заключается в том, что по многим делам процессы находятся пока еще в судах.

В рамках 223-ФЗ в связи с принятием в прошлом и позапрошлом годах ряда норм резко возросло количество жалоб — в 2019 г. их было рассмотрено более 13,7 тыс., а рост составил



91,3%. Сказалось то, что бизнес наконец поверил в возможность получить защиту ФАС в конфликтах с госкомпаниями. Обоснованных жалоб было порядка 4,4 тыс., что на 30% больше, чем в 2018 г.

О включении подрядчика в РНП было подано 1647 обращений — и это на 69,4%, чем в 2018 г., из них только 635 было обоснованно. При этом как таковые правила по рассмотрению дел о включении в Реестр по 223-ФЗ отсутствуют, а это не может не беспокоить.

### РЕГИОНАЛЬНЫЕ ТОРГИ ВЕДУТСЯ «ДЛЯ СВОИХ»

Интересно, что в 2019 г. территориальными управлениями ФАС России было проведено почти 1,4 тыс. плановых и внеплановых проверок закупок **по нацпроектам** и рассмотрено порядка 1,5 тыс. жалоб на 900 из них. Было выявлено почти 3 тыс. нарушений на 1900 закупках. Чаще всего нарушения фиксировались в рамках национального

проекта «Жилье и городская среда» — около 34% от общего количества по всем нацпроектам.

И здесь есть проблема из-за нормы 94-ФЗ, которая позволяет заказчикам закупать товары и услуги как у единственного поставщика у организации, обладающей исключительными полномочиями по поставке соответствующих товаров, работ и услуг. Как выяснилось, 15 регионов использует норму несколько своеобразно, считая, что они имеют право наделить эту организацию исключительным правом и определить ее как единственного поставщика. Однако подведомственные организации, которые определены в качестве основного поставщика в этих регионах, работают не по 44-ФЗ, а по 223-ФЗ, по правилам, которые определяет для них самостоятельно регион, что ведет к резкому ограничению конкуренции на соответствующих рынках.

Для борьбы с этой ситуацией ФАС были направлены проекты писем в адрес первого

вице-преьера для губернаторов этих регионов, а в самой статье предлагается поменять формулировки. И до 1 июля по поручению Президента ФАС должна отчитаться о выполнении мероприятий по сокращению подобных случаев.

Также в прошлом году громко прозвучала проблема закупки объектов недвижимого имущества администрациями регионов с обходом конкурентных процедур — без проведения аукционов у единственного поставщика производилась покупка объекта недвижимости как готового. Норма, описанная в 93 статье, используется не для того, чтобы купить некий объект, который был давно построен, а чтобы договориться с конкретным предпринимателем о строительстве объекта к конкретному сроку, а затем этот объект выкупается. Конечно, это не прямое нарушение 44-ФЗ, а обход конкурентных процедур, который квалифицируется как сговор органов государственной власти с предпринимателями с целью устранения конкуренции на соответствующем рынке. И подобные уголовные дела уже возбуждены.

## 44-ФЗ БУДЕТ МЕНЯТЬСЯ В СТОРОНУ «ЦИФРЫ»

**Михаил Евраев** напомнил о ключевых проблемах в реализации 44-ФЗ.

Во-первых, установление заказчиками в документации о торгах «ловушек» для формального отклонения участников. Для изменения ситуации предлагается распространить удачную практику согласия от участника закупки, сложившуюся в сфере строительства, и на все остальные закупки товаров, работ и услуг.

Далее — сговор на торгах, минимизировать его предлагается путем проведения аукциона через 2 часа после окончания срока подачи заявок для всех видов товаров, работ, услуг также по аналогии со строительной сферой. Конечно, в идеале было бы свести это время до нуля, но как оказалось, после введения спец-счетов у банков появилась необходимость работать с площадками. В 90% случаев это занимает 10 минут, а в 10% требует определенного разбирательства.

Кроме того, предлагается уйти от цикличности при проведении торгов и создать Рейтинг деловой репутации предпринимателей, дающий определенные экономические преференции.

Важно, чтобы вся претензионная работа и переписка велись в ЕИС. Так же как и необходимо сделать единую форму банковской гарантии.

Следующий шаг — внесение изменений в Договор ЕврАзЭС для ведения новой процедуры — закупки через электронный магазин. Уже с 1 июля появится возможность закупать до 3 млн руб. путем запроса котировок, но эта процедура совсем не та, которую все ждали. В ней есть большие недостатки — например, отсутствуют торговая сессия и онлайн обжалование.

Важным моментом станет введение универсальной предквалификации на торгах, основной смысл которой в борьбе с профессиональными жалобщиками. Подать жалобу может только лицо, у которого опыт исполнения госконтракта не менее 20% от НМЦК от 20 млн руб. Также должно быть расширение специальной предквалификации на закупку всех видов товаров, работ, услуг, кроме строительной отрасли.

## ЕДИНСТВЕННОГО ПОСТАВЩИКА НУЖНО ОТРЕФОРМИРОВАТЬ

В прошлом году в ЕИС было опубликовано извещений на общую сумму 14 109,7 млрд руб. Из них 66% или 9262 — неконкурентные закупки. Причем среднее количество заявок по 223-ФЗ — 1,17, а по 44-ФЗ — 3,12. По словам Михаила Евраева, сегодня 223-ФЗ практически «пустой» и требует серьезного совершенствования.

Отсутствуют единые требования к составу заявок и участникам закупки. Нет обоснования начальной цены договора. Неограниченное осуществление закупок у единственного

Важным моментом станет введение универсальной предквалификации на торгах, основной смысл которой в борьбе с профессиональными жалобщиками.

Динамика рассмотрения жалоб и обращений о включении в РНП по 223-ФЗ

За 2019 год ФАС России рассмотрено более 13 тысяч жалоб



В РАМКАХ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПЛАНИРУЕТСЯ УТВЕРЖДАТЬ ТИПОВЫЕ КОМПЛАЕНСЫ В РАЗРЕЗЕ ОТРАСЛЕВЫХ ЗАКУПОК.

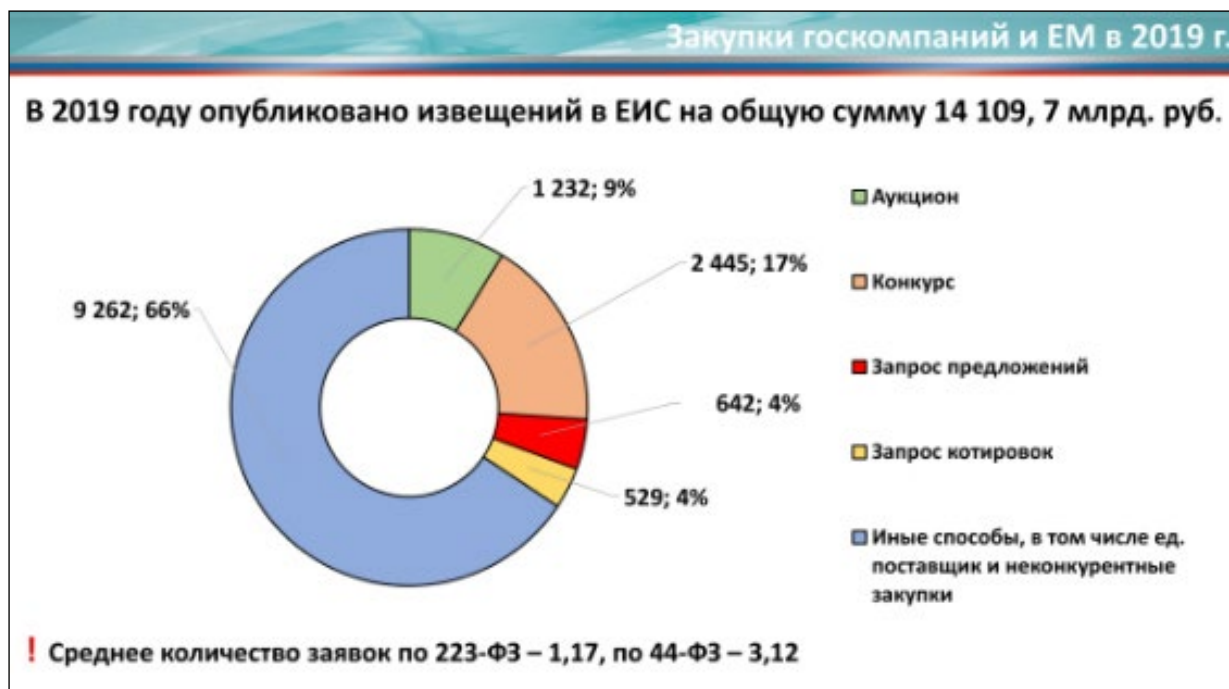
поставщика и неконкурентных закупок — предлагается объединить их и установить, что заказчики имеют право осуществлять неконкурентные закупки с единственным поставщиком в размере не менее 10% от годового объема их закупок за исключением перечня, взятого из 44-ФЗ.

По аналогии с 44-ФЗ будет проведена работа с отсутствием единых подходов к установлению квалификационных требований к участникам закупки и требований к порядку оценки заявок и к банковской гарантии. Необходимо внедрение механизма рейтинга деловой репутации предпринимателей, а также ведением новой конкурентной процедуры — закупки через электронный магазин.

Кроме того, отсутствуют закрытый перечень электронных торговых площадок, электронное информирование участников закупки посредством ЕИС, порядок заключения и исполнения договора, порядок включения в РНП — вся эта работа должна быть проведена по аналогии с 44-ФЗ.

И вот для этой масштабной задачи по 223-ФЗ будет создан **Экспертный совет при ФАС России**, который займется совершенствованием законодательства о закупках, обсуждением правоприменительной практики и подготовкой антимонопольного комплаенса при проведении закупок. Конечно, внесение изменений в 223-ФЗ может занять неопределенное количество времени, поэтому, не дожидаясь, ФАС хотела бы выйти с добросовестными компаниями на антимонопольный комплаенс — систему предупреждения рисков нарушения антимонопольного законодательства.

В рамках Экспертного совета планируется утверждать типовые комплаенсы в разрезе отраслевых закупок, к которым могут присоединиться все госкомпании и естественные



монополии, желающие осуществлять конкурентные закупки, работать над совершенствованием законодательства и унификацией правоприменительной практики. Старт работы совета запланирован на I квартал 2020 г.

По словам Михаила Евраева, внедрение антимонопольного комплаенса при проведении закупок в рамках 223-ФЗ позволит сократить количество нарушений на закупках госкомпаний, а также получить унификацию и предсказуемость действий контрольного органа.

### ПОКА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР...

1 марта Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон «Об антимонопольном комплаенсе».

В Закон о защите конкуренции вводится понятие «система внутреннего обеспечения соответствия требованиям антимонопольного законодательства», которая призвана

объяснить компаниям, какие внутренние акты им необходимо принять, чтобы контролировать соблюдение антимонопольных норм. При этом основной принцип внедрения этой системы мер — добровольность.

Для проверки документов на соответствие законодательству их можно будет также направить в ФАС России. Будет учитываться внедрение системы антимонопольного комплаенса при отнесении предприятия к той или иной категории в рамках риск-ориентированного подхода при контроле за соблюдением закона. Ответ из ФАС будет получен в течение 30 дней. Новый закон поможет снизить риск образования картелей, уберечь компании от штрафов, а должностных лиц от возможной ответственности. ☹



Галина КРУПЕН

ЭКОНОМИКА

# Как бороться с единственным поставщиком на рынке госзакупок?

*Из-за отсутствия правил в 223-ФЗ нет конкуренции, так как заявок на участие в таких закупках всего 1,5 на процедуру*



3 марта в Совете Федерации состоялся круглый стол, посвященный вопросам совершенствования Закона о закупках в части расширения доступа к закупкам компаний с государственным участием.

В мероприятии, проведенном под руководством члена Комитета СФ по экономической политике Алексеем Дмитриенко, участвовали представители Совета Федерации, профильных министерств, Федеральной антимонопольной службы, Федерального казначейства, бизнеса, общественных организаций и эксперты.

Сегодня регулирование закупочной деятельности отдельных видов юридических лиц носит рамочный характер, что влечет за собой злоупотребления при проведении закупочной деятельности, а, следовательно, и ограничение конкуренции.

Как сообщил начальник Управления контроля размещения государственного заказа ФАС России **Артем Лобов**, из-за отсутствия правил в 223-ФЗ нет и конкуренции, так как заявок

на участие в таких закупках слишком мало — всего 1,5 на процедуру. Это, как следствие, приводит к отсутствию экономии, хотя суммы, которые расходуются в рамках 223-ФЗ в разы больше, чем по Закону о контрактной системе. Поэтому для экономии необходимо урегулировать ряд механизмов Закона о закупках.

Причем из-за несовершенства 223-ФЗ и отсутствия четких правил невозможно развитие конкуренции вокруг соответствующих госкомпаний и корпораций — не секрет, что во многих субъектах системо- и рынокообразующие компании — это их дочерние структуры.

Сегодня в Законе о закупках есть ряд ключевых проблем. Одна из глобальных — это присутствие неограниченного количества единственных поставщиков, а также отсутствие исчерпывающего перечня оснований для заключения договоров с единственным поставщиком. В результате это приводит к колоссальным суммам, которые расходуются по прямым договорам, заключенным с одной организацией.



**ГЛОБАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА — ЭТО ПРИСУТСТВИЕ НЕОГРАНИЧЕННОГО КОЛИЧЕСТВА ЕДИНСТВЕННЫХ ПОСТАВЩИКОВ, А ТАКЖЕ ОТСУТСТВИЕ ИСЧЕРПЫВАЮЩЕГО ПЕРЕЧНЯ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ С ЕДИНСТВЕННЫМ ПОСТАВЩИКОМ.**

Другая проблема заключается в отсутствии единых требований к квалификации компаний. Зачастую в разных сегментах экономики госкомпаний и субъекты регулирования 223-ФЗ устанавливают различные требования к квалификации компаний. И эти требования не унифицированы, из-за чего компаниям достаточно трудно подстроиться под эти процедуры. Результат — частые отказы в допуске и маленькое количество заявок участников при проведении соответствующих закупок. Поэтому регламентация этого вопроса крайне необходима. В частности, установление требований универсальной предквалификации по аналогии с 44-ФЗ, а также установление специальной предквалификации по всем сферам, чтобы заказчики могли пользоваться едиными правилами и выставлять единые требования к участникам рынка в зависимости от той сферы, где проводится закупка.

Кроме того, сегодня в 223-ФЗ и в актах Правительства отсутствует порядок оценки заявок: каждый заказчик сам для себя устанавливает критерии, значимость, а также содержание критериев. В результате из-за настройки порядков оценки конкурс может выиграть только одна компания.



**Закупки по 223-ФЗ**



Также в законе отсутствуют требования к банковской гарантии. Нет и перечня закрытых электронных площадок, а он необходим, ведь при проведении крупных закупок заказчики используют аффилированные площадки, что дает большие возможности для злоупотреблений при проведении электронных процедур.

Немаловажным остается вопрос заключения и исполнения обязательств по контракту. Отсутствие единой регламентации по заключению договоров приводит к большому числу обращений в ведомство со стороны бизнеса с тем, чтобы ФАС защитила их права. А так как в 44-ФЗ есть хороший блок по заключению договора, то, по логике, можно найти какой-то унифицированный подход и в 223-ФЗ.

ФАС уже подготовила поправки в Закон о закупках, документ был разослан в заинтересованные ведомства и общественные организации. В нем были учтены многие из болевых вопросов. Кроме того, ФАС поддерживает ограничение закупки у единственного поставщика неконкурентными способами закупки, а это ключевая проблема 223-ФЗ.

В целом все участники круглого стола отметили крайнюю необходимость комплексного внесения изменений в законодательство о закупках товаров, работ и услуг отдельными видами юридических лиц. ☹



Галина КРУПЕН

ЭКОНОМИКА

# Будни ФАС: картели, рейтинг, госзакупки...



*Экономическая политика России формируется, в том числе, и в Федеральной антимонопольной службе. Поэтому тем более интересно, какие задачи решает ФАС, что называется, в ежедневном режиме*

26 февраля заместитель руководителя ФАС Андрей Цариковский представил в Госдуме Законопроект об усилении ответственности за картели.

Законопроект «О внесении изменений в ФЗ «О защите конкуренции и отдельные законодательные акты РФ в части повышения эффективности, выявления и пресечения ограничивающих конкуренцию соглашений и согласованных действий» прошел длительное обсуждение, рассматривался в деловом сообществе, правоохранительных органах и Совете безопасности и внесен в Госдуму и Правительство.

Картели — одни из основных и тяжелейших нарушений в экономике, они тормозят развитие страны, что особенно критично в годы, когда реализуются нацпроекты. Только в прошлом году ФАС выявила 926 картелей и

антиконкурентных соглашений, большинство из которых — сговоры на торгах, а также с органами власти и государственными заказчиками. А по оценкам Совета безопасности РФ, экономика страны от сговоров на торгах и товарных рынках теряет до 1,5% ВВП.

При этом документ не дает новые полномочия ФАС, а уточняет уже имеющиеся.

Так, предусматривается право ФАС получать напрямую от правоохранительных органов результаты оперативно-розыскной деятельности, если речь идет об уголовно-наказуемом картеле. ФАС и сейчас может получать эти материалы, но по очень длительной и запутанной процедуре. Орган, проводящий ОРМ, рассекречивает материалы и передает их следователю, и если тот решает о возбуждении уголовного дела, то имеет право передать их в ФАС для возбуждения дела о картеле. Но зачастую следователь не может возбудить уголовное дело, т.к. нет решения ФАС.

Следующее — это право ФАС в случае внезапных проверок по делам о картелях изымать предметы и документы, имеющие доказательное значение по делам о картелях. ФАС уже имеет право проводить выемку данных доказательств, но в отличие от других органов, ФАС, как и ФНС, проводит длительное расследование и часто начинает с предварительных внезапных проверок. Зачастую в эти моменты обнаруживаются документы явно ненужные в гражданско-правовом обороте.

Кроме того, необходимо право ФАС получать персональные данные и сведения об абонентах услуг связи — не содержание разговоров, а IP-адреса. Сейчас это право также есть, но в случае, если участие в торгах ведется с персональных компьютеров. Однако в современном деловом обороте все больше процедур проводится через мобильные средства связи.



Предусматривается увеличение срока давности по расследованию антимонопольных дел о картелях до 6 лет. Это связано с тем, что срок давности рассмотрения дел о картелях 3 года, а по уголовным делам о картелях — от 6 до 10 лет.

Определяется порядок заключения и прекращения соглашений о сотрудничестве компаний, признавших в картелях. Уже сейчас согласно КоАП РФ ФАС освобождает от ответственности первого признавшегося в картеле и смягчается наказание для второго и третьего. Однако ФАС планирует заключать соглашения, в которых будут прописаны права и обязанности.

Андрей Цариковский подчеркнул, что крайне необходимо найти баланс между эффективным расследованием картелей и правами бизнеса, которые ни коим образом не должны быть ущемлены.

А по мнению представителя фракции ЛДПР Андрея Лугового, сегодня всем сторонам торгов выгоднее договориться друг с другом, не соревнуясь за качество, при этом участники сговора ведут себя нагло и самоуверенно. Это связано с тем, что у ФАС мало необходимых рычагов воздействия — грозить может, а доказать и наказать — нет. Единственный случай, когда участники картельного сговора дошли до суда, произошел в Самаре, и никто не верил, что такое в принципе возможно.

Самое интересное, что в первоначальной редакции законопроекта была норма, предусматривающая уголовную ответственность за сговоры заказчиков и участников торгов, но при обсуждении она исчезла. Поэтому необходимо рассмотреть возможность внесения данной поправки. Основные противники законопроекта — крупные компании, а их жалобы свидетельствуют, что документ необходим.

## ПО РЕЙТИНГУ ВСТРЕЧАЮТ...

**ФАС предлагает создать Рейтинг деловой репутации предпринимателей, участвующих в закупках.**

Как известно, ФАС выступает не за конкуренцию, а за добросовестную конкуренцию — и это большая разница. Однако сегодня мера наказания для тех, кто некачественно исполняет контракты или уклоняется от их заключения, есть — это Реестр недобросовестных поставщиков, а меры поощрения — нет. Получается компания может иметь большое количество качественно исполненных контрактов, а может их не иметь вовсе, или у нее были очень большие штрафы — и все они находятся в равных условиях.

Поэтому для поддержки работающих на закупках добросовестно предпринимателей должна быть создана экономическая мотивация.

Ведомство подготовило поправки в законодательство о контрактной системе и закупках госкомпаний, предусматривающие упрощение доступа к закупкам и перевод их на современный уровень, в том числе, внедрение рейтинга деловой репутации предпринимателей и Закон о контрактной системе — 44-ФЗ и Закон о закупках — 223-ФЗ.



Этот Рейтинг должен формироваться автоматически на основе данных Единой информационной системы, и учитывать, в том числе, количество, стоимость и качество исполненных контрактов и соотношение уплаченных штрафов к их стоимости.

Данные Рейтинга в будущем могут использоваться при допуске компаний к торгам, оценке заявок и определении победителей на аукционах по совокупному критерию — предложенной цене контракта и рейтингу компании. Кроме того, это может быть существенное снижение обеспечения по контракту, например, в 3 раза.

Способов применения Рейтинга может быть большое количество, но в первую очередь его необходимо создать. В любом случае необходимо, чтобы добросовестные компании отличались от недобросовестных, а у людей должно быть понимание их репутации.

Поправки, подготовленные ФАС России, направлены на рассмотрение в Минфин России, Федеральное казначейство, рабочую группу при Государственной Думе, ассоциациям предпринимателей, представителям экспертного сообщества из регионов, общественным организациям. ☹

Галина КРУПЕН



# OTIS

ФЛАГМАН ИННОВАЦИЙ  
БОЛЕЕ 125 ЛЕТ В РОССИИ

**GeN2 & Ambiance design**  
производства Санкт-Петербург

ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

# Автоматизация в строительстве: экзотика, благо или проклятие?

*«Те, кто смотрит в сторону цифровизации,  
закончите сначала с автоматизацией»*

3 марта в рамках международной строительной-интерьерной выставки **BATIMAT RUSSIA 2020** состоялась сессия «Практический опыт автоматизации девелоперско-строительных групп компаний». Участники обсудили опыт ряда компаний по внедрению информационных технологий на различных этапах строительства, а также возможности электронного строительного контроля.

Сессию бурно и с воодушевлением открыл ее модератор, **Максим Кантарович**, генеральный директор «СеалСофт». Вкратце рассказав о компании, М. Кантарович представил свое видение BIM. По его мнению, BIM — это не только 3D-моделирование, как привыкли считать многие строители, а взаимодействие десятков функциональных областей и подразделений от финансового и бухгалтерского учета до сдачи

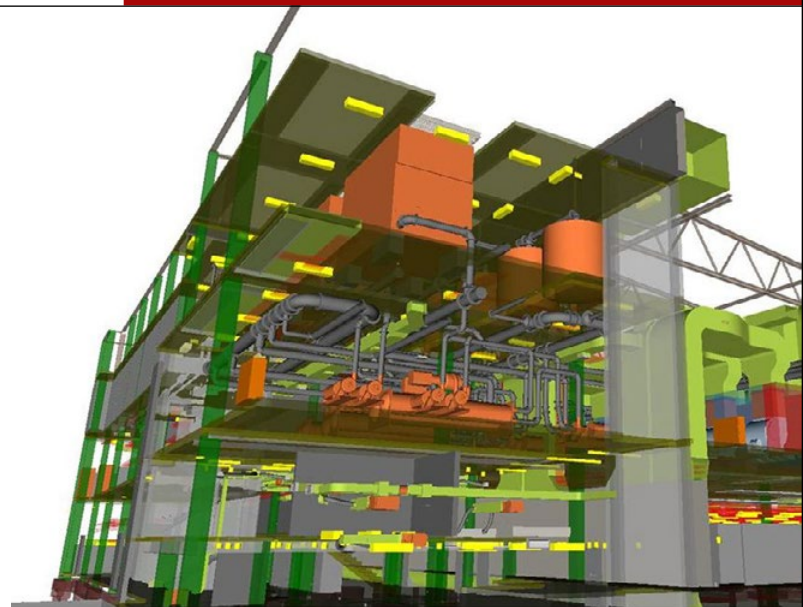
объекта в эксплуатацию. И если убрать хотя бы одно звено из этой цепочки взаимодействия подразделений и областей, это будет уже не BIM. Так что не надо путать BIM с 3D-моделированием и автоматизацией процессов, BIM — это единая система, совмещающая в себе все программные решения. И в заключение Максим отметил, что для того, чтобы понимать, как все это работает, нужно сделать единую IT-систему, причем эксклюзивно под заказчика.

Первым из представителей девелоперов выступила **Екатерина Кудирова** («Астерус-девелопмент»), которая поделилась своим видением целей автоматизации и ее способах. По мнению Е. Кудировой, автоматизация должна идти сверху, с осознания руководством того, как много зависит от слаженной работы каждого сотрудника организации, что попытка одного отдела работать без взаимосвязи с другим принесет больше вреда, чем пользы. Задачами автоматизации являются создание единого информационного пространства, масштабируемость, информационная безопасность,

удобство администрирования, формирование всех возможных отчетов, повышение квалификации персонала, уменьшение количества ошибок из-за человеческого фактора и многое другое.

Любое внедрение автоматизации необходимо начинать с ответов на вопросы, какие бизнес-процессы автоматизировать и для чего, каковы цели и задачи этой автоматизации, какой выбрать программный продукт и так далее. Е. Кудирова уверена, что затягивание решения по автоматизации процессов приведет в будущем к дополнительным неучтенным расходам, и это должно понимать руководство каждой организации, задумывающееся об автоматизации своих процессов.

Руководитель управления операционной эффективности ГК «Автобан» **Евгений Коршунов** начал свое выступление с того, что заявил: девелоперам строить гораздо проще, чем дорожникам, так как «Автобан» и его коллеги — это исполнители, а девелоперы часто являются и генподрядчиком, и проектировщиком, и



**ЗАТЯГИВАНИЕ  
РЕШЕНИЯ ПО АВТОМАТИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ  
ПРИВЕДЕТ В БУДУЩЕМ  
К ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ  
НЕУЧТЕННЫМ  
РАСХОДАМ, И ЭТО  
ДОЛЖНО ПОНИМАТЬ  
РУКОВОДСТВО КАЖДОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ.**

эксплуатантом своих же объектов, и выстроить им тот же BIM гораздо проще.

Основные проблемы при строительстве дорог — это и изъятие земель, и снос жилого фонда, и проход через населенные пункты, и перенос коммуникаций, которые зачастую не указаны ни в одной проектной документации. Внедрение автоматизации позволило повысить оперативность планирования проектов в реальном времени. Внесение в программу таких ограничений, как перенос коммуникаций, подведение земли, подвоз оборудования и материалов, позволяют выстроить и корректировать модель строящегося объекта. При этом

«Автобан» пока остановился на 5D модели, так как переход на 6D модель гораздо сложнее, и учитывать все спецификации каждой единицы оборудования и материалов пока довольно сложно из-за большого количества объектов. Кроме того, за время эволюции IT-технологий было внедрено довольно много программных решений, и зачастую довольно сложно поддерживать их связи между собой для корректной работы.

Завершил же представитель «Автобана» свое выступление остроумной фразой: «Те, кто смотрит в сторону цифровизации, закончите сначала с автоматизацией».

**ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОРОГ — ЭТО И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ, И СНОС ЖИЛОГО ФОНДА, И ПРОХОД ЧЕРЕЗ НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ, И ПЕРЕНОС КОММУНИКАЦИЙ, КОТОРЫЕ ЗАЧАСТУЮ НЕ УКАЗАНЫ НИ В ОДНОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.**

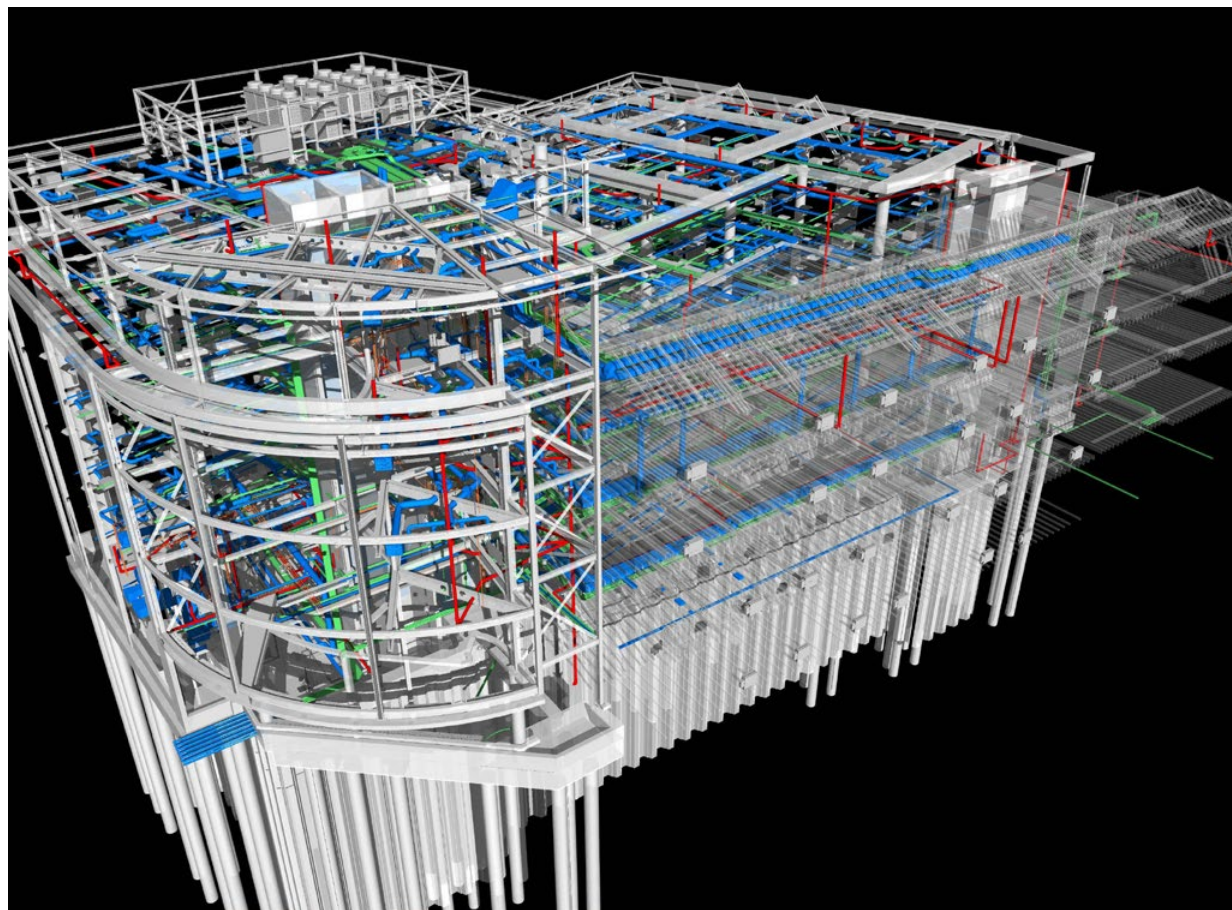


### ЦИФРОВОЙ КОНТРОЛЬ КАК УГРОЗА ДЛЯ КОРРУПЦИИ

Ключевым выступлением можно назвать доклад IT-директора SetlGroup **Марии Андреевой**, поскольку он длился почти час и содержал в себе много новой и неожиданной информации по внедрению автоматизации и систем контроля и учета на строящихся объектах. Несмотря на то, что в компании все еще нет полного цикла автоматизации, здесь сосредоточились на основных рисках: это ошибки проектирования, инвестиционные риски, материальное обеспечение стройки, управление изменениями и обеспечение безопасности.

За два года компания перешла на полностью электронный документооборот между собой и своими подрядчиками, что повысило скорость принятия решения и согласования. Также был внедрен трехуровневый контроль, состоящий из трех модулей: генподрядчика, заказчика и технадзора.

Внедрение цифровых технологий и контроля позволило свести оперативные планерки по поводу строящегося объекта к минимуму — теперь они занимают не более 40 минут. Благодаря автоматическому контролю за текущим строительством девелопер вызывал



**АВТОМАТИЗАЦИЯ ТЕНДЕРНЫХ ПРОЦЕССОВ МОЖЕТ СТАТЬ ПРОКЛЯТИЕМ ДЛЯ МНОГОЛЕТНИХ НАЛАЖЕННЫХ «ЗА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ» СВЯЗЕЙ, ОДНАКО БУДЕТ ТОЛЬКО ВО БЛАГО КОМПАНИИ В ЦЕЛОМ.**

на планерки только тех подрядчиков, у кого в данный момент были проблемы на стройке. Любые отклонения на объекте вносились в разработанную девелопером программу, на основе которой прогнозировалось влияние отклонения на даты ввода объекта, а затем применялись те или иные меры для устранения отклонений — от ввода дополнительных строителей на объект до полной смены подрядчиков.

Для контроля качества поступающих стройматериалов компания закупила дорогостоящие сканеры — их применение позволило выяснить, что поставщик и подрядчик на стройке подчас использовали вместо материала, заложенного в проектной документации, другой, более дешевый. Например, было выявлено, что вместо бетона, заявленного в проекте и по документам закупленного у поставщика, на стройку пришел бетон другого качества и состава. В итоге договор с поставщиком был расторгнут, на стройку поступил качественный бетон, а применение сканеров в реальном времени стало неотъемлемой частью строительного контроля на объекте.

Следующим шагом на пути внедрения автоматизации стал переход на цифровые тендеры по покупке материалов и услуг. Это позволило компании выявить коррупционные схемы и сговор в отделе закупок, привело к увольнению всего отдела и удешевлению стройки, так как выяснилось, что на рынке были поставщики аналогичных материалов, но по более доступной цене. Таким образом, автоматизация тендерных процессов может стать проклятием для многолетних налаженных «за вознаграждение» связей, однако будет только во благо компании в целом.

При разработке программного обеспечения SetlGroup сделал возможным контроль стройки на любой ее стадии, а также заложил возможность устранения выявленных недочетов или



внедрения пожеланий как заказчика, так и дольчиков. Все пожелания вносились в реальный времени в программы, оснащенные планшетами и ноутбуками, сотрудники быстро получали информацию непосредственно на стройке и устраняли выявленные проблемы. По факту автоматизация контроля стройки позволила повысить скорость строительства и качество его исполнения, исключив «договорные» отношения между контролирующим отделом и строителями, а это существенно повлияло на стоимость строительства. При этом автоматизация на объектах компании внедряется поэтапно и одновременно как со стороны девелопера, так и со стороны подрядчика. Только так можно достигнуть полного взаимопонимания и контроля над процессом стройки.

В целом обсуждение на круглом столе показало, что автоматизация процессов — это уже не экзотика, а насущная необходимость для всякого современного девелопера. Она позволяет существенно повысить скорость и качество строительства объектов, грамотно

рассчитать финансовые и ресурсные затраты, а главное — контролировать строительство на всех этапах вплоть до сдачи объекта в эксплуатацию.

Несмотря на активное сопротивление многих консервативных строителей, поставщиков материалов и проектировщиков, девелоперы все равно внедряют BIM и активно развивают автоматизацию процессов. В частности, еще хочется заметить, что консервативно настроенные компании, отказывающиеся от автоматизации, BIM-моделирования и электронного документооборота, вскоре могут остаться у разбитого корыта, так как крупные девелоперы и застройщики переходят на современные технологии и все, кто хочет работать с ними, будут вынуждены перейти следом или уйти с рынка. ☹



**Роман ПОРШНЕВ**

## ВЫСТАВКИ

# ВАТИМАТ сквозь призму интерьера

*Вернутся ли сюда производители стройматериалов?*

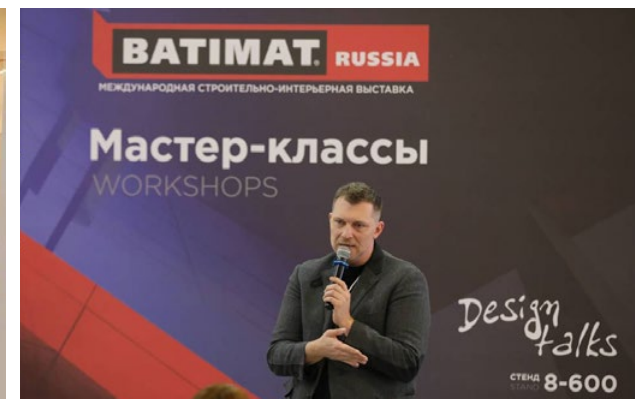
В первую неделю марта в Москве, в Крокусе Экспо, прошла международная выставка BATIMAT RUSSIA 2020.

BATIMAT RUSSIA — это международная выставка дизайна и интерьера, строительства и строительных технологий. В ней участвуют производители, поставщики, дизайнеры, архитекторы.

Строительно-интерьерная выставка BATIMAT отличается изысканным оформлением стендов. Беседки, карусели, дачные домики, макеты скачущих коней... На BATIMAT интерьерная часть всегда смотрелась ярче и полнее. Но в прежние годы и строительная составляющая выглядела весьма респектабельно. Сейчас же строительство основательно было представлено лишь в деловой программе, где пути развития отрасли обсуждали профессионалы.

## СВОЙ ДОМ И ОТЕЛЬ БУДУЩЕГО

Из двух выставочных залов полтора отводились интерьерным проектам. Впервые они появились три гола назад в качестве эксперимента и назывались «Комплексные решения». Этот раздел настолько понравился посетителям, что его постоянно расширяли. Нынче он занял целый зал. Экспозиция называлась Global design (Создай свой дом). На стендах были представлены интерьеры различных жилых помещений — спален, детских и ванных комнат, прихожих и т.д.





По данным опроса, проведенного в прошлом году, экспозиции дизайнеров интересовали 84% посетителей. Ежедневное многолюдье на стендах интерьеров наводило на мысль, что в этот раз цифра может оказаться выше. Раздел «Создай свой дом» работал и на следующий день после закрытия выставки, и зал был опять полон.

Впервые был представлен дизайнерский проект — «Отель будущего».

В России и в Москве строится много гостиниц. «Но для оформления их интерьеров принято приглашать зарубежных специалистов. Цель нашей экспозиции — показать, что в России есть прекрасные дизайнеры», — говорит Татьяна Онегина, главный редактор интернет-журнала «BATIMAT-RUSSIA — digest», по чьей инициативе был создан раздел дизайнерских проектов.

Изменяются сами гостиницы, расширяется спектр услуг. Отели начинают предлагать аренду номеров на длительный срок. Для них отводятся верхние этажи. Номер — та же квартира, только находится на содержании отеля. Арендаторам и убираться самим не надо. Конечно, услуга не дешевая, но состоятельным гражданам по карману.

Как ни странно, сохраняется потребность в многоместных номерах. И не только из-за их более низкой стоимости. В таких номерах останавливаются обычно компании «по интересам». Те, кто приезжает с общей целью поучаствовать в каком-то мероприятии, побывать на экскурсии.

Еще одна современная «фишка» — сделать гостиничные рестораны и кафе доступными для всех желающих. Появляется и совсем новый тип кафе — «коворкинг-кафе». Сюда люди приходят поговорить, пообщаться (еду можно не заказывать). Такое кафе актуально

для нашего времени, когда все больше народа работает на «удаленке», а иные организации свои офисы совсем упраздняют.

И для всех названных типов помещений дизайнеры предлагали свой интерьер.

## МАСТЕР-КЛАССЫ ДЛЯ ПОСЕТИТЕЛЕЙ

Растет число дизайнеров, участвующих в выставке. В прошлом году их было 35, теперь — 70. Иные разработали по несколько проектов.

Один из самых известных дизайнеров — Саша Эрман. По его проектам изготавливается мебель и предметы обихода. На выставке он демонстрировал оформление номера в гостинице. Его стенд на выставке — интерьер гостиничного номера — был одним из самых посещаемых.

Но большинство дизайнеров — молодежь. Для нее участие в BATIMATE — прекрасный старт профессиональной деятельности. Здесь приобретается и опыт, и известность. Визитки у молодых дизайнеров обычно разбирают уже на второй день. Некоторые успели стать за эти годы обладателями престижных премий.

Не менее популярны и мастер-классы, число которых тоже растет год от года и превысило 60. Темы — от профессиональных до прагматичных (к примеру, ремонт квартиры). Все занятия бесплатные, а теперь еще выкладываются в Интернет. Бывает, собирается столько слушателей, что и мест на площадке не хватало. А после окончания занятий спикеры еще долго отвечали на вопросы.

## ВМЕСТО ДВУХ ЗАЛОВ — ДВА СТЕНДА

А вот многие участники прошлых BATIMATE себя в новой реальности не увидели и на выставку не приехали. Даже инновационный центр «Сколково», который всегда гордился тем, что стоял у основания BATIMATE.



Из двух выставочных залов полтора отводились интерьерным проектам. Впервые они появились три гола назад в качестве эксперимента и назывались «Комплексные решения». Этот раздел настолько понравился посетителям, что его постоянно расширяли. Нынче он занял целый зал.



Строго говоря, в экспозициях присутствовали все заявленные организаторами темы (строительные и отделочные материалы, напольные покрытия, оконные системы и многое другое). Но раньше какой-то одной теме мог посвящаться целый зал. Теперь же вся строительная тематика уместилась в одном. Да и тот заняла не полностью.

Экспонаты, представленные на стендах, были, так сказать, все равно ближе к дизайну, чем к строительству. Уличная и садовая мебель, оборудование для зимнего сада, лепнина на фасады... Правда, предлагалось оборудование для обработки стекла и керамики (Италия, Китай), кирпич и камень (Иран), эластичная штукатурка (США), монтажная лента для крепления элементов интерьера (Германия). Но таких примеров немного, да и на стендах с этими изделиями большого наплыва посетителей не наблюдалось. А отечественных производителей еще надо было поискать.

Самыми яркими на выставке всегда были экспозиции керамической плитки. Четыре года назад керамическая плитка занимала два зала. Теперь же в BATIMAT приняли участие две компании — Kerama Marazzi и Евро-Керамика.

Самый большой и самый посещаемый стенд выставки занимала Kerama Marazzi — генеральный партнер выставки. Поскольку у истоков этой российской компании стояли итальянские специалисты, в рисунках изделий всегда присутствует итальянская тематика. В прошлые годы они посвящались Венеции, Неаполю. Сейчас — Милану, его знаменитым уроженцам и достопримечательностям. (На стенде был установлен даже макет трамвая — одного их символов города.) Всего Милану посвящалось 86 коллекций! Конечно, в компании строго следят за тенденциями мировой моды.

— В моде крупногабаритная плитка, вплоть до того, что из нее выкладывают панно, — рассказывает менеджер Алексей Барышников. — Но в среднестатистической квартире россиянина место для панно найти трудно, и наибольшим спросом пользуется плитка средних размеров.

Компания делает плитку на любой вкус. Сейчас в моде керамика «под цемент». Используется, к примеру, в санузлах. Действительно, создается впечатление, что стена цементная.

Наряду с плиткой компания выпускает сантехнику. Среди традиционных раковин для ванной выделялась раковина в форме перевернутого конуса. Вполне подойдет для тесного помещения.

## ВСЕГДА ВОСТРЕБОВАНЫ

Конечно, есть и другие компании, которые чувствуют себя комфортно в новых условиях и утверждают, что не собираются изменять BATIMATy. Одна из них — VitHouse (Беларусь) делает из древесины окна, выходы на балконы. Привезла также дачную мебель, изготовленную из базальта. Кресла и столы черного цвета, выглядят как плетеные. Они не разрушатся ни под дождем, ни под снегом. Их можно не убирать с улицы ни осенью, ни зимой в течение 20 лет.

«Varlinek» (Польша) изготавливает паркетную доску из натурального дерева. Эта компания гордится тем, что высаживает ель и дуб, в том числе в России, взамен срубленных на свои изделия. В выставке она участвует не первый год. «Раньше нашей продукцией интересовались в основном представители торговли, теперь — дизайнеры, — говорит менеджер Виталий Коннов. — Но это даже лучше. С торговлей мы и так постоянно общаемся».



ЧЕТЫРЕ ГОДА НАЗАД КЕРАМИЧЕСКАЯ ПЛИТКА ЗАНИМАЛА ДВА ЗАЛА. ТЕПЕРЬ ЖЕ В BATIMAT ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ ДВЕ КОМПАНИИ — КЕРАМА MARAZZI И ЕВРО-КЕРАМИКА.



Компания «PirroGroup» (Саратов — Москва) привезла на выставку теплоизоляционные PIR-плиты — тонкий утеплитель, который не поддерживает горение. Его можно без опаски применять даже в банях и саунах. «Мы не были уверены, что будем иметь успех у дизайнеров — все же наша продукция скорее строительная, — рассказывает контент-менеджер Иванна Орлова. — Но оказалось, наши решения интересны и дизайнерам — перед ними часто встает задача сэкономить максимум пространства в помещении, — и архитекторам, подбирающим материалы для своих проектов. Причем не только российским — подходили, например, специалисты из Монголии».

Но в целом ощущения оптимизма строительная часть экспозиции не оставила.

## ВЫСТАВКА НОВОГО ФОРМАТА

Не грядет ли в перспективе окончательный исход производителей стройматериалов с VATIMAT?

Количество посетителей — один из важнейших критериев выбора выставочной площадки. Керамическая плитка, обои, шторы, межкомнатные двери интересуют практически всех. Экспозиции всегда заполнены. Люди ходят сюда как на экскурсию. Фотографируются семьями. Иногда что-то покупают. Но компаниям этого недостаточно. Им нужна целевая аудитория. Хочется найти новых партнеров, наладить долгосрочные контакты. Тем более, что аренда площади, оформление шикарных стендов требует немалых затрат, которые не всегда окупаются.

В оформлении дизайнерских стендов VATIMAT используются разные изделия. В том числе отделочные материалы, в основном отечественные, сказали организаторы выставки. Начиная с этого года, тут же, на стенде, можно

узнать название компаний-производителей, их контакты и прочую информацию. По сути, они также участвуют в выставке, просто в иной форме. Свое участие они оплачивают, хотя, конечно, не в тех размерах как самостоятельную экспозицию. Компаниям это выгодно. Иные представляли себя на нескольких дизайнерских стендах. А по контактному телефону к ним будут обращаться заинтересованные лица, которые также ищут долгосрочных партнеров для сотрудничества. Чего и хотят производители материалов. (По некоторым данным, целевая аудитория на прошедшей выставке выросла.)

Кроме того, есть еще один момент, о котором не все догадываются. Одно дело — оценивать материал по образцу, размещенному на стенде, говорят дизайнеры. И совсем другое — увидеть материал, когда он уже использован в конкретном интерьере. В каждом случае его достоинства и недостатки воспринимаются даже специалистами совсем по-разному. Бывает, они не сразу понимают, что в разных местах видят один и тот же материал.

Рассказывают, сотрудник Kerama Marazzi заинтересовался плиткой на дизайнерском стенде: «Какой интересный рисунок! Италия, Испания?» И услышал в ответ: «Плитка наша, российская. Kerama Marazzi».

Не исключено, со временем производители материалов почувствуют себя причастными к дизайнерским проектам и вернуться на VATIMAT.

Так может, мы присутствуем при зарождении нового выставочного формата? Кто сказал, что успех этих мероприятий зависит от размера занимаемых экспонентами площадей? ☹



Елена БАБАК



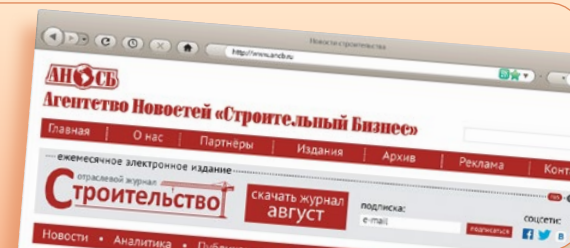
Керамическая плитка, обои, шторы, межкомнатные двери интересуют практически всех. Экспозиции всегда заполнены. Люди ходят сюда как на экскурсию. Фотографируются семьями. Иногда что-то покупают. Но компаниям этого недостаточно. Им нужна целевая аудитория.





# Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

≡ **ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!**



## — 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](http://ancb.ru) и [iancb.ru](http://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 организациях;
- 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.