

Статья 159 часть 4 УК РФ:

«Ты виноват уж в том, что ты предприниматель!»



В НОМЕРЕ:

Июль-Август 2020

Эффективно строить жилье не помогают даже деньги

СТР. 11

Уголовное дело могут завести всего лишь «по предположению» и заказу заявителя

СТР. 27

Национальные цели есть — пути их достижения туманны

СТР. 39

Кто и зачем пытается обанкротить ведущий лифтостроительный завод?

СТР. 49

Как появляются «двойные стандарты» на определение теплотехнических характеристик теплоизоляционных материалов

СТР. 55

Сколково — это город Будущего, а не только «зона инноваций»

СТР. 64

СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

В МГСУ состоялся первый демонстрационный экзамен в рамках независимой оценки квалификации в строительстве по той модели, которую активно внедряет НОСТРОИ. Его первыми участниками стали инженерно-технические работники московских строительных компаний. Они подтверждали свое соответствие профстандарту «Организатор строительного производства».



В РСПП состоялось совещание по вопросу техрегулирования в строительстве с участием первого замминистра строительства Ирека Файзуллина. На нем представители РСПП потребовали, чтобы Минстрой прекратил продвигать свои инициативы по вводу дополнительных обязательных строительных норм и требований к строительным материалам.



Накануне Дня строителя подвели итоги ежегодного конкурса на лучший детский вопрос о строительстве #СпросиСтроителя. Его проводят Минстрой РФ и Общественный совет при министерстве. Оргкомитет конкурса выбрал 18 победителей. Их наградили председатель Общественного совета Сергей Степашин и заместитель министра Дмитрий Волков.





КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

4 Шанс на здравосмыслие

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

7 Московские застройщики готовы к новым технологиям и идеологии строительства

11 Эффективно строить жилье не помогают даже деньги

15 Суд да дело: как застройщику отсрочить неустойку?

19 Дольщики постепенно получают свое жилье

ГЛАВНАЯ ТЕМА

22 Статья 159 часть 4 УК РФ: «Ты виноват уж в том, что ты предприниматель!»

27 Уголовное дело могут завести всего лишь «по предположению» и заказу заявителя

29 По заявлению дольщика — в СИЗО, из СИЗО — в реанимацию

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

31 Обязательная независимая оценка квалификации строителей стала на шаг ближе

34 Займы из компондов: смогут ли СРО стать реально полезными своим членам?

ЭКОНОМИКА

39 Национальные цели есть — пути их достижения туманны

42 Строительная отрасль-2020: от «позитивной стагнации» к стремительному сжатию

46 Банки и строители: доверия нет, и сближение пока не намечается



ГОРЯЧАЯ ТЕМА

- 49** Кто и зачем пытается обанкротить ведущий лифтостроительный завод?

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 55** Как живется теплоизоляции в стенах наших зданий?

ИННОВАЦИИ

- 60** «Сколково» — для строителей: материалы, «цифра», технологии

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

- 64** Сколково — это город Будущего, а не только «зона инноваций»

ТРАНСПОРТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 68** Дороги России: денег столько, что держитесь!

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

- 71** Генпрокуратура найдет все: налоги, деньги, жилье и мигрантов

Строительство

Ежемесячное электронное издание

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

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

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

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

Редактор отдела по связям с общественностью:
Галина Крупен

Над номером работали:
Лариса Поршнева, Михаил Зиборов, Галина Крупен, 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
РЕДАКТОРАШанс
на здравосмыслие

Грубая реальность в виде падающей экономики и сокращающихся доходов населения поставила правительство России перед необходимостью соотнести красивые картинки будущего, нарисованные в национальных проектах, с теми деньгами и потребностями, которые существуют у страны и ее граждан на самом деле. Благодаря этому появляется шанс сделать все эти планы, программы и стратегии документами, основанными на здравом смысле, а не на прогнозах глобальных аналитиков.

Впрочем, прогнозы вполне могут быть учтены, если спустятся на реальную российскую почву и учтут и российские просторы, и российскую же необустроенность 99% территории. А что касается здравого смысла, то начнем его для начала искать в нацпроекте «Жилье и городская среда», который, как хочется верить, наконец-то будет построен на реальной статистике, математических моделях и реальных же потребностях населения. И прежде

всего, и Минстрою России, и специалистам, редактирующим сейчас этот нацпроект, стоит хотя бы себе честно признаться: ну не нужны российским гражданам 80 млн кв метров многоэтажных муравейников ежегодно по запредельной цене! Потому что, если были бы нужны, не стояли бы от 30 до 50% квартир в новостройках непроданными — а некоторые уже более пяти лет. И не надо показывать пальцем на Москву — в городе, где сосредоточена половина всех финансов страны, жилье будет нужно всегда. Но и здесь не стоит лукавить: большинство москвичей никогда не смогут позволить себе купить новую квартиру или хотя бы поменять меньшую на большую — рынок ориентируется на 10% высокооплачиваемых горожан, не более того. И эту цифру, кстати, можно отнести ко всей стране в целом.

То есть, национальный проект с громкой целью обеспечить граждан России комфортным современным жильем на самом деле работает лишь для 10% россиян. Остальные 90% ему не интересны. Также, как ДОМу.РФ, Минстрою России и правительству в целом. Потому что в противном случае нацпроект содержал бы не только «священную корову» по имени Ипотека, а десяток гораздо более интересных и доступных для граждан схем приобретения или аренды жилья. Однако даже ЖСК у нас постарались «закатать в асфальт», а стройсеркассы так и остались картинкой в забытых презентациях.

Да-да, зеленые ростки здравого смысла начали пробиваться где-то в районе индивидуального жилищного строительства — и даже федеральная программа с таким названием должна появиться в самое ближайшее время. Но не остановятся ли все благие «наработки» в районе коттеджных подмосковных поселков, из которых опять попытаются сложить картинку

для отчета? Тут, конечно, тебе и ипотека, и энергосбережение, и инновационные технологии — все отлично. А как эта программа будет реализована в славном городе Весьегонск? Каков будет там критерий комфортного жилья в условиях отсутствия магистрального газа, воды и тепла? Сейчас в громкие отчеты по нацпроекту идут все индивидуальные дома, построенные гражданами за свои деньги: и вилла в Нахабино, и домик по проекту конца XIX века с «удобствами» во дворе в Весьегонске. Вы какой стандарт собираетесь здесь вводить, господа чиновники? Какую ипотеку при средней зарплате в 15 тысяч развивать? Какие энергоэффективные технологии, кроме замены лампочек, предлагать? А ведь здесь тоже живут люди, рождаются дети, и им тоже нужно новое комфортное, а не средневековое жилье.

Может быть, пора отложить в сторону красивые презентации и для начала понять, сколько и какого жилья нужно не в Москве и Петербурге, а в Задонске, Калязине, Медыни и Вязьме? Может, пора посмотреть на реальную картину того, что происходит во всей остальной России за пределами МКАД и КАД? И стратегии, и нацпроекты написать не для чиновников, газетчиков и нефтяников, а для тех самых молодых специалистов, которых Михаил Мишустин хочет романтикой завлечь на Камчатку и в другие уголки России? Господин премьер-министр, любая романтика благополучно протянет ноги без хорошего жилья и достойной зарплаты. Начните с них — но только с реальных, а не с тех, что Вам рисуют в отчетах. В бумажном домике с деревянным рублем точно не до романтики!



Лариса ПОРШНЕВА

Уважаемые друзья, коллеги, ветераны отрасли! Поздравляю с нашим профессиональным праздником — с Днем строителя!

Профессия строителя во все времена требовала полной самоотдачи, высокого мастерства и ответственности.

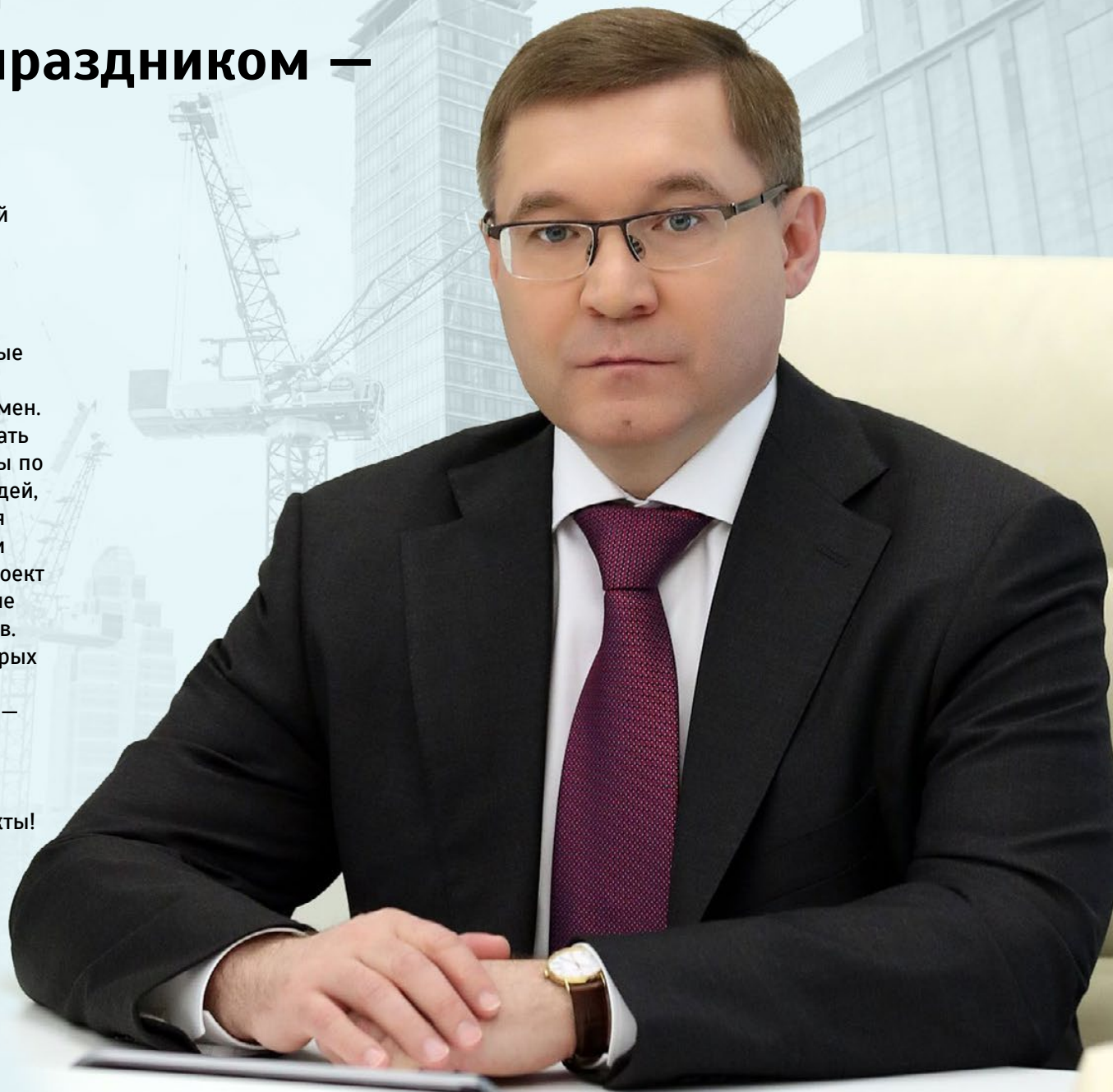
Строительный комплекс — одна из ключевых отраслей России, а строитель — одна из самых востребованных профессий. Не случайно именно на нас страна, восстанавливаясь после пандемии, возлагает сегодня самые большие надежды.

Строители — главная движущая сила позитивных перемен. И без нашей каждодневной работы невозможно реализовать перспективные идеи и замыслы, новые масштабные планы по развитию страны. Вы создаете не только благополучие людей, но и образ Отечества, которым гордятся многие поколения россиян. Без вашего участия не может быть реализован ни один проект. И именно с вас начинается национальный проект «Жилье и городская среда»! Построенные вами квадратные метры создают комфорт для миллионов соотечественников.

Стройка сильна своими трудовыми династиями, в которых ремесло передается от старших к младшим. Особые слова благодарности — ветеранам. Традиции, заложенные вами, — надежный фундамент, на котором во все времена стояла отрасль.

Спасибо всем за трудолюбие, за верность профессии!
Пусть воплощаются в жизнь самые грандиозные проекты!
Крепкого здоровья вам и вашим близким!
Больших профессиональных свершений!

**Министр строительства и ЖКХ
Российской Федерации
Владимир Якушев**



Уважаемые коллеги! Дорогие друзья! Поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем строителя!

Во все времена строительная отрасль была, есть и будет одной из важнейших для народного хозяйства, для развития страны. Профессию «строитель» выбирают те, для кого созидание является ценностью и делом всей жизни, кто более всего дорожит стабильностью и миром, качеством и безопасностью и готов обеспечивать ими людей, делать прекрасным и комфортным окружающий мир.

В этом году мы отметили 75-летие Победы в Великой Отечественной войне — самый важный для России праздник. И в военное время, и в тяжелые послевоенные годы строители не прекращали строить, созидать, возрождать. Строители подарили всему советскому и российскому народу прекрасные города и села, современные производства, соединили дорогами самые дальние уголки нашей Родины. И нынешнее поколение достойно продолжает дело своих отцов, дедов и прадедов.

Сегодня строительной отрасли пришлось принять новый, глобальный вызов — пандемия коронавирусной инфекции охватила весь мир, затронула все сферы жизни. Строители, а вслед за ними население и многие сферы экономики, связанные с нашей отраслью, особо остро почувствовали негативные изменения. Но как только появилась возможность, строительная отрасль постаралась максимально быстро возобновить объемы работы и продолжает их наращивать.

Особую поддержку отрасли оказали Президент России Владимир Путин, Правительство Российской Федерации и Марат Хуснуллин, вице-премьер, под чьим особым контролем находится ситуация в строительстве по всей стране — были приняты беспрецедентные меры,

институт саморегулирования в строительстве получил новые, более широкие полномочия и функции. И шаги по дальнейшему развитию отрасли, которую не зря называют локомотивом, драйвером экономики, продолжаются. В этом также большая заслуга Минстроя России, который стал надежным партнером НОСТРОЙ.

Чтобы оправдать ожидания всей страны, нам с вами предстоит многое сделать.

И прежде всего в развитии технологий, оптимизации нормативной базы, в цифровой трансформации строительства, в подготовке высококвалифицированных кадров. Профессионалы высокого класса, использующие свои знания и опыт для развития строительной индустрии в соответствии с мировыми тенденциями, — именно такие люди являются основой, составляют главный потенциал отрасли. Уверен, готовящиеся преобразования в сфере независимой оценки квалификации помогут нам повысить статус специалистов на строительной площадке, укрепить уважение к каждому представителю нашей профессии.

Дорогие коллеги! Желаю вам идти вперед, учитывая приобретенный в этом году опыт решения задач в самых нестандартных условиях, и достигать намеченных целей. Успехов вам в благородном и жизненно необходимом труде. Пусть самые смелые идеи

и яркие проекты воплотятся в жизнь! Доброго здоровья, благополучия, стабильности вам и вашим семьям!

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»
Антон Глушков**



ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

Московские застройщики готовы к новым технологиям и идеологии строительства

Строительный рынок в ближайшие пять лет будут формировать цифровые технологии и модульное производство зданий



Московский строительный рынок всегда был и остается площадкой для инноваций. Какие тенденции мы будем наблюдать в Москве в ближайшие годы? Об этом мы беседуем с председателем Комитета по градостроительной политике, строительству и промышленности строительных материалов Московской конфедерации промышленников и предпринимателей Михаилом Викторовым:

— Михаил Юрьевич, День строителя — это традиционный повод, чтобы подвести итоги первого полугодия и поговорить о планах на будущее — как отдельных компаний, так и строительной отрасли в целом. Вы возглавляете Комитет по градостроительной политике Московской конфедерации промышленников и предпринимателей, и поэтому о московском строительном рынке должны знать все. Какие настроения здесь царят?

— Я бы сказал, что настроение у девелоперов достаточно рабочее. Сразу хочу отметить, что я не затрагиваю сектор транспортного строительства и социальной инфраструктуры — мне ближе именно застройщики жилья. Так вот, здесь сейчас идет поиск стратегического курса развития, идут дискуссии, что такое девелопер-2030 и как он будет формироваться. В последнее время появились очень интересные данные по московскому девелопменту на основе опросов и аналитики крупнейших консалтинговых компаний, и на этом хотелось бы остановиться поподробнее.

Конечно, то, что происходит в Москве, существенно отличается от ситуации в Рязани, Ярославле или Омске. Однако здесь работает 405 застройщиков, строятся миллионы квадратных метров жилья, и некоторые тенденции могут быть интересны для других регионов.

Так, сейчас в Москве выдано действующих разрешений на строительство многоквартирных домов на 19,9 млн кв. м — это достаточно приличный задел. При этом совокупный объем

Количество застройщиков, которые строят один объект, составляет 68% от всех московских девелоперов.

предложений за год в Старой Москве упал на 2,3%, а в Новой Москве увеличился на 8,9%. Средневзвешенная цена на первичном рынке Старой Москвы без учета элитных объектов выросла на 5,9%, а в Новой Москве — на 14,3%. То есть Новая Москва как территория комплексного развития, где внедряются новые подходы в планировках пространств, становится весьма привлекательной, покупатель это учитывает и голосует рублем. Кроме того, правительство Москвы вкладывает серьезные средства, в том числе в транспортную инфраструктуру и строительство метро в Новой Москве — это все, естественно, отражается и на стоимости жилья. При этом в Старой Москве строится и предлагается на рынке 28,7 млн кв. м жилья, в Новой Москве — 7 млн кв. м, то есть 25% от общего объема строительства в столице.

Очень интересные данные представлены по структуре действующих московских застройщиков в зависимости от количества реализуемых проектов. Так, количество застройщиков, которые строят один объект, составляет 68% от всех московских девелоперов. Для меня это было открытием.

— А это сложилось не в результате изменения в законодательстве, когда предписывалось, что одно юрлицо может строить один объект?

— Это требование просуществовало очень недолго и не могло сказаться на структуре девелоперов. Так что данные вполне объективные. Далее. От 2 до 5 проектов ведут 23% девелоперов, от 6 до 9 проектов — 5%, от 10 до 15 проектов — 2%, от 16 до 20 проектов — 1%, до 25 проектов — 1%, до 35 проектов — 1% девелоперов. Для меня это было неожиданным, это означает, что московский рынок отличается высокой конкуренцией, и того эффекта, что десятка крупнейших застройщиков контролирует



большинство рынка, мы не видим. Кроме того, московский рынок продолжает пополняться новыми игроками, и за первое полугодие 2020 года на нем, по данным компании «Коллерс», появилось три новых девелопера. Также сюда пришли и региональные застройщики — тюменская компания «Брусника» и архангельская «Аквилон Инвест». Обе эти компании входят в список системообразующих компаний в строительной отрасли.

Вот такой срез столичного рынка недвижимости. И я считаю, что, исходя из этих пропорций, девелоперам есть куда развиваться, и у нас присутствует здоровая конкуренция.

— Поскольку рынок конкурентный, а покупательский спрос падает, девелоперы должны предлагать своим клиентам что-то очень интересное, да и сами должны применять новые подходы и технологии...

СЕЙЧАС КРУПНЫЕ ХОЛДИНГИ ПЫТАЮТСЯ ПРЕДУГАДАТЬ НАМЕРЕНИЯ И ПРЕДПОЧТЕНИЯ БУДУЩИХ ЖИТЕЛЕЙ И СОЗДАТЬ ДЛЯ НИХ НЕКУЮ ЭКОСРЕДУ, ЧТОБЫ ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ ОПЦИИ БЫЛИ ПОД РУКОЙ И В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ.

— Совершенно верно! Многие девелоперы сейчас ищут пути развития и конкурентные преимущества, которые позволят им сделать рывок вперед. Здесь я с большим интересом познакомился с применением методов цифровой экономики, о которой многие говорят, и некоторые элементы которой уже становятся обыденностью для тех или иных девелоперских компаний. Эти данные приводит в своем исследовании «Рынок недвижимости — 2020» «ПрайсвогтерхаусКуперс», выделяя ряд технологий, которые применяются или запланированы к применению московскими девелоперами.

Прежде всего, нужно отметить внедрение промышленной системы управления клиентским опытом и данными о клиентах. Это, по сути дела, база данных клиентов — покупателей жилья, их предпочтения, социальные данные, которые клиент может и хочет сообщить о себе. Эта база накапливается годами, крупные игроки ее архивируют, анализируют и используют при разработке и продвижении нового девелоперского продукта. Исследование показывает, что 53% игроков рынка эти технологии уже используют, 28% — запланировали на ближайшее время.

Смотрим дальше. Специализированные системы управления недвижимостью, которые я бы отнес к блоку ЖКХ, используют 20% застройщиков, запланировали — 28%. Это очень интересное направление развития — например, у ГК «Эталон» есть соответствующие программы диспетчеризации, позволяющие нашим жителям использовать систему управления, начиная от аварийного вызова сантехника и заканчивая широким набором сервисных услуг — от заказа пиццы до покупки мебели и бытовой техники. Сейчас крупные холдинги пытаются предугадать намерения и предпочтения будущих жителей и создать для них некую

экосреду, чтобы все необходимые опции были под рукой и в шаговой доступности. Особенно это стало актуально в условиях карантина.

— **Самая популярная тема в цифровизации — это внедрение BIM-технологий. Мне кажется, что многие компании успешно идут по этому пути.**

— Да, в исследовании это названо как внедрение специализированной системы управления информацией об объектах строительства и BIM-технологий. Эти продукты уже используют 30% застройщиков, запланировали — 25%. Первые проекты, созданные в BIM, уже строятся. Конечно, не все компании могут похвастаться полным циклом BIM — от проекта через госэкспертизу и разрешение на строительство к строительству, сдаче объекта и передаче цифровой модели управляющей компании. Но уже через два-три года как минимум половина объектов в Москве будут проходить весь этот цикл, и я думаю, что процентов десять площадей будут сдаваться в эксплуатацию уже в BIM-модели.

Мы планируем максимально тиражировать положительный опыт, а также нормировать его. Одно из нововведений, которое будет обсуждаться на первом заседании комиссии по цифровизации Общественного совета Минстроя России, — это сокращение сроков экспертизы и подготовка BIM-модели от стадии проекта к стадии рабочей документации.

Тут однозначно будет дискуссия, поскольку рабочая документация — это максимальная детализация узлов, оборудования и процессов, и это дороже, чем стадия проекта. Но тем не менее это позволяет сразу сократить сроки начала работы и перейти к практической форме контроля BIM-модели с учетом всех деталей. Есть желание сделать максимально полную рабочую BIM-модель, но некоторые критики



говорят, что это тяжело, долго и дорого. Другие специалисты говорят, что лучше подольше поработать над моделью, но потом эффективно ее использовать. Зато потом это резко снижает количество ошибок и исправлений, а также положительно влияет на скорость производственных работ и качество контроля.

Следующий раздел технологий — это управление и принятие решений на основе больших данных и искусственного интеллекта. Это так называемая big data, когда девелоперы используют различные обработки больших баз данных.

В связи с этим отмечу появление нового термина — «Правило 15 минут». Это означает, что уже сейчас на основе обработки больших данных девелоперы будут просчитывать экосреду для жителей, исходя из трех рубежей. Первые пять минут перемещения жильцов — это доступность основных потребностей человека: продуктовые магазины, аптеки, различные площадки для отдыха. Второй

Одно из нововведений, которое будет обсуждаться на первом заседании комиссии по цифровизации Общественного совета Минстроя России, — это сокращение сроков экспертизы и подготовка BIM-модели от стадии проекта к стадии рабочей документации.

круг — 10 минут доступности — это парикмахерские, химчистки, хозяйственные магазины. И 15 минут доступности — это общественные территории с местами отдыха и развлечений, кинотеатры, спортивные комплексы, бассейны, фитнес-центры. На основе обработки данных и изучения логистических потоков девелоперы должны формировать соответствующую архитектурную среду, которая будет в краткосрочной и долгосрочной перспективе удовлетворять потребности жильцов этих комплексов и микрорайонов. Как показывает исследование, такие технологии активно используют 15% девелоперов, планируют — 37%.

И завершу свой обзор применением более специализированных технологий — это использование геоинформационных систем, контроль за потоками людей и транспорта в масштабах города. Этим пользуются 18% девелоперов, планируют — 20%. Кроме того, 32% застройщиков внедрили цифровой маркетинг и еще 32% планируют это сделать.

Таковы тенденции рынка недвижимости и строительства — 2020.

— **А какие новые технологии домостроения могут появиться в самое ближайшее время?**

— Многие девелоперы на первый план выдвигают совершенствование технологий проектирования и домостроения как ключевой инструмент продвижения на рынке. Мне кажется, эволюция технологий домостроения будет идти очень быстро, в течение 3-7 лет — от стандартных монолитных зданий к модульным быстровозводимым зданиям. В Москве ряд крупнейших холдингов не просто планируют какие-то предпроектные разработки, а начинают проработку строительства крупных домостроительных комбинатов с объемом инвестиций в несколько десятков миллиардов

Модульными будут не только здания, но и сама линия, на которой они будут производиться.

рублей, которые позволят через 2–3 года наладить выпуск модульных конструкций.

Причем здесь может быть несколько технологий. Во-первых, есть ЛСТК, которые состоят из металлического каркаса с заполнением, например, легкими бетонами. Во-вторых, есть технологии, когда из монолита с армированием делается модуль площадью от 30 до 150 кв. м, а затем из этих модулей различной конфигурации в течение буквально 2–3 месяцев собирается многоэтажный дом в 9–12 этажей. Такие технологии появятся в ближайшие 3–4 года.

Следующий шаг — это префабрицированные здания. Это, по сути дела, уже сертифицированная продукция, причем на самом заводе. Особенность этой технологии состоит в том, что производственную линию такого комбината с

объемом выпуска 40 тысяч кв. м в год можно разобрать в Новгороде и собрать, допустим, в Якутске, лишь бы были материалы для производства: бетон, цемент, арматура, ЛСТК-профили. После выполнения задачи — строительства госпиталя, школы, жилья — линию можно разобрать и везти дальше. То есть модульными будут не только здания, но и сама линия, на которой они будут производиться. И такие линии есть, например, в Германии.

При этом сама продукция будет проходить контроль качества и сертифицироваться прямо на комбинате. Одна из задумок в рамках Комитета по градполитике МКПП (р) и комиссии по BIM Общественного совета Минстроя России — освободить подобного рода префабрицированные здания от госэкспертизы. То есть экспертизу будет проходить привязка к

местности, нагрузки, подключение к сетям. А само здание экспертизу не проходит, потому что оно сертифицировано, а его элементы стандартизированы для производства. При этом существующая транспортная основа России позволяет обеспечить доставку этой продукции вплоть до Дальнего Востока.

Следующий уровень уже более дорогой, но имеющий также характер префабрицированного — это здания с применением деревянных CLT-панелей. Мы сейчас ждем запуска первого завода группы компаний «Сегежа». Одной из отличительных черт его продукции является выпуск готовых модулей, не требующих никакой отделки ни снаружи, ни внутри, которые нанизываются на монолитный каркас здания.

И последняя форма — это гибридные здания, сочетание всех новых технологий с учетом маркетинговых предпочтений людей, социальных функций зданий, климата и так далее. Гибридные здания — это, прежде всего, здания для отдыха и развлечений, коммерческого назначения. По нашим оценкам с учетом общения со специалистами, это абсолютно реальные технологии новой городской среды, которые через 5–7 лет можно будет посмотреть, как в районах Новой Москвы, так и на площадке ЗИЛ в Старой Москве.

Все эти технологии таковы, что их может применять любой девелопер вне зависимости от того, сколько зданий он строит — одно или тридцать. Потому что каждый застройщик просчитывает потребности рынка, стоимость строительства и выбирает технологию, которая будет обеспечивать успех проекта. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Эффективно строить жилье не помогают даже деньги

Фонд защиты прав дольщиков работает неэффективно и тратит деньги на себя

Счетная палата РФ представила Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Анализ результативности практического применения норм законодательства РФ, направленных на обеспечение законных прав граждан — участников долевого строительства».



Одна из целей Анализа — оценка порядка формирования и использования средств, предназначенных для обеспечения законных прав и интересов дольщиков, а также результативность их расходования.

Объектами Анализа стали Минстрой России, Центробанк РФ, Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства, СРО в сфере строительства и архитектурно-строительного проектирования и органы государственной власти 74 субъектов России. Исследуемый период: 2014 — 2019 гг., а при необходимости и более ранние периоды.

Так, было выявлено, что, несмотря на принятые в 2018 — 2019 гг. меры по совершенствованию действовавшего законодательства, количество обманутых дольщиков имеет тенденцию к увеличению и в настоящее время составляет около 180–200 тыс. граждан. При этом точная и достоверная информация об их общем количестве отсутствует.

По данным на 4 марта, в едином реестре проблемных объектов числится 3061 дом с жилой площадью 18,1 млн кв. м и 1071 застройщик в 76 субъектах. Наибольшее количество проблемных объектов находится

в Московской области — 755 домов, что составляет 24,7%, Краснодарском крае — 261 дом или 8,5%, Ленинградской области — 226 домов или 7,4% и в Нижегородской области — 190 домов или 6,2%.

В большинстве регионов полное восстановление прав дольщиков планируется завершить в 2020 — 2022 гг. В 11 регионах — Амурская, Волгоградская, Курганская, Московская, Омская, Самарская и Ярославская области, Республика Дагестан, Приморский край, г. Москва, Ханты-Мансийский АО — Югра — в 2023 г., а в Новосибирской области — в 2025 г.

При этом из-за сложившейся социально-экономической ситуации, снижения покупательной способности населения и участвовавших случаев банкротства небольших и средних застройщиков есть риски дальнейшего увеличения количества проблемных объектов и обманутых дольщиков. А оценить результативность принимаемых мер, направленных на обеспечение пострадавших дольщиков квартирами и денежными компенсациями, невозможно из-за того, что их практическая реализация началась в основном с середины 2019 г. после внесения соответствующих изменений в 214 ФЗ и 218 ФЗ.

Из-за снижения покупательной способности населения и участвовавших случаев банкротства небольших и средних застройщиков есть риски дальнейшего увеличения количества проблемных объектов и обманутых дольщиков.

ЗАКОНЫ ЕСТЬ, ПОРЯДКА — НЕТ

Сегодня в целом соответствующая нормативно-правовая база в стране сформирована. Но вместе с тем Правительством РФ так и не утверждены правила предоставления поручительств по заключенному застройщиком с уполномоченным банком кредитному договору, предусматривающему предоставление целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с 214 ФЗ и порядок принятия Фондом решения о выдаче такого поручительства, предусмотренные ч. 2 ст. 132 218 ФЗ. Кроме того, не утвержден порядок предоставления земельного участка без проведения торгов юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами. Также не внесены изменения в распоряжение № 1063-р, учитывающие особенности представления субъектом сведений о региональном плане-графике и информации о ходе его реализации.

Не решило проблему защиты дольщиков и повышение с 1 октября 2015 г. требований к величине собственных средств (капитала) страховых компаний до 1 млрд руб. и установление для Банка России обязанности по размещению на официальном сайте в сети Интернет списка страховщиков, удовлетворяющих требованиям законодательства о долевом строительстве. А надзор за деятельностью страховщиков со стороны Банка России носит общий характер без привязки к конкретному виду страхования.

Совокупная страховая премия страховых организаций, включая и с отозванными лицензиями на осуществление деятельности, с 2014 по 2018 гг. по всем договорам страхования ГОЗ



составила 57,4 млрд руб. С 2014 г. до 1 июля 2019 г. с учетом возвратов страховых премий в 2019 г. — 56,4 млрд руб.

При этом страховые выплаты по договорам страхования ГОЗ в 2017 — 2019 гг. составили в общей сумме 2,6 млрд руб. или всего 4,6% общей суммы полученной страховой премии.

В Фонд поступили сведения и средства от 15 страховых организаций и 5 банков, из которых 13 страховщиков и 5 банков по состоянию на 1 января 2020 г. перечислили на счет Фонда 2721,2 млн руб. или 78,4% суммы денежных средств по представленным страховыми организациями (банками) актам.

Основной объем задолженности по перечислению средств страховой премии, подлежащей передаче в Фонд страховыми организациями, у ООО «СК «Респект» — 4536 млн руб. или 54,3%.

В начале февраля 2020 г. в 43 субъектах были приняты нормативные правовые акты о создании региональных фондов по защите прав

**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ЗАСТРОЙЩИКОВ В
РАМКАХ ДДУ ПО ПРИ-
ВЛЕЧЕНИЮ СРЕДСТВ
ГРАЖДАН И ИСПОЛ-
НЕНИЮ ДОГОВОРНЫХ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕ
ОТНОСИТСЯ К СФЕРЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ
СРО В ОБЛАСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА.**

граждан — участников долевого строительства. Однако большая их часть находится в процессе формирования, а мероприятия по финансированию завершения строительных работ на проблемных объектах и восстановлению прав дольщиков осуществляются только 13 фондами.

ДЕНЬГИ СРО ДОЛЬЩИКАМ ПЕРЕДАТЬ НЕ ПОЛУЧИТСЯ

Анализ действующего законодательства показал, что в регулирующих деятельность СРО нормативно-правовых актах в сфере градостроительства отсутствуют положения, учитывающие законные права и интересы дольщиков. А деятельность застройщиков в рамках ДДУ по привлечению средств граждан и исполнению обязательства по передаче готового к эксплуатации МКД или иного объекта недвижимости не относится к сфере регулирования СРО в области строительства. При этом средства КФ ВВ и КФ ОДО могут быть направлены только на цели, предусмотренные ч. 1 и 2 ст. 5516 Градостроительного кодекса.

По состоянию на 1 января 2020 г. на специальных банковских счетах 223 действующих строительных СРО размещено 94,7 млрд руб. средств компенсационных фондов, в том числе средства компенсационного фонда возмещения вреда — 33,9 млрд руб. или 35,8% и средства компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств — 60,8 млрд руб. или 64,2%. На счетах 212 СРО, занимающихся вопросами проектирования и инженерных изысканий, — 15,1 млрд руб., в том числе средства КФ ВВ — 6,1 млрд руб. или 35,8% и средства КФ ОДО — 8,97 млрд руб. или 64,2%.

В 2017 — 2019 гг. из средств компфондов СРО произведены выплаты на общую сумму 275,6 млн руб., в том числе по возмещению вреда — 215,1 млн руб. и при обеспечении

договорных обязательств в связи с причинением ущерба — 60,5 млн руб. Кроме того, с 2013 по 2017 гг. были также осуществлены страховые выплаты в размере 393,5 млн руб. за причиненный членами СРО вред. При этом в настоящее время в судах и в досудебном порядке рассматриваются требования к СРО в связи с возмещением вреда на сумму 866,1 млн руб.

ФОНД НЕ УМЕЕТ ЭФФЕКТИВНО ТРАТИТЬ СРЕДСТВА

Интересно, что в 2018 и 2019 гг. отмечается низкое кассовое исполнение по средствам, поступившим Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства в виде имущественного взноса из федерального бюджета. Так, в 2018 г. Фондом было израсходовано только 43,5 млн руб. или 0,54% общего объема средств, предусмотренных сводной бюджетной росписью в сумме 8000,0 млн руб., а в 2019 г. — 8105,7 млн руб. или 18,6% общего объема средств из 43 556,5 млн руб.

В 2018 и 2019 гг. ОТМЕЧАЕТСЯ НИЗКОЕ КАССОВОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ПО СРЕДСТВАМ, ПОСТУПИВШИМ ФОНДУ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ВИДЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВЗНОСА ИЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА.

В частности, в 2019 г. бюджетные ассигнования Фонду в размере 2000 млн руб. были уменьшены на 1900,0 млн руб., а оставшиеся 100,0 млн руб. возвращены в 2020 г. в федеральный бюджет как неисполненные назначения в связи с отсутствием утвержденных Правительством РФ правил предоставления поручительств по кредитным договорам.

Кроме того, в 2018 и 2019 гг. Фондом заключены соглашения с Минстроем России о предоставлении субсидий в виде имущественных взносов Российской Федерации и региональными органами исполнительной власти о предоставлении субсидий в виде имущественного взноса из бюджета субъекта на общую сумму 64 899 561,18 тыс. руб. Фактически Фонду поступило 22 382 055,21 тыс. руб. или 34,5% общего объема указанных соглашений, в том числе в виде имущественного взноса из федерального бюджета — 8 149 267,1 тыс. руб. и из бюджетов субъектов — 14 232 788,1 тыс. руб.

Всего Фондом профинансированы мероприятия в рамках восстановления прав дольщиков на общую сумму 16 007 949 тыс. руб. или 24,7% общего объема заключенных соглашений. В том числе на финансирование завершения строительства МКД — 14 592 779,7 тыс. руб., на осуществление конкурсного производства и выплату возмещения по ДДУ — 1 302 932,8 тыс. руб. и на ведение финансово-хозяйственной деятельности — 112 236,5 тыс. руб.

Средства из федерального бюджета в виде имущественных взносов в 2018 — 2019 гг. выделялись Фонду несмотря на отсутствие оценки степени технической готовности проблемных объектов, определения необходимого размера денежных средств и сроков завершения строительства объектов, а также размера предполагаемого возмещения дольщикам с учетом рыночной стоимости аналогичных жилых помещений на

первичном рынке на основании отчетов привлекаемых оценщиков.

Кроме того, расходы на содержание аппарата управления Фонда по сравнению с 2017 г. увеличились на 359,3 млн руб. или в 32,5 раза и в 2019 г. составили 370,7 млн руб. При этом в 2019 г. основную часть расходов — 321,2 млн руб. или 86,6%, составляют расходы, связанные с оплатой труда, включая начисления. Так, расходы на оплату труда с начислениями сотрудников дочерних организаций Фонда — это фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» и ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» в 2018 — 2019 гг. составили 91 млн руб. и 221 млн руб. соответственно.

Примечательно, что средняя ежемесячная заработная плата в Фонде в 2017 г. составила 372,9 тыс. руб., в 2018 г. — 422,7 тыс. руб., в 2019 г. — 219,2 тыс. руб. У сотрудников структурных подразделений, расположенных в г. Москве, — 338,9 тыс. руб., а у сотрудников созданного в 2019 г. структурного подразделения Фонда «Единый сервисный центр» в г. Воронеже — 61,2 тыс. руб. Средняя ежемесячная заработная плата в фонде «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков» в 2019 г. составила 270,8 тыс. руб., в ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков» в 2018 г. — 215,7 тыс. руб. и в 2019 г. — 201,7 тыс. руб.

В целом в анализируемом периоде уровень средней заработной платы сотрудников структурных подразделений Фонда в г. Москве превышает среднюю заработную плату по стране в 9,5, 9,7 и 7,1 раза; среднюю заработную плату по г. Москве — в 5,1, 5 и 3,6 раза; среднюю заработную плату по соответствующему виду экономической деятельности в стране — в 4,1, 4,3 и 3 раза соответственно.

Кроме заработной платы сотрудникам Фонда предоставлялись услуги добровольного медицинского страхования и возмещались расходы на занятие спортом.





ДЕНЕГ НА ДОСТРОЙКУ ВСЕХ ДОМОВ У ФОНДА НЕТ

Основная же проблема, оказывающая на данный момент влияние на ход реализации мероприятий по обеспечению законных прав дольщиков, — это обеспечение их финансирования. И, несмотря на существующий дефицит средств, у Фонда они в 2020 — 2022 гг. практически не предусмотрены.

Так, согласно предварительной оценке Фонда стоимость завершения строительства МКД, находящихся в настоящее время в едином реестре проблемных объектов, составляет около 686 млрд руб. При этом актуарный дефицит компенсационного фонда при действующем тарифе по состоянию на 1 января 2020 г. составляет 616,2 млрд руб. А к 1 января 2025 г. с учетом риска возникновения новых обманутых дольщиков может увеличиться на 412 млрд руб. или в 1,7 раза — до 1028,2 млрд руб.

А непрерывность деятельности Фонда может быть обеспечена только за счет внесения в имущество Фонда имущественных взносов и/или иных публично-правовых образований на финансирование мероприятий по завершению строительства. Связано это с тем, что достройка застройщиками МКД с использованием средств

дольщиков будет завершена в предстоящие 2–3 года и невозможностью значительного увеличения размера тарифа для застройщиков.

В марте 2019 г. АО «ДОМ.РФ» оценил общую потребность в финансировании Фонда за счет средств федерального бюджета в 2019 — 2024 гг. в 722 млрд руб. В том числе для завершения строительства многоквартирных домов, по которым не уплачивались взносы в компенсационный фонд, — 347 млрд руб., для покрытия дефицита компфонда — 330 млрд руб. и для формирования фонда гарантийного покрытия — 45 млрд руб.

При этом в федеральном бюджете на 2020 г. и на плановый период 2021 и 2022 гг. Фонду на мероприятия по финансированию завершения строительства проблемных объектов предусмотрены бюджетные ассигнования только в размере 3 млрд руб. А по данным от субъектов в 2020 — 2022 гг. средства консолидированных бюджетов на достройку проблемных объектов предусмотрены только в 31 регионе в размере 40,2 млрд руб., в том числе в 2020 г. — 24,5 млрд руб.

По состоянию на 1 января 2020 г. Фондом с использованием различных механизмов восстановления прав граждан — участников долевого строительства завершено строительство 3122 жилых помещений, 1344 кладовых, 276 машино-мест, осуществлена выплата компенсации 1315 гражданам и завершено строительство 17 объектов инфраструктуры и 8 объектов инженерно-технического назначения.

Интересно, что для покрытия дефицита средств на завершение строительства проблемных объектов группы компаний «СУ-155» в размере 11,4 млрд руб. в 2018 — 2019 гг. на основании заключенных договоров о предоставлении бюджетных инвестиций АО «ДОМ.РФ» из федерального бюджета были предоставлены

имущественные взносы в размере 7800 млн руб. и 4000 млн руб. соответственно.

При этом средства в размере 2319,2 млн руб. в 2019 г. и 2890 млн руб. в 2020 г. АО «ДОМ.РФ» были выделены на достройку двух проблемных объектов, которые по факту оказались жилыми комплексами «бизнес-класса», расположенными по адресу: г. Москва, Балаклавский пр. корп. 2АБВ (дублер Варшавское шоссе) и Новые Черемушки кв. 10С корп. 8. А доходы от реализации их свободных площадей не были учтены при расчете общего дефицита средств, необходимого для достройки проблемных объектов группы компаний «СУ-155».

Да и в целом анализ информации, содержащейся в докладах в Правительство РФ о мониторинге выполнения утвержденных региональных планов-графиков, показал, что они носят лишь формальный характер, а информация в них достаточно обобщенная.

В связи с этим Счетная палата рекомендует Правительству РФ совместно с регионами провести оценку финансовых возможностей бюджетов всех уровней в части софинансирования в необходимых объемах мероприятий по восстановлению прав обманутых дольщиков с принятием соответствующих мер по результатам ее проведения и полную «инвентаризацию» количества обманутых дольщиков.

А отчет и информационные письма о результатах экспертно-аналитического мероприятия будут направлены Президенту и Председателю Правительства РФ, в Совет Федерации и Государственную Думу РФ, а также обращение — в Генеральную прокуратуру РФ. ⊕



Эвелина ЛАРСОН

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Суд да дело: как застройщику отсрочить неустойку?

Отсрочку по оплате неустоек по ДДУ получить трудно, но можно и нужно

В числе одной из первых мер поддержки строительной отрасли Правительством России было принято решение не начислять с 3 апреля и до конца 2020 года неустойки за неисполнение застройщиками своих обязательств по договорам долевого участия (далее — ДДУ). Также до 1 января 2021 г. девелоперам была предоставлена отсрочка в отношении уплаты неустоек по ДДУ, требования о взыскании которых были предъявлены к исполнению до 3 апреля 2020 г.

С периодом «неначисления» все понятно, а вот реализация меры поддержки в виде отсрочки, как уже показала практика первых трех месяцев, требует и времени, и значительных усилий юридических подразделений строительных компаний.

Формулировка постановления Правительства об отсрочке, по идее, позволяет получить ее по двум категориям дел:

- по искам участников долевого строительства о взыскании неустоек за период до 3 апреля 2020 г., находящимся на момент заявления ходатайства об отсрочке на рассмотрении суда (по которым решение суда еще не вынесено),
- по исполнительным производствам о взыскании неустоек за период до 3 апреля 2020 г. (по вступившим в законную силу судебным решениям).



Если решение по иску дольщика еще не принято, то для получения отсрочки в судебном заседании необходимо заявить ходатайство об отсрочке исполнения решения суда до 01.01.2021 г. Отсрочка будет отражена в окончательном решении суда по делу.

В случае же, когда дело о взыскании неустойки находится на стадии исполнительного производства, необходимо заявить отдельное ходатайство об отсрочке исполнения решения в суд. Закон предоставляет девелоперу

возможность выбора судебной инстанции — ходатайство может быть подано либо в суд, рассматривавший дело в первой инстанции и выдавший исполнительный документ, либо в суд по месту исполнения исполнительного документа.

При этом необходимо соблюсти подведомственность: за отсрочкой по решениям мировых судов обратиться в тот же судебный участок или к мировым судьям по месту исполнения соответствующего исполнительного документа. Для отсрочки решений районных судов — в районные суды, по арбитражным делам — в арбитражные суды.

Таким образом, даже если обращаться за отсрочкой в суд по месту исполнения исполнительного документа, то судов, рассматривающих дело, при наличии просрочки сроков ввода у застройщика по какой-либо из позиций жилых домов, будет минимум 3. Если же подавать ходатайства в суды, принявшие решения — то их будет огромное количество, поскольку, как правило, участники долевого строительства предпочитают, пользуясь законом о защите прав потребителей, подавать иски по месту своего нахождения.

В этом плане застройщикам было бы гораздо проще получать отсрочку по решениям судов, находящимся на стадии исполнительного производства, через службу судебных приставов, обладающей всей информацией по

**ДАЖЕ ЕСЛИ
ОБРАЩАТЬСЯ ЗА
ОТСРОЧКОЙ В СУД ПО
МЕСТУ ИСПОЛНЕНИЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО
ДОКУМЕНТА, ТО СУДОВ,
РАССМАТРИВАЮЩИХ
ДЕЛО, БУДЕТ МИНИ-
МУМ 3.**



решениям судов по искам дольщиков. Однако решить данный вопрос через приставов не представляется возможным, поскольку действующим законодательством судебным приставам таких полномочий не предоставлено. По собственной инициативе или по заявлению взыскателя они могут отложить исполнительные действия лишь на срок, не превышающий 10 дней.

На более длительный срок отложить исполнительные действия пристава обязаны **только на основании судебного акта**, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законом об исполнительном производстве.

Вот и приходится застройщикам в целях получения отсрочки по исполнительным производствам обращаться в суд, чтобы получить определение суда, на основании которого уже судебный пристав будет обязан отложить исполнительные действия.

Здесь, кстати, интересный момент. Формулировка статьи 38 закона «Об исполнительном производстве» позволяет судебным приставам откладывать исполнительные действия «в иных случаях, предусмотренных настоящим федеральным законом». Небольшая расширительная корректировка данного пункта на «в иных случаях, предусмотренных федеральными

№ п/п	Критерии сравнения	Арбитражные суды	Суды общей юрисдикции (мировые судьи, районные суды)
1	сроки рассмотрения	месяц со дня поступления заявления в суд	10 дней со дня поступления заявления в суд
2	необходимость участия сторон	суд извещает взыскателя, должника и судебного пристава — исполнителя. неявка указанных лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не является препятствием для рассмотрения заявления.	без проведения судебного заседания и без извещения лиц, участвующих в деле. в случае необходимости суд может вызвать лиц, участвующих в деле, в судебное заседание, известив их о времени и месте его проведения.
3	направление копий определения сторонам	копии определения направляются взыскателю, должнику и судебному приставу — исполнителю.	определение высылается лицам, участвующим в деле, в течение 3 дней со дня его вынесения.
4	срок для обжалования определения	месяц со дня вынесения определения	15 дней со дня вынесения определения
5	срок рассмотрения жалобы апелляционной инстанцией	месяц	2 месяца
6	иные особенности	в случае предоставления должнику отсрочки, арбитражный суд вправе по заявлению взыскателя принять обеспечительные меры. (п.3 ст. 324 АПК РФ)	

законами» позволила бы застройщикам получать отсрочку без обращения в суд. Тем более что получение отсрочки через суд, как указано в нижеприведенной таблице, процедура далеко не быстрая.

Из вышеуказанной таблицы мы видим, что в лучшем случае (без обжалования) получить решение об отсрочке в арбитражном суде можно через 2 месяца с момента подачи заявления (1 месяц на рассмотрение + 1 месяц на вступление в силу), в судах общей юрисдикции — через 25 дней (10 дней на рассмотрение + 15 на вступление в силу).

При обжаловании определения суда получение отсрочки затянется в арбитражном суде еще на месяц, а в суде общей юрисдикции аж на целых 2 месяца.

Итого, максимальный срок получения решения по отсрочке в арбитражном суде — 3 месяца, в суде общей юрисдикции — 2 месяца 25 дней. Так что в случае подачи жалобы скорость рассмотрения ходатайства в судах общей юрисдикции практически полностью нивелируется.

Если учитывать, что в апреле суды практически не работали, а в арбитражном суде решение об отсрочке принимается с вызовом в суд всех заинтересованных лиц, то рассмотрение ходатайств по отсрочкам в указанных судах началось не раньше конца мая этого года. Значит, решения судов застройщики получают в лучшем случае только в июле.

ЗА ОТСРОЧКОЙ — И БЫСТРО!

Почему же так важно быстрее получить отсрочку по исполнительным производствам?

Согласно действующему законодательству, после получения отсрочки исполнительные действия не совершаются и меры принудительного исполнения не применяются в течение

срока, установленного судом (в нашем случае до 01.01.2021 года)

Соответственно, по идее, должны быть сняты все аресты и ограничения, наложенные на счета и имущество застройщика (если такие меры были приняты в ходе исполнительного производства). Это в конечном счете позволит девелоперам больше средств направить непосредственно на строительство объектов, а именно ради этого все меры поддержки Правительством и принимались. Вместе с тем узнать, насколько реально снять обеспечительные меры на основании отсрочек, мы сможем только после того, как первые решения по отсрочкам вступят в законную силу.

Однако с учетом действующих процессуальных норм процедура получения отсрочки на деле не такая и быстрая. А если еще учитывать, что ходатайство об отсрочке подается в суд по каждому судебному решению отдельно, то при наличии большого банка исполнительных производств юридическая служба компании львиную долю своего времени будет вынуждена потратить только на подготовку заявлений об отсрочке.

Вместе с тем длительностью процедуры получения отсрочки все проблемы реализации девелоперами этой меры поддержки еще не заканчиваются. Можно выдержать все сроки ради получения положительного решения. И уже есть первые положительные решения в пользу застройщиков, согласно которым отсрочка предоставлена и в ходе рассмотрения исковых заявлений, и по делам, находящимся на стадии исполнительного производства. Тем не менее не всегда судебная практика складывается в пользу строителей — имеются и решения судов, которыми в предоставлении отсрочки девелоперам было отказано.



В ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА СУДЫ УКАЗЫВАЮТ, ЧТО В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТСРОЧКИ — ЭТО ИХ ПРАВО, А НЕ ОБЯЗАННОСТЬ.

В обоснование отказа суды указывают, что в соответствии с действующим законодательством предоставление отсрочки — это их право, а не обязанность (см. решение Дзержинского районного суд г. Волгограда по делу № 2-1674/2020 от 09.06.2020 г., по делу № 2-1969/2020 от 22.05.2020 г.), поскольку:

«... В соответствии со статьей 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя, исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств, **вправе** отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Аналогичные положения содержит и пункт 1 статьи 37 Федерального закона от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Предоставление отсрочки исполнения решения при наличии соответствующих обстоятельств является правом, а не обязанностью суда.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, сформулированной в определении от 18 апреля 2006 года № 104-0, основания для отсрочки исполнения решения суда должны носить действительно исключительный характер, возникать при серьезных препятствиях к совершению исполнительных действий. **Вопрос о наличии указанных обстоятельств должен оцениваться и решаться судом в каждом конкретном случае** с учетом того, что в силу статей 15 (часть 4), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации и исходя из общеправового принципа справедливости, исполнение вступившего в законную силу судебного постановления должно осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех взыскателей и должников»...

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ЕСТЬ, НО ВЕСЬМА НЕОДНОЗНАЧНО

При этом в судебных решениях встречаются следующие доводы в качестве отказа в удовлетворении ходатайств застройщиков о предоставлении отсрочки:



- «... Постановление № 423 принято Правительством РФ 02.04.2020 года, то есть после заявленного истцом ко взысканию неустойки спорного периода» (решение Дзержинского районного суда города Волгограда по делу № 2-945/2020 от 12.05.2020 г.).
- «Ссылка представителя ответчика на положения постановления от 02.04.2020 № 423 о предоставлении отсрочки до 1 января 2021 г. в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до 03 апреля 2020 г., в данном случае несостоятельна, поскольку указанное постановление принято Правительством РФ в связи с пандемией коронавируса (COVID-19), прямого указания на применение, в том числе и к порядку исполнения вступивших в законную силу решений судов не имеет» (решение Дзержинского районного суда города Волгограда делу № 2-1674/2020 от 09.06.2020 г.).
- «... ходатайство представителя застройщика о предоставлении отсрочки исполнения решения суда также было отклонено, поскольку постановление № 423 принято Правительством РФ 02.04.2020 г., то есть после заявленного истцом ко взысканию неустойки спорного периода, кроме того, требования истца о взыскании неустойки по договору долевого участия в строительстве и судебных расходов, определены в соответствии с Законом РФ от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», а не на основании Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости



и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (решения Дзержинского районного суда города Волгограда по делу № 2-1739/2020 от 26.05.2020 г., по делу № 2-1782/2020 от 26.05.2020 г., по делу № 2-1817/2020 от 26.05.2020 г., по делу № 2-2026/2020 от 27.05.2020 г., по делу № 2-2012/2020 от 27.05.2020 г.).

Также есть судебные решения, по которым суды и вовсе отказывают в предоставлении отсрочки по судебным решениям, находящимся на стадии исполнительного производства, ссылаясь при этом на то, что «...положения постановления Правительства РФ не распространяются на правоотношения, связанные с исполнением решения суда, вступившего в законную силу, а также с вопросом по отсрочке его исполнения» (определение Элистинского городского суда Республики Калмыкия по делу № 2-761/2020 от 22.06.2020 г.).

НЕ ТАК ПРОСТО
ЗАСТРОЙЩИКАМ
ПОЛУЧИТЬ ОТСРОЧКУ
ПО НЕУСТОЙКАМ — И
САМА ПО СЕБЕ ПРОЦЕ-
ДУРА ДЛИТЕЛЬНАЯ, И
В СУДЕБНОЙ СИСТЕМЕ
НЕ СЛОЖИЛОСЬ
ЕДИНОГО МНЕНИЯ
ПО ПОВОДУ ПРАВИЛ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ОТСРОЧКИ.

В судебном производстве Верховного суда РФ также появилось заявление об оспаривании законности абз. 7 пункта 1 постановления Правительства (как раз предусматривающего отсрочку) в связи с его противоречием Конституции и федеральным законам — дело № АКПИ20-229, в удовлетворении которого было отказано в результате его рассмотрения в Верховном суде РФ 03 июля 2020 года в 10.00 ч.

Так что не так просто застройщикам получить отсрочку по неустойкам — и сама по себе процедура длительная, и в судебной системе не сложилось единого мнения по поводу правил предоставления отсрочки.

Ситуацию могла бы спасти оперативная подготовка высшими судебными инстанциями разъяснений порядка предоставления отсрочки в рамках постановления Правительства № 423 от 02.04.2020 г. Это позволило бы добиться единообразия судебной практики, что крайне необходимо в целях реализации данной меры поддержки.

Также существенно разгрузило бы и застройщиков, и суды перераспределение полномочий по предоставлению отсрочки по исполнительным производствам на судебных приставов. По принципу «одного окна» служба судебных приставов могла бы предоставить отсрочку по всем исполнительным производствам, возбужденным по решениям судов о взыскании неустоек в пользу участников долевого строительства. ☹



Наталья ГРЯДАСОВА,
Председатель комитета по строительству
Чувашского регионального отделения
Общероссийской общественной
организации малого и среднего
предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Дольщики постепенно получают свое жилье

Несмотря ни на пандемию, ни на летние месяцы благодаря принятым прокуратурой мерам дольщики продолжают получать свое законное жилье

■ В Приморье в эксплуатацию сдан многоквартирный дом, возведенный с привлечением денежных средств 229 дольщиков.

Прокуратура Приморского края на протяжении нескольких лет контролировала ситуацию с длительным строительством дома. Его с 2017 г. в г. Артеме возводило ООО «Компания Турмалин ДВ». Ввод дома в эксплуатацию неоднократно продлевался.



В адрес генерального директора организации территориальным прокурором внесены представления и предостережения, директор застройщика привлекался к административной ответственности.

В результате дом достроен и введен в эксплуатацию.

■ В Свердловской области дольщики получили ключи от долгожданных 150 квартир.

30 июля в г. Екатеринбурге в торжественной обстановке состоялась церемония вручения ключей владельцам квартир в многоквартирном доме ЖК «Кольцовский дворик» на ул. Спутников, который длительное время был «проблемным» объектом долевого строительства.

Ситуация с его строительством находилась на постоянном контроле прокуратуры. Неоднократно проводились рабочие совещания, в том числе с выездом на строительную площадку, где застройщик заслушивался о проведенных мероприятиях по завершению строительства.

С 2013 г. застройщик ООО «Диарт-Урал» привлекал денежные средства граждан. Впоследствии работы были приостановлены, обязательства перед более чем 400 дольщиками не исполнены.

В результате проводимых прокуратурой и правительством Свердловской области совещаний выработан механизм оказания поддержки гражданам,



пострадавшим от действий недобросовестного застройщика. Для завершения строительства объекта привлечен новый застройщик — АО «Свердловское АИЖК». Благодаря чему завершено строительство одного из трех домов ЖК «Кольцовский дворик».

На контроле прокуратуры остаются вопросы завершения строительства еще 2 домов.

В Чувашии 129 дольщиков получили квартиры.

ООО «СК «Центр» заключены договоры со 129 участниками долевого строительства многоквартирного дома в ЖК «Серебряные ключи» г. Чебоксары. Срок окончания строительства и введения дома в эксплуатацию истек в январе 2020 г. Несмотря на это строительство дома не было завершено, а дольщики не проинформированы о его продлении.

По постановлению прокурора должностное лицо организации привлечено к административной ответственности. В адрес компании-застройщика внесено представление об устранении нарушений закона.

После вмешательства прокуратуры организацией активизированы строительные работы. В настоящее время дом введен в эксплуатацию, а квартиры передаются собственникам.

8 июля в Приморье в эксплуатацию сдан дом, в котором получили квартиры 300 дольщиков.

Прокуратура Приморского края несколько лет контролировала ситуацию с длительным строительством многоквартирного жилого дома.

С 2016 г. казенное предприятие Приморского края «Приморкрайстрой» возводило многоквартирный жилой дом в районе «Снеговая Падь. Комплекс «Д» в г. Владивостоке с привлечением денежных средств 300 дольщиков. Ввод дома в эксплуатацию неоднократно продлевался.

В адрес директора застройщика органами прокуратуры внесены представления и предостережения. Неоднократно директор компании привлекался к административной ответственности.

Ранее по инициативе прокуратуры Приморского края было скорректировано региональное законодательство, образован краевой Фонд поддержки обманутых дольщиков, что позволило привлечь для достройки проблемных объектов средства краевого бюджета.



В результате выделен необходимый финансовый ресурс, дом достроен и введен в эксплуатацию.

В Дальневосточном федеральном округе восстановлены права 212 семей, участвующих в долевом строительстве жилья.

В 2019 г. к заместителю Генерального прокурора РФ обратились участники долевого строительства дома по улице Поселковой в г. Владивостоке с жалобой на неисполнение ООО «СК «Каньон» обязательств по его достройке. Обращение граждан было поставлено на особый контроль.

Застройщик привлекался к административной ответственности в виде штрафа в размере 100 тыс. руб. По представлениям прокурора г. Владивостока обеспечено надлежащее качество работ, строительство дома завершено в сроки, намеченные совместно с региональными властями планом-графиком. ☹



Галина КРУПЕН

ВІМФОРУМ

Генеральный партнер



Amber Plaza, Москва

**ЦИФРОВЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ,
меняющие стройку**

**8-9
ДЕКАБРЯ**

ГЛАВНАЯ ТЕМА

«Сын мой, зло нельзя победить, но борьба с ним — и есть жизнь».
Александр Дюма

Статья 159 часть 4 УК РФ: «Ты виноват уж в том, что ты предприниматель!»

Каждый день новостная лента приносит очередное известие о том, что за мошенничество арестован чиновник, строитель, производитель, поставщик... Статья 159 часть 4 УК РФ стала для следственных органов той волшебной палочкой, с помощью которой они тысячи предпринимателей отправляют в СИЗО, разоряя, закрывая их бизнес. Отправляют противозаконно. Есть ли возможность с этим бороться? Мы беседуем с главой Ассоциации защиты бизнеса Александром Хуруджи:



— Александр Александрович, прежде всего, хотелось бы осознать масштаб незаконного преследования наших предпринимателей по части 4 статьи 159 УК РФ «мошенничество». На одной из пресс-конференций вы приводили цифры, что по этой статье незаконно возбуждены тысячи дел и сидит огромное количество бизнесменов.

— Сразу оговорюсь, мы можем оценивать количество таких дел исключительно на основе обращений в Ассоциацию защиты бизнеса или в ЦОП «Бизнес против коррупции». Нужно сказать, что год от года ситуация не меняется, то есть предпринимателей за экономическую деятельность как сажали, так, несмотря на позицию Президента Владимира Путина, и сажают. Более того, делают это, откровенно нарушая закон и разъянение Пленума Президиума Верховного Суда. При этом мы видим то всплеск, то спад в количестве обращений к нам за защитой. Связано это во многом с информационным фоном: допустим, выходит информация, что задержан предприниматель, вернувшийся в Россию по списку Титова. Журналисты об этом много и активно пишут. А вот то, что его через неделю отпустили, а тех людей, которые сфабриковали его дело,

задержали — это не написали. И люди думают: если даже человек по списку Титова задержан, значит, безнадежно — и перестают к нам обращаться. Но как только мы добиваемся освобождения нескольких предпринимателей, и об это напишет пресса — к нам тут же идет вал обращений.

Поэтому, действительно, можно говорить о тысячах таких случаев, хотя многие мои коллеги в правозащитной среде считают, что речь идет, скорее, о десятках тысяч дел. Но ведь не все предприниматели к нам обращаются, не все хотят предавать гласности свои проблемы, потому что большинство из них как решали на местах свои проблемы, пытаюсь как-то разругать их по-тихому, договориться или дать какие-то «благодарности», так и решают. А потом оказываются в суде, все проигрывают и понимают, что их везде обманули — тогда и обращаются к Борису Титову. Но драгоценное время уже потеряно.

— Вы упомянули, что вопреки законодательству и разъяснениям Верховного Суда наши правоохранительные органы продолжают сажать предпринимателей, поскольку нашли для себя лазейку в ст. 159 часть 4, когда объявляют

экономическую деятельность, за которую нельзя арестовывать, мошенничеством. Как же это происходит?

— Это происходит потому, что в нашей правовой системе нет официального документа — заключения от бизнес-омбудсмана или центра «Бизнес против коррупции» о том, что деятельность, за которую пытаются арестовать бизнесменов, является предпринимательством. Такое заключение могли бы давать специалисты на основе дискуссии с теми же следователями, это могло бы быть предварительное экспертное заседание, на котором представлялись бы и позиции следователей, и позиции защитников бизнеса. Но поскольку такого института, дающего заключения, не существует, происходит сознательная подмена понятий с целью посадить человека как мошенника. Фактически 80% всех обращений к нам — это незаконное возбуждение дела по ст. 159, ч.4.

— По этой статье возбуждается много дел, когда речь идет о работе с бюджетными средствами. То есть полное ощущение, что с государством предпринимателю лучше не связываться. Это действительно так?

— Не всегда, хотя таких дел много. Но во всех случаях следствие даже не пытается доказать умысел, то есть оно исходит из того, что предприниматель, начиная очередной проект, заведомо замыслил и подготовился к преступлению, создал фиктивную компанию без цели выполнять какие-то работы, например, строить бюджетный объект, и тихо вывел бюджетные средства. А на самом деле, это очень важный фактор, с которым работают наши эксперты, — понять, действительно, был ли умысел на совершение преступления.

То есть, если застройщик до этого успешно строил жилье, дольщики его вовремя



получали, но в какой-то момент из-за кризиса или неудачного финансового решения он не смог достроить очередной объект, ему, вместо того, чтобы помочь и добавить 10–15% средств с помощью кредитов, предъявляют обвинение в мошенничестве, сажая, дом остается недостроенным, без документов, а дольщики без квартир. А потом этот дом с криками и стонами достраивают за счет денег налогоплательщиков, увеличивая первоначальную стоимость в несколько раз. И везде ситуация одна и та же, потому что умысел никто не исследует, никто не принимает во внимание, что перед этим человек многие годы успешно работал и является предпринимателем. Это фундаментальная проблема, и пока мы ее не решим, ничего не изменится.

Во всех случаях следствие даже не пытается доказать умысел, то есть оно исходит из того, что предприниматель, начиная очередной проект, заведомо замыслил и подготовился к преступлению.

— У меня такое ощущение, что наши предприниматели становятся виноватыми и потенциальными обвиняемыми ровно в тот момент, когда они решили начать хоть какой-то свой бизнес. То есть их наши органы воспринимают как заведомо виновных.

— «Ты виноват уж в том, что хочется мне кушать!» Вы правы. Смысл в том, что следователь может признать предпринимателя виновным даже в той ситуации, когда все суды признают, что предприниматель прав. Я это испытал на себе, когда все суды, вплоть до Верховного, признали, что я был прав, но следователь решил, что Верховный Суд ему не указ, и посчитал, что получение моей компанией денежных средств является мошенничеством. Потребовалось два года доказываний, 9 месяцев в СИЗО и вмешательство Бориса Титова, чтобы это все прекратить. Я добился оправдательного приговора, получил право на реабилитацию, но фирму не вернешь, время, проведенное в СИЗО, потеряно для семьи и для детей — а следователь как работал, так и работает.

То есть еще один фактор — это безнаказанность следователей, они могут сфабриковать дело, а если оно разваливается, потом развести руками и сказать: «Ну, так получилось!». К сожалению, люди, находящиеся в этой системе, повязаны многими историями, друг про друга очень много знают и все занимаются взаимным покровительством без всякой ответственности за незаконное уголовное преследование. Статьи, предусматривающие ответственность следователей за незаконное преследование, не работают — это факт. Таким образом, можно выделить две проблемы. Первая — передергивание экономических споров в уголовную плоскость, как следствие — отсутствие фиксации предпринимательской составляющей и использование «резиновой» 159 статьи.



СЛЕДОВАТЕЛЬ МОЖЕТ ПРИЗНАТЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ВИНОВНЫМ ДАЖЕ В ТОЙ СИТУАЦИИ, КОГДА ВСЕ СУДЫ ПРИЗНАЮТ, ЧТО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ПРАВ.

Второе — это отсутствие ответственности лиц, которые занимаются фабрикацией дел.

— Это пробел законодательства или эксцесс исполнителя?

— Нет, это не пробел законодательства — законы у нас достаточно неплохие. Самая основная проблема в том, что это покрывательство происходит при молчаливом согласии и участии в этом судьи. Судейский корпус у нас по факту является одним из инструментов взаимного покрывательства, и принцип объективности в российских судах серьезно подорван. Очень редко судья позволяет себе вынести оправдательный приговор — 99,8% всех приговоров обвинительные. Видя это, следователь понимает, что ему достаточно вбросить дело в суд — и оно пойдет дальше. Прокурор понимает, что человек уже просидел какое-то количество времени в СИЗО, и поэтому

будет доказывать, что все было не зря, что состав преступления есть.

Поэтому предприниматель в любом случае будет признан виновным, и люди, которые оказались в лапах этой машины, мечтают не об оправдании, а чтобы выйти по отсиженному сроку. На оправдательный приговор в российской юрисдикции не рассчитывают даже адвокаты. Это происходит потому, что судебная система фактически не является независимой. Принцип разделения властей нарушен, и все вытекающие последствия — отсюда. Глобально нужно решить только одну проблему — это качество и независимость судов.

— Но ведь судья должен отвечать за свои решения?

— По закону у нас суд независим, и судья не несет ответственности ни за неверные приговоры, ни за судебные ошибки. Случаи, когда судей привлекали к какой-то ответственности за заведомо неправосудные решения, крайне редки.

Так что, даже если судья ошибется, максимум, чего он лишится — это некоторых привилегий и большой пенсии. Рядовому гражданину это может показаться очень страшно — лишиться пенсии в 100 тысяч рублей и прочих пожизненных благ, но на самом деле, учитывая, как и в каких особняках живут многие судьи, становится очевидно, что эти потери для них не представляют особой ценности.

Поэтому фундаментально нужно менять ситуацию с судами, и после этого следователи изменятся сами собой. Потому что люди, фабрикующие дела и обвинение, будут знать, что они не прикрыты, и не пойдут на сделки, в том числе коммерческие, когда дело фабрикуется в интересах какого-то заявителя на «возмездной» основе.

— Вообще, картина, которую вы рисуете, супербезнадежная. Если предприниматель попадает в жернова этой системы — вырваться оттуда невозможно. А ведь, как правило,





Судейский корпус по факту является одним из инструментов взаимного покровительства, и принцип объективности в российских судах серьезно подорван.

неудачи в бизнесе — это, по большей части, просто экономический просчет. Ведь мало кто открывает бизнес для того, чтобы украсть и убежать...

— В этом случае и бизнес открывать не нужно — есть подставные фирмы и подставные люди. Как правило, предприниматели просто могут не в полной мере учесть экономические риски, недооценить последствия кризиса, не рассчитать собственные силы. Сейчас, в постковидную ситуацию, мы будем разгребать очень много новых дел. А если еще добавится расширение 159 статьи УК по мошенничеству в налоговой сфере — тогда вообще придется тяжело.

Мы уже сейчас создали группу, которая будет заниматься защитой арестованных по этой статье женщин — потому что, по моим расчетам, количество женщин, против которых будут возбуждены уголовные дела, возрастет в последующие годы очень сильно. Из-за

грядущих изменений в законодательстве под арест попадают бухгалтера, а это сплошь женщины. И поэтому я инициировал вопрос о недопустимости задержания беременных женщин — эти вещи нам приходится учитывать уже сейчас.

— Есть ощущение, что больше всего по ст. 159 задерживаются строители, а также чиновники, которые имели дело с бюджетными стройками.

— Что касается строителей — да, их очень много, а чиновники — нет. Для нас определенным маркером таких дел является тот факт, что строитель, который исполнял госзаказ, сидит, а чиновник, который подписывал все акты, на свободе. И когда предпринимателя обвиняют в сговоре, сразу возникает вопрос — а где же тогда чиновник? Да, строители сегодня находятся в группе риска, их очень много обращается в Ассоциацию защиты бизнеса и к Борису Титову. Как правило, эти дела связаны с затягиваем строительства домов и обманутыми дольщиками. И тут мы находимся в непростой ситуации: с одной стороны, дольщики — это наши потенциальные избиратели, поскольку Ассоциация защиты бизнеса — это подразделение «Партии Роста». А с другой стороны, необходимо защищать предпринимателя, понимая, что в данном случае его права нарушены.

Я в этой ситуации всегда говорю: скажите, дольщики, вам что важнее — чтобы вашего «негодяя-застройщика» задержали, хотя он до этого 20 лет успешно строил дома, или чтобы он достроил ваш дом? Как только его закроют, вам что, легче станет? Намного лучше, когда человек заинтересован в том, чтобы завершить свой проект. Если он никуда не убежал, деньги не вывел, пытается что-то сделать — разве он жулик? Мы же каждое дело

изучаем очень тщательно, потому что понимаем, что там могут быть нарушены интересы большого количества людей, в том числе и предпринимателей-субподрядчиков.

То есть рисков в этом бизнесе стало очень много, и с ними нужно что-то делать, особенно, если строятся большие объекты с сотнями субподрядчиков. Мы нашли правильное, на мой взгляд, решение, которое прикрывает часть рисков. Это ПКИ — программа, которая позволяет видеть всех подрядчиков и субподрядчиков «до седьмого колена» в режиме онлайн. Сейчас очень многие предприниматели боятся, что их субподрядчики окажутся нарушителями закона, а генеральному подрядчику потом за это отвечать, причем рублем. Программа ПКИ дает руководителю, заказчику, застройщику полную картину того, что происходит у их субподрядчиков: как они работают, какой объем выполнен, как идет закупка материалов и так далее. Если бы крупные компании — застройщики и подрядчики, особенно по государственным контрактам, использовали эту программу, у них, да и у чиновников по этому поводу голова болела бы меньше.



СТРОИТЕЛИ СЕГОДНЯ
НАХОДЯТСЯ В ГРУППЕ
РИСКА, ИХ ОЧЕНЬ
МНОГО ОБРАЩАЕТСЯ
В АССОЦИАЦИЮ
ЗАЩИТЫ БИЗНЕСА
И К БОРИСУ ТИТОВУ.

— Вы упомянули, что бывают еще и заказные дела...

— Не то что бывают — мы сталкиваемся именно с такими. Я бы сказал, что в числе наших дел иногда бывают незаказные...

— *Хорошее уточнение! Я с этой проблемой столкнулась в связи с делом московского застройщика Константина Ремизова, о котором мы неоднократно писали. Это абсолютно заказное дело шито белыми нитками, все нарушения очевидны, но оно все равно идет, а застройщик сидит в СИЗО. Это исключение, или большинство дел такие?*

— Очень часто бывает, что дело возбуждено при чьем-то очень серьезном участии и давлении, потом заказчик этого дела отступает, теряет интерес или сам попадает под следствие — а дело продолжает идти. Я в СИЗО находился с человеком, который строил объекты по заказу «Олимпстроя», и люди, которые заказали против него уголовное преследование, частью уже даже покончили с собой. Мой коллега думал, что теперь-то его точно



освободят, потому что генерал, который оказывал давление на следствие, выпрыгнул в окно. Но система работает по инерции, и 63-летнему строителю дали 4 года 2 месяца за преступление, которого вообще не было.

Что касается Константина Ремизова, мы по этому делу проводили очень обширное исследование. Все эксперты сошлись во мнении, что это преследование носит явно заказной характер, что дело относится к сфере экономической деятельности. На все суды по этому делу ходят наши специалисты — и чтобы поддержать Константина, и в надежде, что их суд вызовет и допросит. Я лично ходил на несколько судов, чтобы документально подтвердить, что дело относится к сфере предпринимательства, а не мошенничества. Но никому не интересен этот вопрос, хотя он очевиден уже даже судьям. Тем не менее Константин продолжает находиться в СИЗО, а другие строители, которые его знают, не могут понять, как же так: человек построил огромное количество жилья, отличные проекты, очень эффективные — и сидит. И как остальным строителям быть дальше?

— *Я думаю, что очень многие предприниматели, занятые строительством, видя такой беспредел, в следующий раз подумают — а нужно ли дальше этим бизнесом заниматься? Ведь в какой-то момент можно попасть в жернова этой машины и выбраться оттуда невозможно.*

— У меня в Ассоциации защиты бизнеса есть заместитель по строительству Елена Киселева — она попала под уголовное преследование и по идее должна была после прекращения дела все бросить, но она продолжает строить очень красивые дома, не сдается и не собирается никуда уходить с этого рынка. Более того, она помогает нам защищать предпринимателей в сфере строительства — уникальная, боевая женщина!

— *Сейчас «Партия роста» повышает свою активность, идет на региональные выборы, в следующем году — на федеральные. Защита предпринимателей — это один из приоритетов вашей партии? Вы будете говорить об этом во время избирательной кампании?*

— Мы не просто будем говорить, мы будем это делать — потому что никакой другой защиты у наших предпринимателей не осталось. Предприниматели не могут повлиять на принятие ни одного закона, потому что законопроекты пишутся под влиянием различных групп интересов. Дальше закон попадает в профильный комитет Госдумы — а он целиком состоит из лиц, контролируемых «Единой Россией». Депутаты получают указание, что поддерживать, что нет, вносят правки — и этот законопроект уходит дальше, на единогласное голосование. И сломать этот механизм извне невозможно.

Для чего мы пошли в политику? Потому что, если так будет продолжаться дальше, мы не сможем защитить предпринимателей. Нужно вносить изменения в законодательство о бизнес-омбудсмене, чтобы оно позволяло реально защищать предпринимателей. Этот разговор идет годами, люди ждут, а у нас этой возможности до сих пор нет. И сейчас нам нужно пробиться и доказать свою позицию сначала на муниципальных и региональных, а потом и на федеральных выборах. Это еще один очень важный инструмент защиты и бизнеса, и граждан. Успешный бизнес — это рабочие места, это экономика, это наша страна, и мы в нее верим. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ГЛАВНАЯ ТЕМА

Уголовное дело могут завести всего лишь «по предположению» и заказу заявителя

Павел Ушницкий — предприниматель из Нижнего Новгорода, директор и учредитель ООО «Промтехстрой». Задержан 10 апреля 2018 года, обвинен в мошенничестве (ч. 4 ст. 159 УК РФ). Провел в СИЗО-1 Мурманска 4 месяца. Освобожден из СИЗО 27 июля 2018 года. В мае 2020 уголовное дело прекращено за отсутствием состава преступления. Предприниматель имеет право на реабилитацию.

Павел Ушницкий, предприниматель из Нижнего Новгорода, директор и учредитель ООО «Промтехстрой», сдал свою технику в аренду компании из Мурманска, которая строила объекты для Министерства обороны РФ. Во взаимоотношения заказчика и подрядчика не вникал, контролировал только, чтоб его техника была исправной и работала.

Задержание 10 апреля 2018 года стало для предпринимателя неожиданностью. Оказалось, что в отношении неустановленных лиц в руководстве его арендатора возбуждено уголовное дело.



— А я при чем? — спрашивал Ушницкий. — Ничего, разберутся, — убеждал жену.

Не разобрались. Уже на следующий день предприниматель был этапирован из Нижнего Новгорода в Мурманск и помещен в СИЗО. Вскоре выяснилось, что обвиняют его по ст. 159 ч. 4 и вменяют хищение 41 млн рублей.

Суд арестовал не только самого Ушницкого, но и имущество его компании, технику, личную квартиру и даже автомобиль супруги. А на нее саму неоднократно выходили некие люди, которые предлагали договориться, заплатить им 41 млн рублей и тогда мужа отпустят.

Оксана Ушницкая ни с кем договариваться не стала, а обратилась за помощью к региональному Уполномоченному по защите прав предпринимателей Павлу Солодкому. К делу подключили и мурманского бизнес-омбудсмена Дмитрия Барышева, а чуть позже федерального — Бориса Титова.

В июле 2018 года дело Ушницкого было вынесено на рассмотрение экспертов Центра общественных процедур «Бизнес против коррупции». На заседании эксперты пришли к выводу о том, что в действиях предпринимателя отсутствует состав преступления, инкриминируемого ему

следственными органами Мурманской области. Кроме того, избрание меры пресечения в виде заключения под стражу является излишним.

От лица Бориса Титова было направлено письмо прокурору Мурманской области с просьбой провести проверку обоснованности избрания меры пресечения в виде заключения под стражу и рассмотреть вопрос об ее изменении на залог или запрет определенных действий.

27 июля 2018 года суд отказал следователю в продлении срока содержания под стражей, избрав Павлу Ушницкому меру пресечения в виде запрета определенных действий. Предприниматель был освобожден из-под стражи в зале суда. По необоснованному обвинению он пробыл в заключении четыре месяца. При этом уезжать из Мурманска и заниматься бизнесом Павел не мог, вернуться к условно «нормальной» жизни удалось только через два месяца, когда суд разрешил внести за него залог.

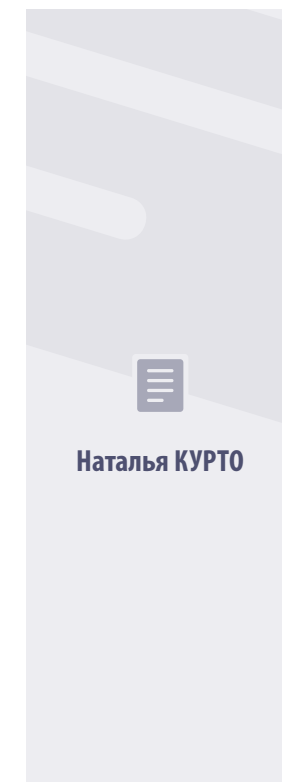
А потом были долгие допросы, запросы, работа адвокатов, экспертов, журналистское расследование и помощь главы Ассоциации защиты бизнеса Александра Хуруджи. Спустя еще почти 2 года, в мае 2020 года уголовное дело было прекращено за отсутствием состава преступления. Предприниматель имеет право на реабилитацию и возмещение вреда от незаконного уголовного преследования и ареста.

Основанием прекращения дела послужило требование прокуратуры, в котором было указано, что «...заявление потерпевшего содержало лишь предположение о наличии состава преступления. Невзирая на это, следственный орган не только возбудил уголовное дело, но и трижды предъявлял Ушницкому обвинение по ч. 4 ст. 159 УК РФ в отсутствие каких-либо признаков хищения чужого имущества и ходатайствовал перед судом о заключении под стражу. Более чем за два года следствию не



удалось получить убедительные и достаточные доказательства совершения инкриминируемого деяния. Сведения о совершении хищения по-прежнему отсутствуют, что было очевидным и на стадии проведения процессуальной проверки».

«Я встречался с Павлом, его супругой, адвокатом, видел документы. И уверен, что имел место перевод гражданско-правовых отношений в уголовную плоскость. Мою позицию и позицию защиты Ушницкого подтвердила экспертиза, которую проводили независимые эксперты центра общественных процедур «Бизнес против коррупции». Я впервые видел такое единодушие экспертов. На заседании присутствовало несколько бизнес-омбудсменов — и нижегородский, и мурманский. Все сошлись в одном мнении: в основе этого расследования лежал явный заказ на то, чтобы поместить человека в СИЗО и отобрать его бизнес», — сообщил глава Ассоциации защиты бизнеса Александр Хуруджи. ☹



Наталья КУРТО

ГЛАВНАЯ ТЕМА

По заявлению дольщика – в СИЗО, из СИЗО – в реанимацию

Николай Герасименко, предприниматель из Краснодарского края, генеральный директор ООО «Южный Региональный Строительный комплекс», был задержан 10 октября в 2018 года и помещен в СИЗО г. Волоколамска, уголовное дело заведено по ч. 4 ст. 159 УК РФ.

Спустя 4 месяца Николай Герасименко освобожден судом после вмешательства прокуратуры, ОНК и бизнес-омбудсмена Бориса Титова. Из СИЗО сразу попал в реанимацию. После выписки может передвигаться на инвалидной коляске. В настоящее время дело слушается в суде по существу.

«На ВКС во время заседания суда его внесли на одеяле товарищи по камере, он сам не может ходить уже несколько недель. Что нам делать, помогите, он же там умрет», — жена Николая плакала в трубку. На другом конце ее слушала юрист Ассоциации защиты бизнеса (АЗБ) и пыталась сообразить, что можно сделать прямо сейчас, чем помочь. Обращение на почту АЗБ пришло буквально пару часов назад, и в тонкостях этого дела правозащитники не успели разобраться.

А Юлия Герасименко плакала и от отчаяния, и от неожиданной радости. Она уже несколько недель писала во все инстанции. И ей впервые перезвонили в ответ на письмо. Из Ассоциации защиты бизнеса.

История Николая Герасименко оказалась, с одной стороны, обычной — застройщик, дольщики, «резиновая 159-я». С другой, действия правоохранителей поражали особо циничным игнорированием норм УПК.

Николай Герасименко — бывший военный летчик, после увольнения в запас вернулся в Краснодар и занялся строительством. Компания, которой он руководил, занималась возведением местного ЖК «Седьмое Небо». С помощью продажи долей Герасименко удалось привлечь 79 млн рублей, но в 2014 году в разгар кризиса строительство остановилось.

Герасименко начал предпринимать интенсивные попытки поиска инвестора, но к тому моменту в 2017 году по заявлению одного из дольщиков в отношении него СЧ СУ УМВД по Краснодару было возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ. Тогда мера пресечения Герасименко не избиралась.



В сентябре 2018 года застройщик выехал в Москву для заключения соглашения с инвестором. В Москве у него обострилось хроническое заболевание позвоночника, и Герасименко был госпитализирован в «З ЦВКГ А.А. Вишневого МО РФ», о чем оперативно была извещена следователь СЧ СУ УМВД по Краснодару, в производстве которой находилось его уголовное дело.

10 октября 2018 года предприниматель был задержан в госпитале и вопреки протестам врачей вывезен в ИВС. Примечательно, что в изоляторе Николая принимать не хотели. Еще при первичном осмотре был оформлен «Акт об отсутствии возможности приема»: «Жалобы на позвоночник, трудность ходьбы и опоры на левую ногу. В позе Ромберга стоять не может...». Однако оперативники настояли, и предприниматель был водворен в ИВС. На следующий день следователем ему предъявлено обвинение.

15 октября Красногорский городской суд избрал Герасименко меру пресечения — содержание под стражей сроком на 30 суток. 1 ноября Волоколамский городской суд продлил меру пресечения еще на 3 месяца.

И это при том, что у Николая имелось заболевание, препятствующее содержанию под стражей. Оно входит в известный правительственный перечень № 3 «О медосвидетельствовании». Этот документ (<http://base.garant.ru/12182023/>) содержит перечень тяжелых заболеваний, препятствующих содержанию под стражей подозреваемых или обвиняемых в совершении преступлений.

Судья и следователь все медицинские документы предпринимателя проигнорировали. Спустя несколько дней Герасименко парализовало в СИЗО. Сотрудники изолятора били во все колокола, писали следователю о том, что арестованный из-за больного позвоночника уже не может ходить и ему нельзя находиться за решеткой. А начальник СИЗО-2 УФСИН Московской



области, несмотря на грозные требования следователя, отказался этапировать Герасименко из Волоколамска в Краснодар, понимая, что шансов довести его живым очень мало.

После обращения в АЗБ тревогу забили по всем каналам. Уполномоченный по защите прав предпринимателей Борис Титов обратился в Генпрокуратуру. Глава АЗБ Александр Хуруджи связался с замдиректора ФСИН России Валерием Максименко. Подключилась ОНК Москвы и Московской области, историю об умирающем в СИЗО предпринимателе рассказали журналисты «Комсомольской правды». Огласка сделала свое дело. После вмешательства прокуратуры Московской области суд освободил предпринимателя из-под стражи.

Из СИЗО парализованного Николая на носилках увезли в реанимацию. Спустя пару недель перевели в госпиталь им. Бурденко. Военные врачи, которые изначально только беспомощно разводили руками, смогли помочь, и после окончания лечения Герасименко смог сидеть и передвигаться на инвалидной коляске.

Благодаря помощи АЗБ и аппарата Бориса Титова, Николай и Юлия Герасименко приехали в Москву и приняли участие во Втором Столыпинском форуме. В рамках форума «Защита бизнеса» присутствующие, включая замгенпрокурора РФ Буксмана, услышали историю освобождения краснодарского застройщика из СИЗО «из первых уст».

Сейчас уголовное дело в отношении предпринимателя слушается в суде по существу. Ассоциация защиты бизнеса продолжает следить за этой историей. ☹



Наталья КУРТО

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Обязательная независимая оценка квалификации строителей стала на шаг ближе

Первый экзамен в рамках НОК прошли 75% соискателей

4 августа в Московском государственном строительном университете (МГСУ) состоялся первый демонстрационный экзамен в рамках независимой оценки квалификации (НОК) в строительстве, по той модели, которую активно внедряет Национальное объединение строителей.



Первыми участниками экзамена стали инженерно-технические работники московских строительных компаний — они должны были подтвердить соответствие своей квалификации положениям профессионального стандарта «Организатор строительного производства».

Напомним, что с 2018 года в соответствии с российским законодательством независимая оценка квалификации является единственным инструментом подтверждения квалификации сотрудника. С другой стороны, во многих отраслях НОК до сих пор является процедурой добровольной, поэтому работодатели не спешат направлять на экзамен своих работников. В эту категорию входит и строительная отрасль — при том, что здесь действует Совет по профквалификации, разработаны профессиональные стандарты и даже открыты несколько центров оценки квалификации (ЦОК), НОК остается добровольной, и счет на инженеров, который прошли эту процедуру, идет даже не на сотни человек, а на несколько десятков.

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) еще в 2019 году выступило с

инициативой о том, что НОК должна стать обязательной для строителей, и начать следует с тех инженеров-организаторов строительного производства, которые включены в Национальный реестр специалистов строительной отрасли. Для этого необходимо было разработать вопросы для экзамена, а также программный комплекс, который позволит не только сдавать сам экзамен, но и обеспечить его реальность и неподкупность. Короче говоря, «корочку» о прохождении НОК должно быть невозможно купить или сгенерировать по заявке. Первая система распознавания лиц соискателей вместе с демонстрационным экзаменом была представлена в декабре 2019 года на съезде НОСТРОЯ и пользовалась популярностью у гостей и делегатов съезда. За прошедшие полгода специалисты НОСТРОЯ серьезно доработали и программное обеспечение, и интерфейс экзамена — и вот первый реальный экзамен с участием инженеров московского строительного комплекса с успехом состоялся 4 августа в МГСУ.

Нужно сказать, что Минстрой России с первых шагов поддерживал идею перехода от скомпрометировавшей себя системы повышения квалификации на независимую оценку квалификации — и приезд министра строительства и ЖКХ России Владимира Якушева и его заместителя Дмитрия Волкова в МГСУ на первый экзамен — лишнее тому подтверждение. Главу Минстроя России в МГСУ встречали президент НОСТРОя Антон Глушков и врио ректора МГСУ Павел Акимов. Кроме того, в мероприятии приняли участие председатель комитета ТПП РФ по строительству Ефим Басин, вице-президент Российского Союза строителей Анвар Шамузафаров, председатель комитета по строительству ОПОРЫ РОССИИ Дмитрий Котровский, профессора МГСУ, представители СРО и учебных заведений Москвы.

Антон Глушков подробно рассказал министру Якушеву и гостям о том, почему обязательная оценка квалификации должна быть введена пока хотя бы для инженеров — членов НРС: по его словам, сейчас специалисты включаются в НРС по формальным критериям (образование и стаж), которые не отражают их реальной профессиональной квалификации. Введение обязательной НОК для организаторов строительного производства позволит оценить реальный кадровый и профессиональный потенциал отрасли.

Сейчас существует две проблемы, которые нужно обсудить и решить. Во-первых, вопрос стоимости прохождения НОК — многие строители говорят, что это дополнительный административный барьер и финансовая нагрузка на компанию. Однако и сейчас для того, чтобы специалист попал в НРС, существует требование о подтверждении повышения квалификации специалиста — и если это обучение проходит реально, а не покупать «корочки» по сходной



цене, учеба стоит довольно дорого. НОСТРОЙ же предлагает для того, чтобы снизить стоимость прохождения НОК, организовать единый центр оценки квалификации на своей базе, а саморегулируемые организации в регионах наделить правами экзаменационной площадки. Конечно, СРО придется потратиться на компьютеры и камеры наблюдения, однако весь программный комплекс и оценочные средства будут разработаны на средства НОСТРОя и предоставлены СРО бесплатно.

Второй момент, который вызывал много вопросов, — это объективность, непредвзятость и непродажность процедуры НОК. Очень многие, в том числе и представители органов власти, высказывались в том плане, что это будет очередная торговля удостоверениями, только по более высокой цене. Антон Глушков и сотрудники НОСТРОя продемонстрировали программный комплекс с элементами биометрии и сканирования специалиста, сдающего экзамен, который практически исключает как замену

специалиста, так и подделку результатов экзамена — весь анализ поведения и хода сдачи экзамена идет в автоматическом режиме. А далее ход и результаты экзаменов в цифровом формате будут храниться на защищенном сервере, и в любой спорной ситуации будет возможность этот экзамен еще раз просмотреть.

В НРС — ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ НОК

Нужно сказать, что продемонстрированный программный комплекс произвел впечатление и на министра, и на гостей, и Владимир Якушев, общаясь с журналистами, подтвердил, что Минстрой России поддерживает обязательную независимую оценку квалификации строителей. По словам министра, важно, чтобы независимая оценка квалификации была поставлена на поток, особенно с учетом того, что сегодня меняется нормативная база, появляются новые технологии. Кроме того, нужно качественно организовать процесс сдачи экзамена.

Отвечая на вопросы журналистов, Владимир Якушев, в частности, отметил, что успешная сдача экзамена в рамках независимой оценки квалификации — это, конечно, капитализация самого специалиста, потому что его шансы предложить свои услуги строительной корпорации или крупной фирме кратно возрастают. Сейчас очень важно, чтобы этот процесс был поставлен качественно и ответственно, чтобы ни у кого не появилось желания его упростить или сделать на этом бизнес. Нужно, чтобы документ о прохождении НОК действительно отражал реальную квалификацию специалиста. И если эта процедура будет достаточно простой и надежной, то все дискуссии о ее необходимости закончатся.

По мнению Владимира Якушева, пандемия показала, что строительный комплекс очень сильно зависит от иностранной рабочей силы, и

ВАЖНО, ЧТОБЫ НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА КВАЛИФИКАЦИИ БЫЛА ПОСТАВЛЕНА НА ПОТОК, ОСОБЕННО С УЧЕТОМ ТОГО, ЧТО СЕГОДНЯ МЕНЯЕТСЯ НОРМАТИВНАЯ БАЗА, ПОЯВЛЯЮТСЯ НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ.

сейчас, когда границы все еще закрыты, много строек стали испытывать реальные трудности. Где-то темпы строительства упали, а где-то почти остановились. Поэтому задача и Минстроя России, и региональных властей — обеспечить, чтобы все строительные объекты России делались руками российских строителей.

Президент НОСТРОя Антон Глушков сообщил журналистам, что на сегодняшний день независимая оценка квалификации является добровольной, но в Государственной Думе находится законопроект, который предполагает сделать НОК обязательной для организаторов строительного производства 7 уровня. Фактически закон привязывает независимую оценку квалификации к Национальному реестру специалистов строительной отрасли. Сейчас в НРС почти 240 тысяч специалистов — организаторов строительства, и они включены туда по принципу образования и стажа работы. Нужно, чтобы они подтвердили свою квалификацию, а те специалисты, которые в дальнейшем будут претендовать на включение в НРС, должны обязательно пройти независимую оценку квалификации. Периодичность независимой оценки квалификации сейчас обсуждается, но она должна быть не чаще, чем один раз в три года.

Вопрос от Агентства новостей «Строительный бизнес»:

— Сегодня мы смотрели НОК для организаторов строительного производства 7 уровня — это все-таки элита строительного комплекса. Но вся стройка — это рабочие, прорабы, мастера и так далее. Будет ли НОК для среднего и рабочего звена строителей? У нас в стройке работает почти пять миллионов человек...

Антон Глушков:

— Дискуссия по этому поводу достаточно активная, мы говорим о пятом и шестом



Сейчас в НРС почти 240 тысяч специалистов — организаторов строительства, и они включены туда по принципу образования и стажа работы.

уровнях квалификации специалистов — это мастера и прорабы. Но, честно говоря, для того, чтобы запускать такую масштабную реформу и распространять ее на специалистов шестого и пятого уровня квалификации, необходимо ее апробировать и отладить на седьмом уровне. Сейчас у нас сформирована вся база для приема этих экзаменов, и в зависимости от того, как оперативно мы справимся с этим объемом, стоит обсуждать вопрос об НРС для мастеров и прорабов.

Что касается рабочих, это совсем другая технология приема экзамена, особенно его практической части. Возможно, что здесь НОК будет развиваться в рамках крупных корпораций, таких как РЖД или Росатом, которые понимают, что им нужно готовить специалистов соответствующего уровня. Они имеют профильные образовательные учреждения и готовят специалистов рабочих специальностей. А в рамках всей России это перспектива очень отдаленная.

Владимир Якушев:

— Что касается рабочих специальностей, на сегодняшний день это очень важный вопрос. Нам нужно поднимать профессионально-техническое образование совершенно на другой уровень. Колледжи сегодня финансируются из региональных бюджетов, а в разных регионах очень разные ситуации. Где-то этому уделяется очень серьезное внимание, и там учебные заведения строительного профиля достаточно современные, с хорошей материальной базой и подготовленными преподавателями, с богатыми «шефами», которые и берут студентов на практику, и преподают в колледже. Нужно, чтобы такая картинка была на территории всей Российской Федерации.

Кроме того, в строительной отрасли проводится очень много конкурсов профессионального мастерства, где специалисты могут себя проявить. И за теми специалистами, которые выигрывают такие конкурсы, идет настоящая охота. Это очень здорово и говорит о том, что спрос на профессионалов растет. Будем двигаться дальше!

Завершился первый экзамен НОК вручением дипломов тем специалистам, которые смогли его успешно сдать. Анатолий Романов (АО «МОСКОВСКИЙ МЕТРОСТРОЙ»), Андрей Помогаев (АО ГК 315УНР), Максим Донис (ООО «ИБТ»), Андрей Лебедин (АО ГК 315УНР), Ефрем Пантелов (АО «Мосинжпроект»), Алик Якупов (АО «Мосинжпроект») получили первые в истории дипломы о сдаче профессионального экзамена по квалификации «Организатор строительного производства 7 уровень квалификации» из рук заместителя министра строительства и ЖКХ Дмитрия Волкова. При этом процент сдачи экзамена составил около 70%.



Лариса ПОРШНЕВА

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Займы из компфондов: смогут ли СРО стать реально полезными своим членам?



Первые займы из компенсационных фондов СРО выданы компаниям для экстренных нужд

Саморегулируемые организации строительной отрасли, благодаря экстренно принятым федеральному закону 191-ФЗ и постановлению Правительства России, получили возможность выдавать своим членам займы из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. Как это сделать, и готовы ли СРО взять на себя труд поддержать строительные компании, обсудили представители саморегулируемых организаций на совещании, организованном Национальным объединением строителей 7 июля с.г.

Нужно сказать, что совещание прошло в предельно деловой форме, с разбором конкретных ситуаций и конкретными же рекомендациями СРО, данными иногда в весьма жесткой форме. Впервые за 10 лет СРО получили возможность вернуть строителям хотя бы частично замороженные в компенсационных фондах миллиарды рублей, реально помочь своим членам, и теперь уже будет трудно объяснить, если, имея такой механизм, СРО откажутся им пользоваться.

Президент НОСТРОЯ **Антон Глушков** напомнил слушателям, что возможность использовать часть компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств для выдачи займов членам СРО появилась благодаря поручению Президента России в ответ на инициативу НОСТРОЯ. А министр строительства и ЖКХ России **Владимир Якушев** особенно подчеркнул, что в ситуации пандемии и кризиса займы из компфонда СРО могут стать серьезным источником дополнительной поддержки строительного комплекса в регионах России и оказать помощь компаниям, попавшим в трудную ситуацию. Это



позволит как восстановить темпы строительства, так и сохранить работоспособность многих строительных компаний.

Поскольку механизм это новый, затрагивающий, в том числе и поле деятельности Ростехнадзора по контролю за СРО, Минстрой России, НОСТРОЙ и Ростехнадзор провели совещание, на котором определили алгоритм действий СРО по выдаче займов. Прежде всего, СРО должна внести изменения в положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств — сделать это можно только на общем собрании членов СРО, которое должно пройти



СРО, входящие в НОСТРОЙ и НОПРИЗ, МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ В ЦЕЛОМ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМОВ ОКОЛО 28 МЛРД РУБЛЕЙ — ЭТО ПОМОЖЕТ КОМПАНИЯМ ПОПОЛНИТЬ СВОИ ОБОРОТНЫЕ СРЕДСТВА И УСПЕШНО ПРОЙТИ КРИЗИСНЫЕ ВРЕМЕНА.

в очной форме, в том числе с использованием видеоконференцсвязи. При этом в положении должны быть прописаны пункты, которые гарантируют не только быстрое предоставление займа компании, но и его возвратность. По оценке Минстроя, СРО, входящие в НОСТРОЙ и НОПРИЗ, могут использовать в целом для предоставления займов около 28 млрд рублей — это поможет компаниям пополнить свои оборотные средства и успешно пройти кризисные времена.



При этом, как настоятельно советует глава правового департамента Минстроя России **Олег Сперанский**, желательно, чтобы каждая СРО приняла такое положение о выдаче займов, хотя заставить саморегуляторов выдавать эти займы никто не может. Однако ситуация меняется стремительно, и лучше, чтобы такой документ у СРО был, тем более, что Ростехнадзор, понимая срочность по внесению изменений в документы СРО, пообещал, что все изменения будут рассматриваться и регистрироваться в самые сжатые сроки, не более 2–3 дней. При этом Ростехнадзор на своем сайте уже разместил рекомендации по содержанию таких поправок, особо обратив внимание на то, что каждая СРО должна установить конкретные параметры выдачи займов, а не

переписывать общие положения из нормативных документов. Кстати, это очень интересный момент — никто не может диктовать, на каких именно условиях СРО будет выдавать займы своим членам, в том числе под какую процентную ставку, на какой срок и с какими ограничениями, а также основаниями для отказа. Базовые параметры заложены в постановлении Правительства России, однако каждая СРО должна конкретизировать их для своих членов, обсудить и одобрить на общем собрании.

Конкретные же решения о выдаче займов может принимать коллегиальный орган управления СРО, а исполнительная дирекция СРО в этой ситуации выступает исключительно как проводник решений членов СРО — это ли не настоящее саморегулирование отрасли в действии? На этом фоне заявление руководителя одной из СРО о том, что если выдавать займы всем подряд, то их наберут ненадежные компании и с этими деньгами скроются, звучит, по меньшей мере, странно — СРО будет сама оценивать финансовое положение своих членов и решать, кому выдавать заем, а кому отказать. А такая позиция директора СРО говорит только о фантастическом нежелании принимать решения и нести за них ответственность.

Олег Сперанский также призвал СРО максимально широко оповестить своих членов о возможности получения займа, чтобы таким механизмом могли воспользоваться все желающие. «Это возможность СРО доказать свою нужность и помочь строительным компаниям в кризис», — добавил Сперанский. Нужно сказать, что запросы на предоставление займов от членов СРО во многие саморегулируемые организации уже поступили. Для многих компаний, особенно в регионах, при недостатке средств и отсутствии кредитов, заем от СРО — единственная возможность поправить финансовое положение и продолжить работу.

КАМНЕМ ПРЕТКНОВЕНИЯ И ЦЕНТРАЛЬНЫМ ЗВЕНОМ ПРИ ВЫДАЧЕ ЗАЙМА СТАНЕТ ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ЗАЕМЩИКА, ПОСКОЛЬКУ ВСЕ ОСТАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОН СМОЖЕТ ПРЕДСТАВИТЬ ДОСТАТОЧНО ЛЕГКО

ДЕНЬГИ ЛЮБЯТ СЧЕТ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Очевидно, что камнем преткновения и центральным звеном при выдаче займа станет финансовое состояние заемщика, поскольку все остальные документы он сможет представить достаточно легко, а справку об отсутствии судимости можно предоставить в ходе рассмотрения заявки.

При этом напомним, что уже сейчас СРО имеют возможность оценить риски своих членов при контроле за исполнением госконтрактов, за которые СРО несет ответственность своим компфондом. С этой целью НОСТРОЙ разработал программный комплекс, который позволяет проанализировать бухгалтерскую отчетность компании по открытым источникам. Большинство СРО этой программой пользуется. Теперь же она доработана и расширена с учетом необходимости финансовой оценки заемщика — ее можно рассчитать по соответствующей формуле. Более того, система автоматически на основе бухгалтерского баланса проводит анализ финансового состояния заемщика, рассчитывает все показатели и делает соответствующие выводы. Заместитель исполнительного директора НОСТРОЯ **Валерий Карпов** подробно рассказал,



как можно пользоваться данной системой и заверил, что все ее возможности будут доступны СРО по первому же обращению. Таким образом, снимается дополнительная нагрузка на СРО и исчезает необходимость привлекать новых сотрудников для выдачи займов. Конечно, некоторые затраты у СРО останутся, но средства на них вполне можно изыскать в бюджете для блага своих членов.

Кроме того, НОСТРОЙ формирует в Исполнительной дирекции новую структуру, сотрудники которой будут помогать СРО в проведении мониторинга финансовой устойчивости заемщиков и выдаче займов. Для этого уже разработана методика оценки финансового состояния компании, за основу которой были взяты методики Сбербанка и Банка России. Каждому заемщику на основе методики будет присваиваться кредитный класс и в соответствии с ним приниматься решение о выдаче займа.

Еще один очень тонкий вопрос — обеспечение займа. Сейчас это может быть сделано либо в виде залога, либо в виде поручительства гендиректора или третьего лица, либо в виде уступки прав требований по договору члена СРО. Саморегулируемая организация вправе как совокупность всех способов обеспечения займа, так и один из них. При этом очень важно правильно оценить обеспечение, поскольку это гарантия возврата займа. Очевидно, что если будет предоставляться залог, то должна быть и независимая оценка этого залога со стороны профессионального оценщика. Если это поручительства — должны быть критерии оценки поручителя. При этом предоставить обеспечение на стадии подачи заявления о получении займа фактически нереально, поскольку коллегиальный орган СРО должен решать, в каком объеме будет выдан заем, и какое должно быть

БАНКОВСКАЯ СИСТЕМА ИНЕРТНА, КОНСЕРВАТИВНА, И ТУТ МИНСТРОЙ РОССИИ, НОСТРОЙ И НОПРИЗ ДОЛЖНЫ МАКСИМАЛЬНО БЫСТРО ОБЕСПЕЧИТЬ ВЫПУСК СООТВЕТСТВУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ — ИНАЧЕ ВСЯ ОГРОМНАЯ РАБОТА УПРЕТСЯ В ОТКАЗЫ СО СТОРОНЫ БАНКОВ.

его обеспечение. Здесь НОСТРОЮ еще есть, над чем поработать.

И, конечно, нужно очень оперативно решать вопросы по взаимодействию с банками, поскольку сейчас нет никаких указаний со стороны Банка России, каким образом банки могут дать доступ к компенсационным фондам СРО для выдачи займов. Постановление Правительства России для них, увы, не указ — у них сейчас действует положение о том, что из компфондов могут выплачиваться только суммы по судебным искам при возмещении вреда или неисполнении госконтракта. Банковская система инертна, консервативна, и тут Минстрой России, НОСТРОЙ и НОПРИЗ должны максимально быстро обеспечить выпуск соответствующих документов — иначе вся огромная работа упрется в отказы со стороны банков. Кроме того, пока нет ясности, из каких средств СРО должна выплачивать налоги на доход от этих займов — этот вопрос возник только в ходе совещания и поставил в тупик руководство НОСТРОЯ. Очевидно, что и здесь предстоит быстро вносить изменения в действующие документы.

Последний «денежный» вопрос — как считается компенсационный фонд при выдаче займов членам, что делать, если заемщик не в состоянии вернуть заем, и как в этом случае меняется размер компенсационного фонда СРО? Очевидно, что такие случаи, несмотря на все мониторинги и оценки, наверняка будут.

Что касается размера компенсационного фонда СРО, то он при выдаче каждого займа физически уменьшается на соответствующую сумму, однако все равно считается частью компенсационного фонда. Хотелось бы надеяться, что при этом Ростехнадзор не придет с проверкой и не будет требовать восстановления компфонда до исторического максимума. Если же по какой-то причине заем не будет возвращен,

а на счету заемщика не хватит средств для его погашения, то тогда такой заем считается невозвратным, и убыток компфонда списывается согласно имеющейся процедуре. Но нужно ли в этом случае членам СРО восполнять компфонд до исторического максимума, ответа пока нет.

ПОТЕНЦИАЛ — ОГРОМНЫЙ, НО БУДЕТ ЛИ ЖЕЛАНИЕ?

Сколько же СРО смогут потенциально выдавать займы своим членам? НОСТРОЙ, опираясь на данные по размеру компенсационного фонда ОДО в каждой из СРО на 1 июля с.г., рассчитал потенциальные возможности и разделил все СРО на 4 зоны. В «зеленую» зону вошли 78 СРО — в них размер «подушки» позволяет выдавать из нее любое количество займов своим членам, но не более 50% от общего объема компенсационного фонда ОДО. Еще 119 СРО находятся в «желтой» зоне — их «подушка безопасности» составляет от 93 до 478 млн рублей, соответственно, на эту сумму могут быть выданы займы. У 21 СРО из «оранжевой» зоны есть небольшой резерв — от 4 до 10 млн рублей, который может быть использован для кредитования нескольких членов. И 4 СРО таким резервом не обладают вообще.



Таким образом, у 218 СРО, которые могут кредитовать своих членов, суммарный объем резерва составляет 29,64 млрд рублей, на потенциальные займы может быть выделено 19,63 млрд рублей. При этом размер займа может колебаться от 705 тыс. рублей до 143 млн рублей. В общем, средства немалые, и нужно ими правильно и эффективно распорядиться.

Однако, как напомнил президент СРО «СОЮЗ-ЗАТОМСТРОЙ» **Виктор Опекунов**, вся эта гигантская работа должна закончиться 1 января 2021 года, то есть механизм будет действовать всего полгода. Очевидно, что помощь членам СРО понадобится и после новогодних праздников, так что необходимо срок действия этого механизма продлить как минимум на три года, а лучше всего, бессрочно. Кризис в строительстве только начинается. И строительные компании нуждаются в поддержке.

У 218 СРО, КОТОРЫЕ МОГУТ КРЕДИТОВАТЬ СВОИХ ЧЛЕНОВ, СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ РЕЗЕРВА СОСТАВЛЯЕТ 29,64 МЛРД РУБЛЕЙ, НА ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ЗАЙМЫ МОЖЕТ БЫТЬ ВЫДЕЛЕНО 19,63 МЛРД РУБЛЕЙ.

Президент НОСТРОЯ **Антон Глушков** в целом поддержал необходимость срока продления выдачи займов, однако очень жестко заявил, что такие решение будут зависеть исключительно от работы СРО по выдаче займов в ближайшие полгода. Если процедура будет затягиваться, осложнит работу членам СРО, приведет к необоснованным отказам и росту недовольства строителей, ни о каком продлении не может быть и речи. Поэтому НОСТРОЙ начинает мониторинг работы СРО по выдаче займов — и будет делать соответствующие выводы.

Эффективность механизма выдачи займов зависит от всех СРО, но нужно понимать, что впервые за 10 лет у СРО появился реальный шанс помочь своим членам и доказать свою нужность. НОСТРОЙ готов помочь в подготовке документов, работать

с Ростехнадзором, Банком России, Минстроем России, чтобы этот механизм эффективно заработал. Более того, главам российских регионов уйдет письмо за подписью министра Владимира Якушева, разъясняющее, как сейчас СРО могут помочь своим членам — региональным строительным компаниям. И через несколько месяцев и строительные компании, и власть смогут сделать выводы о том, какая СРО помогает своим членам, а какая уклоняется от этой очень востребованной возможности.

Так что первые займы лучше начать выдавать уже в конце июля — начале августа. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

Первые 10 компаний получили займы из компфондов СРО на общую сумму 228,5 млн рублей

23 июля можно считать днем начала реальной работы саморегулируемых организаций строительной отрасли по выдаче займов своим членам из компенсационного фонда договорных обязательств для первоочередных нужд строительных компаний.

Так, СРО «Строители Белгородской области» на заседании Правления СРО одобрила выдачу займов девяти строительным компаниям — членам СРО за счет средств компфонда ОДО на общую сумму 227,8 млн рублей. Займы предоставлены через ПАО Банк ВТБ под 0,1 процента годовых.

«Займы будут направлены на выплату заработной платы работникам, приобретение строительных материалов, конструкций и оборудования для выполнения строительными компаниями работ по контрактам на строительство социально значимых объектов Белгородской области», — приводит слова председателя Правления СРО

«Строители Белгородской области» **Николая Калашникова** официальный сайт Национального объединения строителей (НОСТРОЙ).

Один заем — первый в России — выдала своему члену и СРО «Ивановское Объединение Строителей». Решение об этом было принято на заседании совета СРО «ИОС» 22 июля с.г. — заем составил 720 тысяч рублей и будет направлен на выплату заработной платы работникам ООО «ДорПромСтрой».

Заем предоставлен через ПАО Банк ВТБ под 2,25 процента годовых. Национальное объединение строителей оказывало методическое сопровождение в процессе подготовки и выдачи займа.

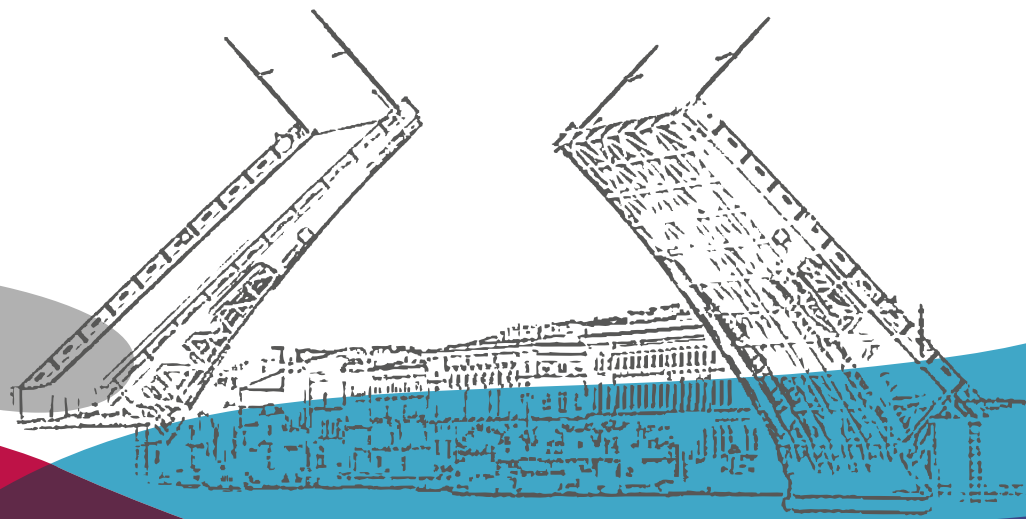
Как отметил генеральный директор Ассоциации СРО «ИОС» **Дмитрий Кочнев**, перед сотрудниками СРО была поставлена приоритетная задача — осуществить выдачу займа в максимально сжатый срок, поскольку многие строительные компании — члены СРО в настоящее время испытывают финансовые трудности в связи с ограничительными мерами, вызванными угрозой распространения новой коронавирусной инфекции. Заемные денежные средства из компенсационного фонда СРО, предоставленные на целевые нужды, позволят организациям и индивидуальным предпринимателям наладить привычные темпы работы и бизнес-процессы, осуществлять выплату заработной платы без задержек, закупать необходимые материалы.

**ПОКА
ВЕРСТАЛСЯ
НОМЕР...**



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

11 СЕНТЯБРЯ 2020
PARK INN РЭДИССОН
ПРИБАЛТИЙСКАЯ



XI ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

В РАМКАХ ФОРУМА ПО УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ

УЧАСТИЕ В КАЧЕСТВЕ СЛУШАТЕЛЕЙ БЕСПЛАТНОЕ | РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ: RSKCONF.RU



ОРГАНИЗАТОР



ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПО РАЗВИТИЮ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Региональная общественная организация

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



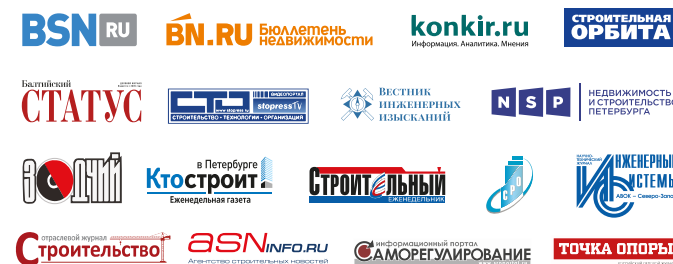
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР

ЛЕН ТВ 24

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



Британский Страховой Дом
Северо-Западный филиал
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

ЭКОНОМИКА

Национальные цели есть — пути их достижения туманны

Счетная палата выпустила очередной, июльский Дайджест мониторинга национальных целей. Результаты не радуют

Факт обновления системы национальных целей, конечно, только приветствуется — ведь это важные ориентиры для региональных и городских стратегий. В результате некоторые цели стали более реалистичны. И это снизит вероятность фальсификаций при попытках отчитаться о достижении заведомо недостижимых целей. Но, к сожалению, не все целевые показатели относятся к количественным и точно определенным. А количественные показатели не всегда адекватны. Так, например, «Улучшение качества городской среды в полтора раза» — это в среднем по всем городам страны и как его считать?

«КОМФОРТНАЯ И БЕЗОПАСНАЯ СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ»

В соответствии с этой целью должно происходить улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год.

Так, Указом Президента РФ № 474 был расширен горизонт реализации установленной ранее аналогичной национальной цели «Улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год» до 2030 г. На достижение этой цели была направлена реализация национального проекта «Жилье и городская среда».

Но, как показал проведенный Счетной палатой РФ мониторинг национальных проектов, показатель «Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год» в 2019 г. достигнут только 25 субъектами из 85.

При этом риски недостижения в 2020 г. значения показателя нацпроекта по вводу жилья образовались еще до развития ситуации с новой коронавирусной инфекцией.

Так, на 1 января 2020 г. в стадии строительства находились объекты жилищного строительства площадью 107,5 млн кв. м, что, по мнению Счетной палаты РФ, недостаточно для обеспечения запланированного ввода многоквартирных жилых домов в текущем году



в объеме 64,9 млн кв. м. Для справки — при сроках строительства жилых домов 2–3 года для ввода 64,9 млн кв. м необходимо, чтобы в стадии строительства на начало года находилось порядка 200 млн кв. м жилья.

«УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В ПОЛТОРА РАЗА»

Указом № 204 Правительству РФ было дано поручение подготовить нацпроект в сфере жилья и городской среды, исходя из того, что к 2024 г. кроме прочего необходимо кардинально повысить комфортность городской среды, индекс качества городской среды — на 30%, а также сократить в соответствии с этим индексом количество городов с неблагоприятной средой в 2 раза. При этом Указ № 474 закрепляет цель «Улучшение качества городской среды в полтора раза» в качестве национальной.

НП «Жилье и городская среда» включает в себя федеральные проекты, в том числе ФП «Формирование комфортной городской среды», в целях реализации мероприятий которого были заключены соответствующие соглашения с субъектами о реализации РП «Формирование комфортной городской среды». Их реализуют 84 субъекта за исключением г. Москвы, у которой собственная программа вне рамок ФП.

При этом Счетной палатой РФ проведена оценка достаточности и сбалансированности средств бюджетов всех уровней бюджетной системы РФ, отраженной в паспорте нацпроекта, которая показывает, что финансовые потребности регионов учитываются не в полной мере.

Но самое интересное, что основные показатели «Реализованы Мероприятия по благоустройству, предусмотренные государственными (муниципальными) программами формирования современной городской среды (количество обустроенных общественных пространств), не

менее ед. накопительным итогом начиная с 2019 г.» и «Реализованы проекты победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях не менее ед. нарастающим итогом» ФП «Формирование комфортной городской среды» имеют аналитический характер и измеряются только количеством мероприятий.

Поэтому на основании отчетных данных оценить эффективность их финансового обеспечения, а также полноту и качество выполнения запланированных работ не представляется возможным.

Так, на 1 апреля 2020 г. из 10 200 общественных территорий благоустроено лишь 5 917 или всего 58%.

В качестве системного недостатка отмечается низкое достижение показателя на момент окончания благоприятного временного периода, т.е. до конца октября, что создает риски некачественного или неполного выполнения работ.

Таким образом, для реализации наццели «Улучшение качества городской среды в полтора раза» Правительству РФ будет необходимо не только скорректировать основные задачи и мероприятия НП «Жилье и городская среда» и ФП «Формирование комфортной городской среды», но и пересмотреть финансовую политику реализации данных проектов.

По мнению экспертов, обозначенные приоритетные направления с некоторыми целевыми установками или показателями — это продолжение ранее заданного курса с корректировкой сроков. Что касается цели «Комфортная и безопасная среда», хотя в такой формулировке опять же это не цель, а приоритетное направление, т.к. цель явно указывает на образ достижения результата, то в данное направление

были включены приоритеты, посвященные обеспечению жильем и строительству жилья, городской среде и развитию дорожной сети и экологии.

Но при этом до сих пор существует конфликт между целью строительства такого количества жилья и улучшением городской среды. Так какие параметры ресурсоэффективности будут у этого строящегося жилья, и насколько дорого это жилье будет в эксплуатации? Опять же, что понимается под улучшением жилищных условий: льготная долгосрочная аренда или исключительно приобретение в собственность? К сожалению, все эти нюансы оказались за кадром.

Если взять цель по обеспечению жильем, то, как это выявлялось в предыдущих исследованиях — главная проблема рынка — это, прежде всего, покупательская способность граждан. Сейчас рынок льготной ипотеки немного дает передышку рынку строительства. Однако, согласно опросу фонда «Общественное мнение», более 60% россиян исключают возможность ипотечного кредита из-за низкого уровня жизни, больших переплат и недоверия кредитам. При этом многие девелоперы не ждут улучшения социально-экономической ситуации, т.к. опрос девелоперских компаний, проведенный ЦСР и РГУД в мае 2020 г. показал, что как раз экономические риски — наиболее серьезные. И эти настроения характерны как для крупных столичных рынков, так и для небольших региональных.

Если говорить о систематизации, то необходимо, конечно, увязывать меры стимулирования развития новых секторов — с высокой добавленной стоимостью, высоким уровнем оплаты труда и т.д., и реализации политики в отношении создания комфортной и безопасной среды.

Если взять цель по обеспечению жильем, то, как это выявлялось в предыдущих исследованиях — главная проблема рынка — это, прежде всего, покупательская способность граждан.

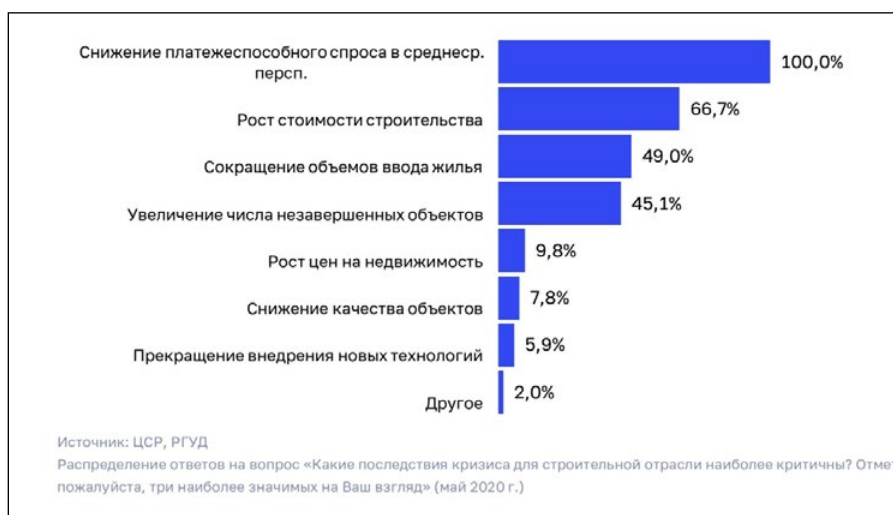
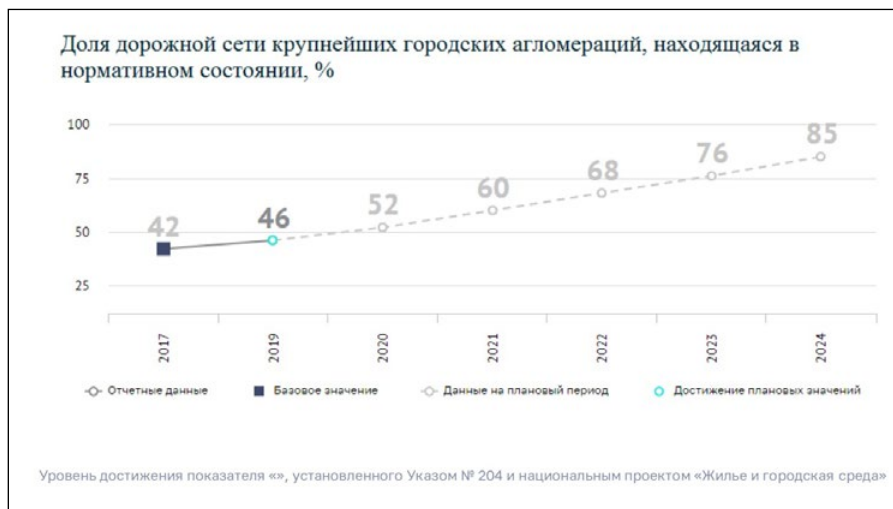
Но больше всего в реализации этих направлений ощущается их несинхронизированность друг с другом.

Также нужно отметить, что часто идет борьба с последствиями, а не причинами тех проблем, которые препятствуют реализации. В рамках участия в экспертно-аналитических мероприятиях Счетной палаты РФ выявлено, что одна из ключевых проблем — это крайняя зарегулированность в федеральном законодательстве земельно-имущественных отношений. А этот блок влияет на реализацию всех приоритетных направлений развития. Также требуют существенной модернизации инструменты комплексного устойчивого развития территорий, которые закреплены в Градостроительном кодексе, но по факту не работают. Так, например, не было реализовано ни одного проекта с использованием механизма комплексного развития территорий как по инициативе органов местного самоуправления, так и по инициативе собственности.

И, наконец, есть системный риск и проблема неучета региональных потребностей и специфики. Много обсуждалось, что показатели и реализуемые проекты должны исходить из потенциала и состояния территории: известно, что ряд регионов не подписал соглашения по отдельным нацпроектам. А также необходимо максимально расширять самостоятельность, в том числе финансовую по реализации этих приоритетов на региональный уровень.

«Обеспечение доли дорожной сети в крупнейших городских агломерациях, соответствующей нормативным требованиям, на уровне не менее 85%».

Интересно, что показатели Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 г. не отражены в Указе № 474. А из показателей НП «Безопасные и качественные



Выход России на показатель социального риска 4 единицы предполагает среднегодовые темпы снижения этого показателя в 20% и более.

автомобильные дороги» в Указ № 474 включен лишь целевой показатель «по обеспечению доли дорожной сети крупнейших городских агломераций, соответствующей нормативным требованиям, не менее 85%» в рамках нацели «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Остальные показатели нацпроекта не нашли там свое отражение, в том числе: «снижение смертности в результате ДТП в 3,5 раза по сравнению с 2017 г. — до уровня, не

превышающего 4 человек на 100 тыс. населения. А к 2030 г. — стремление к нулевому уровню смертности, который непосредственно оказывает влияние на достижение целевого показателя «повышение ожидаемой продолжительности жизни до 78 лет».

Интересно, что специалисты неоднократно обращали внимание на тот факт, что с учетом международного опыта и фактической динамики снижения смертности в результате ДТП в стране данный целевой показатель сугубо нереалистичен. Показатель социального риска в 4 единицы достигнут к настоящему времени лишь в 7 странах мира — многолетних лидерах мирового рейтинга безопасности дорожного движения — это Швейцария, Норвегия, Швеция, Сингапур, Великобритания, Нидерланды и Дания. Переход от двузначных цифр — 10 и более погибших в ДТП на 100 тыс. населения до отметки в 4 единицы занимал в этих странах от 20 и более лет.

Выход России на показатель социального риска 4 единицы предполагает среднегодовые темпы снижения этого показателя в 20% и более, но такие результаты никогда ранее не наблюдались в мировой практике повышения безопасности дорожного движения.

На профильной Рабочей группе Госсовета 3 июля 2020 г. обсуждался вопрос о корректировке рассматриваемого показателя в сторону реально-достижимых значений. И есть основание полагать, что уточненный показатель — около 7,5–8 единиц на 2024 г. будет представлен на рассмотрение Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам.



Галина КРУПЕН

ЭКОНОМИКА

Строительная отрасль-2020: от «ПОЗИТИВНОЙ СТАГНАЦИИ» к стремительному сжатию

Строительная отрасль позже других вошла в нынешний кризис, но и выхода из него пока не наблюдается

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» представил информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве во II квартале 2020 г. и ожиданиях предпринимателей на III квартал 2020 г.



В докладе использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Федеральной службой государственной статистики среди руководителей около 6 тыс. строительных организаций в 82 субъектах.

Анализ впервые содержательно учитывает специфику событий, вызванных шоком коронавирусной пандемии 2020 г. В результате многослойные факторы стресса в динамике экономического развития строительных организаций обусловили антирекордное обновление большинства производственных и финансовых трендов.

Строительные организации обладали достаточно слабым потенциалом деловой активности на входе в пандемическую воронку, а учитывая беспрецедентность этого явления в целом, их шансы противостоять первичным и тем более последующим сопряженным негативным событиям в экономическом пространстве оказались минимальны.

При этом главный композитный индикатор исследования — *Индекс предпринимательской уверенности* во II-м квартале по сравнению с I-м обрушился сразу на 9% до критических -24%.

ИНДЕКС ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ УВЕРЕННОСТИ ВО II-М КВАРТАЛЕ ПО СРАВНЕНИЮ С I-М ОБРУШИЛСЯ СРАЗУ НА 9% ДО КРИТИЧЕСКИХ -24%.

Следует отметить, что это абсолютный антирекорд за последние более чем 10 лет, а на фоне «относительных успехов» его робкого восстановления в предшествующие периоды эти изменения выглядят особенно критично.

В целом по всем ключевым производственным и финансово-экономическим показателям строительного сегмента произошли значимые негативные изменения, выразившиеся в экстремальных обновленных значениях.

В частности, до 45 с 38% в I-м квартале возросла доля предпринимателей, оценивших состояние портфеля заказов своих организаций «ниже нормального уровня». При этом доля строительных компаний, в которых развернулся процесс сокращения числа заключенных договоров, увеличилась с 26 до 30%.

Одновременно выросла нагрузка со стороны лимитирующей строительную деятельность фактора — «недостаток заказов на работы», чье влияние отметили практически 30% опрошенных респондентов руководителей против 27% кварталом ранее.

Возросла интенсивность сокращения физического объема работ, который охватил более трети строительных фирм против 28% в I-м квартале.

Пандемия коронавируса спровоцировала изменения на рынке труда в строительстве. Так, возникла необходимость в поиске новых оптимизационных схем и форматов функционирования, которые сопровождались внушительным сокращением численности занятых.

На фоне «привычных» за последние несколько лет темпов выбытия персонала в организациях во II квартале они возросли в 2 раза — баланс оценки численности составил -16% против -8% в I-м. До 30 с 25% увеличилась доля компаний, руководители которых констатировали снижение числа занятых.

Негативный вектор приобрели и изменения основных показателей финансового блока. При этом первично-сниженные оценки респондентов, скорректировавшие результаты значений обеспеченности собственными и кредитными финансовыми средствами, а также инвестиционной активности в силу несколько запаздывающей специфики их реагирования на шоки по состоянию на II квартал не содержали в своей динамике весь масштаб последствий коронакризиса.

А еще нераскрывшиеся пандемические эффекты с высокой вероятностью получат развитие и обеспечат неблагоприятный сценарий для сегмента как минимум в ближайшие 3 месяца.

СТРОИТЕЛЬСТВО ПОГРУЖАЕТСЯ В КРИЗИС НЕДОВЕРИЯ

По мнению респондентов, строительство во II-м квартале погрузилось в достаточно глубокую зону негативных настроений и кризиса доверия. Однако выявленные оценки показали, что интенсивность спада практически всех основных показателей, характеризующих состояние делового климата в отрасли, заметно слабее, чем в других базовых отраслях экономики.

Это отражает и динамика специально разработанного *Индекса рискоустойчивости* — так, эффекты пандемической атаки на динамику деловой активности сегмента оказались достаточно выраженными, но на фоне других отраслей экономики не столь разрушительными.

Тем не менее сопротивляемость строительных организаций к форс-мажорным обстоятельствам, сопровождаемая возрастающей уязвимостью, по итогам I-го полугодия показала слабые адаптивные возможности. Результат — радикальное перемещение сегмента в область низкого уровня рискоустойчивости. Индекс во II-м квартале увеличился по сравнению с I-м до 100,6% — на 0,9%.

Парадоксальность этой ситуации состоит в том, что строительство, начиная с 2014 г. и по середину 2018 г., постоянно пребывало в статусе хронического аутсайдера и по предпринимательским оценкам, и по количественной статистике. В конце 2018 г. произошли невероятные события, когда Росстат обнаружил потерянные по дороге существенные объемы ввода в действие строительных объектов, в том числе Ямал СПГ стоимостью больше 500 млрд руб. Тогда-то отрасль по итогам 2018 г. показала



выдающийся для последних 10–12 лет темп годового роста — 106,3%.

Затем в 2019 г. отрасль, как и ожидалось, легла в зону «позитивной стагнации», показав годовой темп роста в пределах статистической погрешности — 100,6%.

... И НАЩУПЫВАЕТ ДНО

Вместе с тем по итогам предыдущего года настроения респондентов начали заметно улучшаться. И казалось, что уже в 2020 г. строительство выйдет из своей узкой стагнационной колеи на широкую дорогу, и если и не станет основным драйвером экономики, то в одни из лидеров войдет точно. Уверенность в этом давало наметившееся улучшение объемов ввода в действие объектов жилищного строительства в связи с выходом домов, заложенных после кризиса 2015–16 гг.

Во II-м квартале практически вертикально обрушились все показатели, в том числе первого ряда — спрос на строительные услуги или объем заказов, объемы выполненных строительных работ и собственные финансовые ресурсы и прибыль.

В определенной степени подтверждали наметившееся улучшение предпринимательского климата и результаты опроса за I-й квартал, который проводился по состоянию на конец февраля, т.е. еще практически до пересечения COVID-19 границ России. А в начале марта началась интенсивная коронавирусная атака, в том числе и на строительную отрасль.

В итоге во II-м квартале практически вертикально обрушились все показатели, в том числе первого ряда — спрос на строительные услуги или объем заказов, объемы выполненных строительных работ и финансовая составляющая — собственные финансовые ресурсы и прибыль. В результате индекс предпринимательской уверенности выглядит на 3% хуже, чем в эпицентре кризиса 2008–09 гг.

И все же просадка ИПУ в строительстве была более мягкой, чем в сфере услуг, торговле и даже в промышленности.



Строительство всегда позже других отраслей входит в постоянно повторяющиеся кризисы, но, к сожалению, и позже других выходит из данного состояния. А подавляющее большинство позитивных составляющих, нажитых строительством за последнее время, испарилось за один квартал. И далеко не факт, что в III-м квартале по мере стабилизации ситуации с COVID-19 отрасль начнет показывать компенсационный рост.

Хотя некоторые косвенные предпосылки для роста имеются. Так, в странах ЕС, где COVID начал атаку на экономику на месяц раньше, чем в России, пик спада ИПУ в строительстве пришелся на апрель–май, а в июне отрасль начала постепенно восстанавливаться. Значит, *можно с осторожностью предположить, что процесс постепенного восстановления строительной отрасли в России начнется именно в III-м квартале.*

СПРОС НА ЖИЛЬЕ ПАДАЕТ ВМЕСТЕ С ДОХОДАМИ ГРАЖДАН

Основной удар в строительстве во II-м квартале пришелся на *спрос на строительные услуги*, который, естественно, вызвал снижение предложения, ухудшив финансовое состояние большинства строительных организаций. В результате заметно снизилась загрузка мощностей, а также сократились инвестиции для модернизации основных фондов. А для минимизации финансовых издержек руководители строительного бизнеса уже начали сокращать занятость и оптимизировать фонд оплаты труда.

Снижение реальных располагаемых денежных доходов населения и переход большинства граждан от потребительской модели поведения к сберегательной тут же вызовет снижение объемов жилищного



строительства и падение доходности у самих строительных организаций, за исключением, возможно, 5–10 регионов с высокодоходным населением.

Уже в мае, по данным Росстата, объем ввода общей площади жилья по сравнению с соответствующим периодом прошлого года упал почти на 25%. Даже с учетом благоприятного сценария и начала восстановительного роста в III–IV-м кварталах *годовые потери жилищного строительства в текущем году составят около 10%*.

Корпоративный сектор — один из основных инвесторов строительной деятельности — в условиях кризиса, как правило, сразу же сокращает горизонты стратегического планирования своих предприятий и начинает оптимизировать текущие и ожидаемые финансовые издержки. В первую очередь, это сокращение численности занятых и выход из новых высокотратных проектов, включая строительные, если они, конечно, не жизненно необходимые для функционирования предприятия.

УЖЕ В МАЕ, ПО ДАННЫМ РОССТАТА, ОБЪЕМ ВВОДА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ ПО СРАВНЕНИЮ С СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА УПАЛ ПОЧТИ НА 25%.

ВЫБОР СТРОИТЕЛЯ: МЕЖДУ УБЫТКОМ И БАНКРОТСТВОМ

Большой вопрос — как поведет себя государство с реализацией предусмотренных на ближайшую перспективу крупных дорогостоящих инфраструктурных национальных проектов. Сегодня основная цель бюджета состоит все-таки не в увеличении протяженности железных и автодорог, строительстве аэропортов, портов и мостов и т.д., а поддержании приемлемого уровня и качества жизни людей. А главная проблема для бюджета страны — это поддержка занятости и доходов населения. Учитывая возможные серьезные финансовые затраты на эти мероприятия, *вполне вероятно будут частично секвестрированы капитальные вложения на инфраструктуру.*

Эти изменения в моделях экономического поведения основных инвесторов строительной деятельности наверняка негативно отразятся на снижении деловой активности самой строительной отрасли. В итоге разрушенные за 3–4 месяца позиции спроса и предложения, а также финансовое состояние отдельных компаний и отрасли в целом *придется восстанавливать при консервативном сценарии год-полтора.*

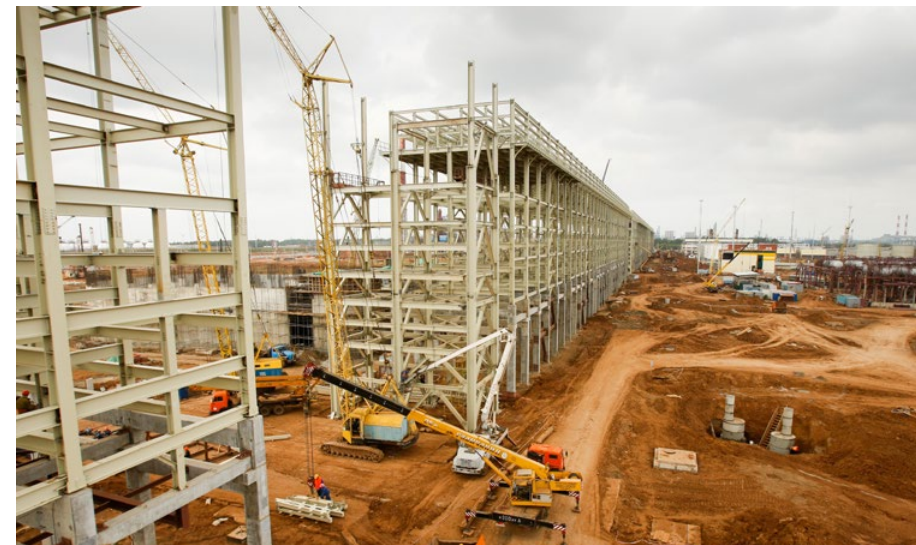


Важно помнить, что для компенсационного роста строительной отрасли необходимо не только устранить возникшие диспропорции между спросом на строительные услуги и их предложением, а также добиться улучшения финансового состояния строительных организаций и роста их доходности, но и преодолеть все барьеры, которые наверняка возникнут в результате повышенной экономической турбулентности.

Так, по мнению предпринимателей, *во II-м квартале заметно увеличилась доля организаций, которые можно отнести к предбанкротным — 22%, а в IV-м квартале 2019 г. — 18%.* Не исключена вероятность, что это явление продолжится и в ближайшее время, появятся судебные разбирательства по банкротствам и дефолтам организаций, а также различные слияния и поглощения.

По данным Росстата за январь–апрель, в строительстве функционировало 32,9% убыточных организаций от общей их численности. Если часть из них сойдет с рынка, то данный механизм можно рассматривать как *«созидательное разрушение».* При этом желательно, чтобы организации, попавшие под банкротство, не имели высокого уровня закредитованности и значительного объема незавершенного строительства.

Не очень понятно, как в текущих и постпандемических условиях поведет себя рынок труда, особенно в части иностранных «специалистов» из ближнего зарубежья. Видимо, некоторые подрядные организации столкнутся не только с кадровыми проблемами по найму на работу мигрантов, но и с логистическими трудностями из-за приостановки грузоперевозок, особенно поставок по импорту и возможными разрывами в снабженческо-сбытовых цепочках. Наверняка на неопределенное время будут ужесточены санитарные требования к строительным работам, что автоматически повысит финансовые издержки компаний, несвязанные



**НЕ ИСКЛЮЧЕН РОСТ
ОБЪЕМОВ НЕЗАВЕР-
ШЕННОГО ПРОБЛЕМ-
НОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
КОТОРЫЙ НА ТЕКУЩИЙ
МОМЕНТ СОСТАВЛЯЕТ
БОЛЕЕ 10 МЛН КВ. М.**

с основной деятельностью, и понизит производительность труда строителей.

В связи с текущими и ожидаемыми проблемами для строительной отрасли *не исключен рост объемов незавершенного проблемного строительства,* который на текущий момент составляет более 10 млн кв. м. Для его завершения потребуется более 500 млрд руб. Естественно рост проблемного строительства, работающего по старым схемам, т.е. без эскроу-счетов, автоматически вызовет негативную реакцию у покупателей этого жилья, которые окажутся в статусе обманутых дольщиков.

Нельзя сбрасывать со счетов переход населения на сберегательную модель потребительского поведения и, соответственно, перенос покупок дорогостоящих товаров, включая жилье, в отложенный спрос, если, конечно, в этом нет крайней жизненной необходимости. ☹



Эвелина ЛАРСОН

ЭКОНОМИКА

Банки и строители: доверия нет, и сближение пока не намечается

Банковское сопровождение проектного финансирования жилья пока весьма неповоротливо



29 июля состоялась онлайн-конференция Санкт-Петербургского регионального отделения «Деловой России» и Северо-Западного главного управления Центрального банка РФ. В центре обсуждения — непростые взаимоотношения банков и застройщиков.

На мероприятии, в котором участвовали представители банков и строительных организаций, рассматривались вопросы банковского сопровождения строительной отрасли, а самый актуальный из них — тема проектного финансирования, требующая внимательного и серьезного анализа.

Так, по словам советника директора департамента обеспечения банковского надзора Банка России **Ирины Карповой**, прошедший год с начала реформы был активным и коммуникативным между бизнес-сообществом, Банком России и органами власти. Уже были учтены многие замечания, благодаря чему реформа состоялась и развивается.

Сегодня около 35 млн кв. м жилья строится с помощью механизма эскроу-счетов — это 35% всего портфеля проектов. И доля эта постоянно увеличивается, по сравнению с прошлым годом она возросла уже в 2 раза. Конечно, эти цифры имеют региональные отличия. Основной объем сосредоточен в ЦФО — около 35% площадей, на втором месте СЗФО — 18%. При этом в СЗФО доля проектов с эскроу-счетами меньше всего — 20%, при том, что в некоторых федеральных округах эта цифра достигает 50%.



КРИЗИС, ВЫЗВАННЫЙ ПАНДЕМИЕЙ, ДАЖЕ С УЧЕТОМ ПРИОСТАНОВКИ РАБОТЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК СУЩЕСТВЕННОГО ВЛИЯНИЯ НА ОБЪЕМЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ОКАЗАЛ.



Поэтому можно сказать, что кризис, вызванный пандемией, даже с учетом приостановки работы строительных площадок существенного влияния на объемы проектного финансирования не оказал. Абсолютные показатели росли с начала года, а несущественное снижение темпов роста, которое наблюдалось в апреле и мае, сменилось ростом в июне.

Сегодня застройщики заключили с банками почти 1400 кредитных договоров, они финансируют более 25 млн кв. м, и это 70% объема всех проектов, которые реализуются с эскроу-счетами. Банки кредитуют и крупные, и небольшие строительные проекты. Так, около 39% всех договоров в 61 субъекте — это небольшие проекты с лимитом кредитования до 300 млн руб.

Кредитные лимиты сейчас достигли почти 1,5 трлн руб., в их рамках застройщики уже выбрали 534 млрд руб. А девелоперы называют положительной стороной проектного финансирования ритмичность поступления средств вне зависимости от ситуации на рынке. Граждане открыли почти 122 тыс. эскроу-счетов, на них накоплено 420 млрд руб.

Интересно, что в 5 регионах 12 проектов уже завершены, поэтому можно считать, что схема себя полностью зарекомендовала. Основное

Доля социальной инфраструктуры может составлять от 7% до 15% стоимости квадратного метра — и поэтому государство должно взять на себя это обязательство.



влияние на процентные ставки оказывают суммы средств, накопленные на эскроу-счетах. В целом по 47% всех договоров ставка не превышает 5%.

Сегодня банки получили около 4,4 тыс. заявок на проектное финансирование. При этом более четверти заявок застройщики направляют сразу в несколько банков для получения лучших условий кредитования. Примерно 20% отказов связаны именно с тем, что застройщик сам отозвал заявку, получив кредит в другом банке. Около 18% заявок находится в стадии рассмотрения, 37% заявок одобрены, 18% отклонены банками. Причины отказов — в основном из-за пакета документов и несоответствия проекта кредитной политике банка, его низкая кредитоспособность и высокие риски.

Таково видение ситуации банковской сферой. А что же думают строители?

По мнению заместителя руководителя Комитета «Деловой России» по строительству **Михаила Викторова**, крайне важная тема, с которой согласились все заинтересованные участники, — строительство социально

значимых объектов и инженерной инфраструктуры, которое за последние 10 лет стало нормой и обязанностью девелоперских компаний, хотя это нигде юридически не прописано. Однако эта очень существенная часть себестоимости в условиях проектного финансирования, а тем более кризисных явлений, очень сильно влияет на вывод новых объектов.

Доля подобного рода инфраструктуры, например, в столичном регионе может составлять от 7% до 15% стоимости квадратного метра — это чрезвычайно много. Поэтому государство должно взять на себя это обязательство.

Еще одна головная боль — передача этих объектов, зачастую они переходят в собственность муниципалитета по одному-два года. При этом затраты на поддержание чистоты, безопасности и прочее у строительного холдинга составляют 17–18 млн руб. в год, что также ложится на себестоимость. И в связи с этим было бы не лишним многократно увеличить программу «Стимул».

ГЛАДКО БЫЛО... НА ЭКРАНЕ

В свою очередь генеральный директор компании «Ленстройтрест» **Валерия Малышева** рассказала, с какими проблемами ей довелось столкнуться при работе с банками.

Так, официально сегодня к банковскому сопровождению застройщиков допущены 95 банков, однако реально работать готовы не больше 10.

Что касается отправки застройщиком заявок сразу в несколько банков, то зачастую видно, что заявка попросту не доходит до кредитного комитета, на уровне ее отработки сотрудниками банка выдаются дополнительные требования, снижается заявленная сумма и т.д. Официального отказа от кредитного комитета не приходит, но застройщик сам отказывается

работать с этим банком, потому что то, что предлагается, вообще не согласуется с финансовой моделью проекта.

Плюс ко всему, когда банк оценивает рыночные условия, как правило, появляются расхождения в оценке проекта, в цене продажи. Банковские сотрудники не верят маркетинговому отчету застройщика, берут в расчет абсолютно другой район, снижая стоимость квартир на 20%.

Если говорить о финансовом участии — застройщик демонстрирует 15% собственного участия. Однако было и такое, когда застройщик доводил собственное участие до 20%, то банк просил повисить его до 30%, фактически отказывая в кредитовании.

Еще одна норма — при рассмотрении заявки банк должен рассматривать только компанию и конкретный проект. Однако по-прежнему рассматривается группа компаний.

Другой момент — финансовая модель проекта. Банк, корректируя финансовую модель проекта и план продаж, часто не верит, что застройщик по 95% квартир заключит договоры до ввода объекта в эксплуатацию, несмотря на подтвержденную ретроспективу. И считает, что это будет 60%, а это опять-таки влияет на лимит и процентную нагрузку, а также на сумму коммерческих расходов, которые выделяет застройщику банк.

Кроме того, как правило, банки останавливают срок финансирования проекта либо в момент ввода объекта в эксплуатацию, либо максимум через месяц-два после. Однако не берется в расчет, что есть гарантийное удержание, доделываются «хвосты» за подрядчиками, проводится отделка квартир и прочее, поэтому срок кредитования необходимо продлить на полгода после ввода объекта в эксплуатацию. Эту ситуацию упростило бы раскрытие



эскроу-счетов после ввода объекта, однако если накопленные средства будут полностью направлены на погашение задолженности, то у застройщика возникнет кассовый разрыв.

Есть еще один момент, с которым не известно, как бороться — это требование по обеспечению кредита. Так, у «Ленстройтреста» нет ни одного кредита без дополнительного обеспечения. Причем не известно, зачем все банки требуют личное поручительство конечных бенефициаров. Поэтому обеспеченность проекта необходимо четко регламентировать, это не должна быть игра по условиям банка.

Какие же еще меры нужно предусмотреть для проектов, находящихся в реализации, и тех, которые будут входить в проектное финансирование?

Так, участники мероприятия обозначили снижение собственного участия компании при проектном финансировании с 15 до 5%. Еще один момент — плата за лимит — при проекте с финансированием в 2 млрд руб. компания может платить в год 5-10 млн руб. Необходимо либо

РЕАЛЬНО РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ МОЖНО БУДЕТ УВИДЕТЬ ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ 2-3 ГОДА.

снизить эту плату, либо полностью исключить ее на период коронакризиса. Кроме того, нужна отмена залога долей поручителей генерального подрядчика. Необходимо дать возможность компаниям использовать иные виды финансирования продуктов, а совмещать их очень сложно.

В целом участники сошлись во мнении, что обеспечительных мер для застройщика должно быть меньше, а те, которые есть — стать более понятными.

Причем, как высказались застройщики, реально реализованные проекты в строительстве с использованием эскроу-счетов можно будет увидеть только через 2-3 года, тогда и будет понятно, какие ошибки были совершены и что нужно «докрутить» в законодательстве.

Самый больной и ожидаемый для обсуждения вопрос — поэтапная раскрываемость эскроу-счетов. Ведь за год работы проектного финансирования установленный контроль уже позволяет это делать.

Однако диалога не получилось, в отношении этой темы Банк России категорично высказал свою позицию, что сегодня пока преждевременно делать подобный шаг. А в тех предложениях, которые были сделаны, Банк России не увидел ни одного механизма, который обеспечивал бы адекватную защиту интересов дольщиков. Организация уже подержала возможность раскрытия эскроу-счетов после ввода объекта в эксплуатацию, а не регистрации прав на первую квартиру. Эти изменения приняты, и их достаточно.

Остается ждать осени, когда насущный вопрос в очередной раз поднимут в обсуждениях. ☹



Галина КРУПЕН

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

Кто и зачем пытается обанкротить ведущий лифтостроительный завод?

«ДОМ.РФ» намерен монополизировать рынок производства и монтажа лифтов

Над одним из старейших лифтостроительных предприятий России — Карачаровским механическим заводом — нависла реальная угроза искусственного банкротства.



Завод основан в Москве в 1950 году как государственное предприятие спустя год после принятия знакового постановления Совета Министров СССР № 433 от 1 февраля 1949 года «Об организации производства лифтов», которое подписал лично И. Сталин. (1 февраля — всероссийский День работников лифтовой отрасли). Свое название получил от села Карачарово (Московская область).

В разные годы предприятие выпускало не только лифты, но и строительные механизмы, спецтехнику. С момента основания завод выпустил около 300 тысяч лифтов, которые эксплуатируются на территории России, СНГ и Восточной Европы (всего 26 стран.).

Производственные мощности завода рассчитаны на выпуск 1500 лифтов в месяц, но сегодня загружены они примерно на треть. То есть, возможность производить больше существует.

Как отметил генеральный директор завода Сергей Заика:

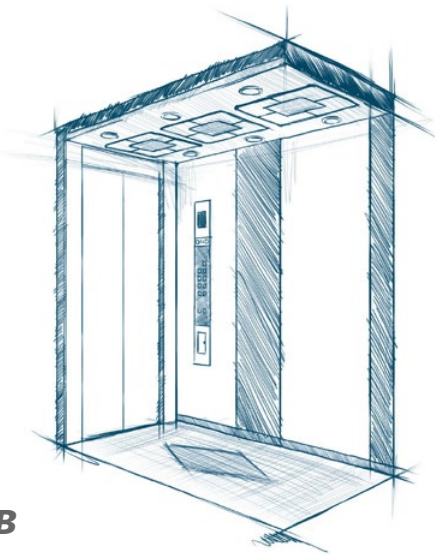
— КМЗ — один из крупнейших поставщиков Москвы и России: основные потребители — это застройщики (девелоперы), а также фонды

капитальных ремонтов регионов. И они делят рынок примерно 50 на 50. Но завод готов наращивать экспортные объемы. Сейчас поставки идут в Казахстан, Туркмению. Прорабатываются такие направления, как Армения. Недавно интерес к лифтам московского производства проявила Австралия.

В свое время КМЗ поставлял лифтовое оборудование на такие знаковые московские стройки, как гостиница «Националь», аэропорты Шереметьево и Внуково, телецентр в Останкино. Лифтовая техника этого предприятия, помимо жилого комплекса, используется, в том числе на уникальных объектах столицы, таких как храм Христа Спасителя, МГУ им. М. В. Ломоносова, Государственный Кремлевский дворец.

Да что там говорить, очевидно, что для Москвы Карачаровский механический завод — один из стабильных работодателей

НА ПРЕДПРИЯТИИ РАБОТАЮТ БОЛЕЕ 1000 ЧЕЛОВЕК, В БЮДЖЕТ ПЕРЕЧИСЛЯЕТСЯ ЕЖЕГОДНО ОКОЛО 800 МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ.





и налогоплательщиков. На предприятии работают более 1000 человек, в бюджет перечисляется ежегодно около 800 миллионов рублей. Вместе с производством расположено конструкторское бюро, а также уникальный испытательный центр, где проводятся все работы по проверке безопасности подъемного оборудования.

ПРИШЛА БЕДА, ОТКУДА НЕ ЖДАЛИ

Трудно найти в производственной сфере предприятие, которое бы работало без проблем. Но это бизнес, а ему свойственны взлеты и падения. Так случилось и с КМЗ, когда на огромную заводскую территорию положили глаз «Братья Ананьевы». (Алексей и Дмитрий Ананьевы — одни из крупнейших землевладельцев, которым принадлежало около 60 тыс. га земли в Подмосковье. В настоящее время находятся за границей, в бегах от правосудия). Совладельцы компании «Промсвязькапитал», братья Ананьевы завладели в 2004 году более чем 90% акций КМЗ, облюбовав интересную «строительную площадку» в центре Москвы — территорию лифтового завода. И в результате сделки получили в собственность сам завод.

Но он показался новым акционерам не очень интересным. А вот территория площадью почти 50 га земли, расположенная в самом начале Рязанского проспекта, почти в центре Москвы — вполне себе заинтересовала дельцов. Зачем заморачиваться с производством лифтов, когда можно отгрохать на заводской площадке торговый центр, бизнес-центр, да и жилой комплекс в придачу. Так «усилиями» Ананьевых у завода оттяпали часть заводского участка под строительство Ашана (ТЦ «Город»), который открылся в 2006 году. Годом ранее новоселье справил бизнес-центр «Карачарово», а несколькими годами позже начали возводить

жилой комплекс «Среда», разместившийся на 20 гектарах заводской земли.

Но, несмотря на прибыльность строительных проектов, закрывать или переносить лифтовое производство за пределы города «Промсвязькапитал» не стал, рассчитывая на высокую отдачу от предприятия в будущем. В компании считали, что в долгосрочной перспективе имеет смысл сохранить производство, но при этом освободить избыточные площади для жилой и коммерческой недвижимости.

В итоге под производственные нужды акционеры решили оставить 10% бывших площадей КМЗ — около 5 га, сократив, естественно, часть производства и значительно уменьшив число работающих на заводе. Все эти, с позволения сказать, оптимизации значительно подкосили возможности лифтового производства, что сразу же отразилось на количестве и качестве выпускаемого оборудования. Завод постепенно влез в серьезные финансовые долги, погасить которые, в принципе, мог бы в будущем и сам при грамотной политике руководства и поддержке государственных финансовых структур. Но некие «потусторонние силы» активно мешали заводчанам выкарабкаться из долговой ямы и усиленно заталкивали предприятие в процедуру банкротства.

А ДОМ.РФ — НА ОСТРИЕ АТАКИ

Особо поднаторело в этом в последние годы печально известное Акционерное общество «ДОМ.РФ». Оседлав лифтовую тематику с исключительной целью — установить монопольное владение производством лифтов, «мастера ипотечных кредитов» вот уже второй год не дают спокойно развиваться российскому лифтовому производству, придумывая различные варианты «реформирования» и переустройства лифтового хозяйства.

«МАСТЕРА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ» ВОТ УЖЕ ВТОРОЙ ГОД НЕ ДАЮТ СПОКОЙНО РАЗВИВАТЬСЯ РОССИЙСКОМУ ЛИФТОВОМУ ПРОИЗВОДСТВУ, ПРИДУМЫВАЯ РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ «РЕФОРМИРОВАНИЯ» И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЛИФТОВОГО ХОЗЯЙСТВА.

Одним из лакомых кусочков для АО «ДОМ.РФ» видится Карачаровский механический завод, который они готовы подмять под свои монополистические проекты (как это случилось с Щербинским лифтостроительным заводом — ЩЛЗ). И что самое странное и удивительное — дельцы находят понимание и поддержку в профильном министерстве. В попытках убрать с игрового поля Карачаровский завод за «ДОМ.РФ» выступает Минпромторг, вернее, некоторые его чиновники, способствующие намерениям финансистов прибрать к рукам лифтовое производство через банкротство предприятия. Чем, разумеется, будет нанесен серьезный удар по лифтовой отрасли, негативные последствия которого трудно переоценить.



Вот как представляет нынешнюю ситуацию с КМЗ Алексей Захаров, вице-президент Национального Лифтового Союза, генеральный директор АДС «СО Лифтсервис»:

— На протяжении последних двух лет мы внимательно следим за ситуацией на заводе и в значительной мере способствуем разрешению тех проблем, которые здесь существуют. Именно усилиями экспертов НЛС нам удалось убедить Минпромторг о необходимости включения КМЗ в перечень системообразующих предприятий отрасли. Как итог, 24 апреля текущего года Публичное акционерное общество «Карачаровский механический завод» было включено в Перечень системообразующих организаций российской экономики. В этом списке от лифтовиков присутствует также Щербинский лифтостроительный завод и ООО «ПКФ Сиблифт» (г. Омск). Но спустя два месяца, под давлением кредиторов КМЗ, во главе которых выступает ДОМ.РФ, Минпромторг предпринимает попытки исключить из перечня внесенный в него в апреле КМЗ. Зачем?

Оказывается, присутствие предприятия в перечне не позволяет кредиторам КМЗ объявить его банкротом.

Через свои дочерние компании АО «ДОМ.РФ» несколько раз пыталось возбудить процедуру банкротства завода. Но пока безуспешно, именно благодаря тому, что КМЗ входит в число системообразующих предприятий.

Вот пример из письма дирекции завода в адрес Ассоциации «РЛО»:

«Определением Арбитражного суда города Москвы от 4 июня 2020 года по делу А40-195019/19 на основании сведений из перечня системообразующих предприятий и в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 года № 428 «О введении

моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников» заявление Публичного акционерного общества Банк «Возрождение» (дочернее предприятие АО «ДОМ.РФ». — авт.) о признании ПАО «КМЗ» несостоятельным (банкротом) оставлено без рассмотрения».

Не выходит у ДОМ.РФ никак прижать КМЗ. Вот и обратились они за поддержкой и помощью в Минпромторг. Мол, вы завод в перечень включили, теперь вы его и исключите...

И вот результат: действительно, в приложении № 14 к Протоколу заседания Правительственной комиссии по повышению устойчивости российской экономики от 19 июня 2020 года № 13 Минпромторг вдруг выступает за исключение КМЗ из перечня системообразующих предприятий.

В пояснении своей изменившейся позиции указывает, что...:

«В целях исполнения п.10 поручения Председателя Правительства РФ Дмитрия Медведева от 5 февраля 2019 года №ДМ-П9-7пр в части консолидации лифтостроительной отрасли считается целесообразным продолжить инициированную ранее со стороны основных кредиторов процедуру банкротства ПАО «КМЗ».

А вот текст самого пункта 10 данного Протокола:

«Минпромторгу России (Д.В.Мантурову), Минфину России (А.Г.Силуанову), Минстрою России (В.В.Якушеву), Минэкономразвития России (М.С.Орешкину), ФАС России (И.Ю.Артемьеву) совместно с государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ» и АО «ДОМ.РФ» утвердить план мероприятий («дорожную карту») по развитию производства лифтового оборудования, предусмотрев в том числе мероприятия по консолидации

производственных мощностей лифтостроительных предприятий и стимулированию спроса на внутреннем рынке конкурентоспособного российского лифтового оборудования».

При самом внимательнейшем вчитывании в текст ну никак не видно и не понятно, как банкротство одного из крупнейших заводов будет способствовать консолидации и повышению конкурентоспособности российских лифтостроителей!

Полная надуманность, в истоках которой явно прослеживается заинтересованность некоторых чиновников от Минпромторга в успехе задуманной ДОМом РФ монополизации лифтового рынка. Согласитесь, любой более или менее знающий хозяйственник скорее предпримет меры, чтобы сохранить, возродить, укрепить, в том числе и финансово, производство (чем, по сути, и должен заниматься Минпромторг), но не станет банкротить, то есть ликвидировать действующее предприятие.

А ЧТО ЖЕ В РЯДАХ ОСАЖДЕННЫХ

Конечно же обстановка вокруг завода накалена. Постоянные угрозы введения процедуры банкротства не создают благоприятной атмосферы трудовому коллективу. Надо отметить, что в период самоизоляции заводчане продолжали работать с соблюдением всех условий осторожности, и не было даже намека на срыв поставок подъемников клиентам по всей стране.

Безусловно, труднее всего сегодня сдерживать натиск кредиторов директору завода. Отбиваться приходится не только от тех, кто явно угрожает ликвидировать завод, но и от тех, кто должен предприятию помогать. Вот и пишет письма Сергей Заика, директор КМЗ, во



все инстанции, где только забрезжит огонек надежды на «светлое будущее».

И не зря. Сегодня на стороне «осажденных» собралась серьезная команда. Прежде всего, это Ассоциация «Российское лифтовое объединение», возглавляет которую Сергей Чернышов, прекрасно осознающий пагубность для всей отрасли шаг с банкротством КМЗ и установлением монопольного ига от ДОМ.РФ (АНСБ неоднократно к этой теме обращалось).

Не остался в стороне от проблем завода и Минстрой, направивший 3 июля в адрес Минпромторга письмо, в котором отражает свою точку зрения на ситуацию с банкротством завода и предлагает коллегам найти пути помощи КМЗ и дать ему возможность уйти от финансового краха.

Позицию активного содействия заводчанам занял и Национальный Лифтовый Союз. Надо заметить, что КМЗ длительное время не

являлся членом НЛС и категорически отказывался вступать в Союз. Но в свете последних событий в одиночку бороться с государственной структурой, решившей уничтожить завод, просто не по силам. Отметим, что профессиональное сообщество в лице руководства НЛС и многих его членов откликнулось на призыв о помощи. Вот мнение экспертов НЛС о сложившейся обстановке:

«АО «ДОМ.РФ» при поддержке Минпромторга России инициирует внесение изменений в 615 постановление Правительства в целях обяания региональных фондов капитального ремонта закупать услуги по замене (монтажу) лифтов в многоквартирных домах только у крупных заводов изготовителей лифтов (читай — «подконтрольных ДОМ.РФ» — авт.), ограничив возможности и конкуренцию с другими производителями, а также специализированными монтажными

ОБСТАНОВКА ВОКРУГ ЗАВОДА НАКАЛЕНА. ПОСТОЯННЫЕ УГРОЗЫ ВВЕДЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА НЕ СОЗДАЮТ БЛАГОПРИЯТНОЙ АТМОСФЕРЫ ТРУДОВОМУ КОЛЛЕКТИВУ.



организациями, не имеющими собственных производственных мощностей (в настоящее время в региональных реестрах квалифицированных подрядных организаций по замене лифтов зарегистрировано 338 специализированных по лифтам монтажных организаций и 14 заводов изготовителей лифтов — авт.).

Соответствующий проект постановления Правительства Российской Федерации АО «ДОМ.РФ» и Минпромторг России разработали совместно, Минпромторг России внес его в Минстрой России на согласование (исх. № ИМ-38236/05 от 02.06.2020) и активно лоббирует. Учитывая административный ресурс АО «ДОМ.РФ» как регулятора рынка жилищного строительства, от которого зависит множество субъектов РФ, это позволит в короткий срок весь рынок замены лифтов сконцентрировать на подконтрольном ОАО «ЩЛЗ», таким образом монополизировав рынок замены лифтов в РФ, уничтожив малый и средний бизнес в секторе монтажа и производства лифтов.

В своем стремлении к монополизации АО «ДОМ.РФ» и Минпромторг России ссылаются на поручение Протокола совещания у Председателя Правительства Российской Федерации Медведева Д.А. от 5 февраля 2019 года № ДМ-П9-7пр. Согласно п. 8 Протокола, где говорится: «Минстрою России, Минфину России, Минпромторгу России и Минэкономразвития России в целях повышения эффективности использования средств фондов капитального ремонта представить в Правительство РФ предложения по переходу на прямые закупки у заводов изготовителей лифтового оборудования» (Из письма руководства НЛС и Ассоциации РЛО в адрес Председателя Правительства Российской Федерации Мишустина М.В. — авт.).

Только вот что получается. Протоколом поручалось предоставление предложений

ПРОТОКОЛОМ ПОРУЧАЛОСЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПЕРЕХОДА НА ПРЯМЫЕ ЗАКУПКИ У ЗАВОДОВ ИЗГОТОВИТЕЛЕЙ ТОЛЬКО ЛИФТОВ КАК ОБОРУДОВАНИЯ, А НЕ УСЛУГИ ПО ИХ ЗАМЕНЕ.

перехода на прямые закупки у заводов изготовителей только лифтов как оборудования, а не услуги по их замене (демонтаж, монтаж, пуско-наладка). По мнению экспертов, избранный подход искажает смысл поручения Председателя Правительства Российской Федерации, направленный именно на развитие производства лифтового оборудования, что противоречит конституционному запрету деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Можно понять серьезную озабоченность лифтовиков за судьбу крупного завода, ведь от итога развернувшейся битвы зависит многое в лифтовой отрасли.

Вместе с КМЗ тучи сгущаются над еще одним производителем — ООО «Сиблифт» (г.Омск, около 400 рабочих мест). И здесь ДОМ.РФ грозит банкротством и разорением предприятию, вносящему весомый вклад в обеспечение подъемниками как новостройки, так и существующие жилые дома Урала и сибирского региона. Обнадевивает то, что профессиональное лифтовое сообщество действительно консолидировалось перед лицом всеобщей беды и готово в полной мере дать бой зарвавшимся финансистам и отстоять права лифтостроителей на честную конкурентную рыночную борьбу. ☹



Константин ГОЛИН



OTIS

ФЛАГМАН ИННОВАЦИЙ
БОЛЕЕ 125 ЛЕТ В РОССИИ

GeN2 & Ambiance design
производства Санкт-Петербург

СТРОИТЕЛЬНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ

Как живется теплоизоляции в стенах наших зданий?

Почему так важны стандарты на определение теплотехнических характеристик теплоизоляционных материалов в процессе их эксплуатации



Проблема энергосбережения в зданиях и сооружениях стоит сегодня особо остро. При этом вопросы — какая теплоизоляция наиболее эффективна, как она будет вести себя в процессе эксплуатации зданий и целый ряд других — требуют проведения глубоких научных исследований и большого объема лабораторных исследований. Этой работой у нас в стране более 60-ти лет систематически занимается НИИ строительной физики.

О том, как проходит эти исследования и каковы их практические результаты мы беседуем с руководителем сектора испытаний теплофизических характеристик строительных материалов лаборатории строительной теплофизики этого института, заместителем заведующего лабораторией — ведущим научным сотрудником, кандидатом технических наук Павлом Пастушковым.

— Основное, чем мы сегодня занимаемся — это исследования полного набора теплотехнических характеристик строительных материалов, которые необходимо знать проектировщикам при расчете ограждающих конструкций зданий. Прежде всего, речь идет о моделировании тепловлажностного режима ограждающих конструкций, характеристик материалов, входящих в состав этих конструкций, их изменении в процессе эксплуатации зданий. Это необходимо знать, чтобы правильно рассчитывать данные конструкции.

Поэтому мы не просто определяем эти характеристики, но и разрабатываем методики прогнозирования изменения этих показателей в процессе эксплуатации.

Ведь если мы будем закладывать в процессе проектирования характеристики, которые получены в идеальных условиях лаборатории, то это приведет к ошибкам.

Вот яркий пример. Если мы будем брать, например, лабораторную теплопроводность, полученную в сухом состоянии материала, то посчитанные по этим данным показатели теплозащиты ограждающих конструкций будут значительно завышены, относительно тех,

Если мы будем закладывать в процессе проектирования характеристики, которые получены в идеальных условиях лаборатории, то это приведет к ошибкам.



СЕЙЧАС МЫ ВСЕ ЧАЩЕ СТАЛКИВАЕМСЯ С ТЕМ, ЧТО МНОГИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ ИЛИ ДИСТРИБЬЮТОРЫ ПЫТАЮТСЯ ПРОДВИНУТЬ СВОИ МАТЕРИАЛЫ, ЧТО НАЗЫВАЕТСЯ, ЛЮБОЙ ЦЕНОЙ, ПЫТАЯСЬ ВСЯЧЕСКИ ДОКАЗЫВАТЬ ИХ СООТВЕТСТВИЕ НЕОБХОДИМЫМ ПАРАМЕТРАМ, ЕСЛИ ДАЖЕ НА САМОМ ДЕЛЕ ЭТО НЕ ТАК.



которые на самом деле получатся в реальной конструкции. Поэтому теплопроводность при расчетах должна браться обязательно эксплуатационная.

Разработками подобных методик и испытаниями по этим методикам мы как раз и занимаемся.

— Получается, вы больше практики, нежели ученые-теоретики?

— Ни в коем случае! Испытания без хорошей теоретической базы ничего хорошего бы, скорее всего, не принесли. Поэтому наряду с испытаниями в лаборатории идет и большая теоретическая работа. Кроме того, по заказу Минстроя мы также разрабатываем много стандартов на методы испытания. Я в частности автор более десяти стандартов. Например, стандартов на методы определения воздухопроницаемости, влажностепроводности, капиллярного всасывания, метод определения эмиссии волокон из минераловатных материалов и других.

Если же обобщить, то можно сказать, что работая над созданием ГОСТов, мы создаем нормативное поле в нашей области — это необходимо потому, что именно таким образом мы сможем едиными методами сравнивать различные материалы.

— Почему это сегодня с вашей точки зрения столь актуально?

— Потому что сейчас мы все чаще сталкиваемся с тем, что многие производители или дистрибьюторы пытаются продвинуть свои материалы, что называется, любой ценой, пытаюсь всячески доказывать их соответствие необходимым параметрам, если даже на самом деле это не так. При этом они даже не задумываются о последствиях, к которым может привести такое несоответствие в рамках повсеместного их применения. Поэтому

создавая общие для всей отрасли нормативы мы выступаем своего рода третейскими судьями в этом отношении.

— А как вообще появляются ГОСТы? Расскажите на каком-нибудь примере.

— В прошлом году мы разработали ГОСТ, который называется «Конструкции ограждающих зданий. Метод определения теплотехнических показателей теплоизоляционных материалов и изделий при эксплуатационных условиях». Он прошел все согласования и в этом году он должен быть внедрен. Этот ГОСТ позволит по единой методике определять теплопроводность любых теплоизоляционных материалов при эксплуатационных условиях ограждающих конструкций. То есть с учетом реальной эксплуатационной влажности.

Этот ГОСТ родился после того, как в 2018 году был проведен НИОКР и было испытано порядка 40 материалов, чтобы выверить эту методику. Она должна стать обобщенной методикой, поэтому нужно было ее отточить, чтобы она легла в основу стандарта.

При этом, именно для этого стандарта, который поддерживают все крупнейшие ассоциации производителей теплоизоляционных материалов (а это более 90% всего рынка теплоизоляции) мы столкнулись с активным противодействием от небольшой группы, лоббирующей конкретный материал.

— Расскажите, пожалуйста, подробнее.

В этом году мы совершенно случайно узнаем, что аналогичный по сути стандарт разрабатывается в ТК 144 «Строительные материалы» при Минпромторге.

— А зачем?!

— Есть заинтересованные в продвижении своего вида продукции — производители или



Существуют некоторые стандарты, которые не отменены, но они не используются сегодня по ряду причин. О них уже все забыли, но специалисты ТК-144 таковой нашли и объявили о его актуализации.



«лоббисты» — и они «протаскивают» через ТК-144 некий стандарт для этой продукции. Вероятно, готовящийся там стандарт вряд ли пропустили бы в ТК-465, работающем при Минстрое.

— *Потому что этот стандарт более «мягкий», если так можно сказать, чем это должно быть? И что в более независимом комитете это не пройдет?*

— Возможно. То есть таким образом появился альтернативный путь для внедрения «нужных» стандартов. При этом, нужно заметить, существует механизм, в соответствии с которым все стандарты, которые разрабатывает ТК-144, должны проходить экспертизу в ТК-465. Мне попадались несколько таких стандартов, на которые мы писали отрицательные отзывы, однако все равно эти стандарты внедрялись даже при отрицательных заключениях со стороны ТК-465.

Хочу заметить, что стандарт по методике определения эксплуатационной теплопроводности — крайне важный для отрасли теплоизоляционных материалов. Эта характеристика может определяться только расчетом. Но есть ненаучный и совершенно не обоснованный путь, когда пытаются определить теплопроводность материала в некоем влажном состоянии, то есть когда его увлажняют до определенной степени, которая присуща конструкции. Однако в целом ряде научных статей на основе экспериментов показано, что для некоторых материалов это просто невозможно сделать. То есть требуется применять расчетно-экспериментальный метод, а просто экспериментальный метод не работает.

Существуют также некоторые стандарты, которые не отменены, но они не используются

сегодня по ряду причин. О них уже все забыли, но специалисты ТК-144 таковой нашли и объявили о его актуализации.

— *То есть, образно говоря, нашли стандарт на свалке истории?*

— Что-то в этом роде. И сообщается, что упомянутый стандарт будет «актуализировать» под руководством заведующего кафедрой «Организация производства и городское хозяйство» Ивановского государственного политехнического университета. Я не сомневаюсь, что там большие специалисты в области городского хозяйства, но подозреваю, что о поведении теплоизоляционных материалов в ограждающих конструкциях зданий они имеют весьма расплывчатое представление. Есть ли у них научные статьи на эту тему, НИОКРы, база экспериментальных данных?

— *Это потому, что для понимания этого процесса нужно провести большую исследовательскую работу, используя достаточно специфическое оборудование?*

— Разумеется. Ведь я уже рассказывал, какую экспериментально-исследовательскую работу в наших лабораториях мы проводим, чтобы выверить те или иные методики. Только для упомянутого НИОКРа было испытано более 40 материалов. При этом кроме научной мы ведем и хозяйственную работу — нам заказывают определенную работу фирмы — так вот в прошлом году мы выполнили 35 хозяйственных работ и испытали более ста материалов! И хотя это была работа по заказам фирм, она позволила нам набрать полный объем данных.

Вывод такой: не будучи столь глубоко вовлеченным в эту научно-экспериментальную работу, как это делаем мы в нашем институте, написать полноценный стандарт невозможно.



ГБУ «ЦЭИИС» при московском правительстве ежегодно исследуют около ста столичных домов, определяя фактические теплозащитные показатели. И очень часто эти показатели чуть ли не в два раза расходятся с проектными.



– *Получается, может оказаться так, что будут существовать два разных стандарта?*

– Именно! В информационном поле Российской Федерации будут два стандарта на один метод. И большинство производителей теплоизоляционных материалов, которые хотят по-честному определять свои характеристики по общим правилам, будут дезориентированы. А «альтернативные» разработчики создают стандарт «под себя», т.е. такой стандарт, который позволит иметь «улучшенные» характеристики своего материала. Но в итоге это приведет к ошибкам в теплотехнических расчетах, к понижению показателей энергоэффективности, снижению долговечности конструкций...

При этом хочу подчеркнуть, что все работы, НИОКРы, которые мы делаем по заказу Минстроя, мы вводим в нормативные документы, чтобы наши наработки использовали проектировщики, производители, чтобы все это не в стол писалось, а чтобы обязательно превращалось в реальное проектирование.

Например, в прошлом году мы разработали методическое пособие по проведению расчета теплотехнических показателей строительных материалов и изделий. Это будет основным справочником для испытательных лабораторий, из которого будет ясно, как правильно определять теплопроводность и как далее ее рассчитывать.

По результатам одного из НИОКРов мы разработали и внедрили в СП 345.1325800 «Здания жилые и общественные. Правила проектирования тепловой защиты» методики определения, а также осредненные коэффициенты условий эксплуатации. То есть кроме показателя теплопроводности мы внедрили коэффициент условий эксплуатации. Потому что в различных конструкциях могут быть

различные эксплуатационные факторы, которые будут влиять к концу срока эксплуатации на параметры теплозащиты.

– *А что, собственно, происходит с теплоизоляцией в процессе эксплуатации, почему ее свойства меняются?*

– Приведу пример. При применении минераловатных материалов в навесных фасадных системах значимым эксплуатационным фактором является вынос волокон, или «эмиссия». Значительный вынос волокон из слоя утеплителя в процессе эксплуатации может сказываться на теплозащитных свойствах всей конструкции.

А у некоторых видов полимерной изоляции, таких, например, как пенополиизоцианурат и подобных в процессе эксплуатации происходит выход газа, который при производстве материала закачивается в его поры. Он замещается на воздух. Из-за этого теплопроводность несколько повышается и теплоизоляционные свойства, разумеется, ухудшаются. Мы создали математическую модель для этого процесса.

– *Насколько критична для практики такая тщательность расчетов?*

– Опять-таки, покажу на примере. ГБУ «ЦЭИИС» (Центр экспертиз, исследований и испытаний в строительстве) при московском правительстве ежегодно исследуют около ста столичных домов, определяя фактические теплозащитные показатели. И очень часто эти показатели чуть ли не в два раза расходятся с проектными. Причины этого – с одной стороны, качество строительства, а с другой – неправильный учет теплотехнических показателей при проектировании. Избежать последнего фактора как раз и позволяет создаваемая нами нормативная база. То есть она

С ПОМОЩЬЮ МИНСТРОЯ ЗАКУПАЕМ НОВУЮ УСТАНОВКУ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ТЕПЛОПРОВОДНОСТИ С РАСШИРЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ. У НАС УЖЕ ЕСТЬ ПОДОБНЫЕ УСТАНОВКИ, НО ЭТА, НЕМЕЦКОЙ РАЗРАБОТКИ И ПРОИЗВОДСТВА — УНИКАЛЬНА ДЛЯ РОССИИ.

позволит приблизить проектные показатели к фактическим. И поскольку сегодня большая часть ограждающих конструкций в жилых домах многослойные, для них такие расчеты особенно важны.

Но и однослойные стены без внимания не остались. У нас в этом году введена в строй большая климатическая камера, в которой сейчас как раз ведется испытание кладки из газобетонных блоков.

Кстати, из новаций — мы начинаем развить новое направление — исследование технической изоляции. До сих пор мы работали только со строительной изоляцией. Техническая изоляция — это изоляция от высоко- или

низкотемпературных воздействий на оборудование, трубопроводы и т.д. Там присутствуют специфические факторы, которые нуждаются в изучении, потому что это еще мало исследованная область. Пока что все производители за такими исследованиями обращаются в основном в западные испытательные центры. Но у нас есть уникальная установка для определения максимальной рабочей температуры. И многие компании теперь отказываются от испытаний за рубежом в пользу испытаний у нас. Это и по деньгам выгодно, а кроме того, у нас можно сделать большой объем испытаний и получить адекватные результаты, сравнить, провести тесты при других условиях и т.д.

Важно то, что у нас не просто испытания, а работа идет на стыке науки, практики, производства.

— Как результаты ваших исследований попадают в нормативные документы?

— Один из вариантов — к нам обращаются организации, такие, как, к примеру, ассоциации производителей материалов или проектировщиков и сообщают, что есть необходимость в разработке такого-то стандарта. Другой вариант — мы сами в ходе научно-практических работ приходим к пониманию того, что нужен тот или иной новый стандарт.

После этого проводим серию экспериментов, вырабатываем определенную методику и подаем заявку в Минстрой на разработку стандарта. После одобрения заявки разрабатываем сам стандарт.

— Над чем сегодня работаете?

— В этом году актуализируется стандарт «Здания и сооружения. Метод математического моделирования температурно-влажностно-го режима ограждающих конструкций.»

Этот стандарт описывает математическую модель, которая позволяет, к примеру, рассчитать, какой будет влажность материалов ограждающих конструкций, скажем, через пять лет эксплуатации после завершения строительства. Это дает возможность спрогнозировать такие процессы, как, например, выпадение конденсата, промерзание конструкции, накопление влаги на стыке с металлическими изделиями (что связано с коррозией металла) и так далее. Мы эту модель в свое время разрабатывали, сейчас мы ее актуализируем.

— Я видел многие ваши лаборатории, в них немало поистине уникального испытательного оборудования. Появляются какие-то новые, более современные установки?

— Конечно! В частности, в этом году мы с помощью Минстроя закупаем новую установку по определению теплопроводности с расширенными возможностями. У нас уже есть подобные установки, но эта, немецкой разработки и производства — уникальна для России. В ней могут испытываться полноформатные изделия, очень широкий диапазон определения параметров по температуре и т.д. Установка очень дорогостоящая, в России до сих пор подобной не было.

— Надеюсь, с помощью этой установки вы сможете проводить еще более глубокие, интересные и важные для отрасли и всей экономики страны исследования. Спасибо за обстоятельную беседу!



Беседовал
Михаил ЗИБОРОВ



ИННОВАЦИИ

«Сколково» — для строителей: материалы, «цифра», технологии

За годы деятельности «Сколково» запатентованы сотни новых разработок и технологий

10 лет назад — в сентябре 2010 г. по инициативе Президента РФ была создана некоммерческая организация Фонд «Сколково» для создания экосистемы, благоприятной для развития предпринимательства и исследований в различных областях. Что же значимого и интересного было изобретено резидентами в области строительства?

Существование инновационного центра «Сколково» за это время не критиковал только ленивый. Но сегодня здесь уже несколько тысяч компаний и множество иностранных партнеров. В стартапах работает около 30 тыс. человек, из них более 6 тыс. на территории «Сколково». Число участников выросло с 26 в 2010 г. до почти 2500, а их совокупная выручка в прошлом году составила 100,7 млрд руб. Запатентовано более 1300 разработок и технологических решений.

Так, стартап уроженца Иркутска Никиты Чен-Юн-Тая Aris Cog по заказу властей Дубая напечатал на 3D-принтере уникальный дом площадью более 600 кв. м. Проект попал в книгу рекордов Гиннеса. Дом

стал первой в мире постройкой, напечатанной прямо на месте строительства на 3D-принтере. Это первый двухэтажный дом такого размера, построенный прямо на фундаменте.

Благодаря этому к компании пришли новые заказчики — американские некоммерческие организации по развитию фонда доступного жилья Housing Trust Fund of Santa Clara County и Immokalee Fair Housing Alliance, а также киностудия Orwo из Луизианы. Со всеми клиентами предприниматель договорился о печати тестовых домов. В случае если Aris Cog удастся договориться с новыми заказчиками, годовой оборот проекта составит \$35 млн.

Новолипецкий металлургический комбинат, флагманская компания Группы НЛМК, завершил строительство дороги в с. Теплое Липецкой области по новой технологии стабилизации грунта с использованием шлака сталеплавильного производства.

Такая дорога не будет требовать ремонта минимум 3 года, стоимость ее строительства — в 3 раза меньше асфальтобетонной. Инновационную технологию использовали для ремонта центральной дороги в с. Теплое протяженностью около 1 км и площадью 4 тыс. кв. м.



Компания БФБ, резидент ИЦ «Сколково», совместно с НЛМК разработала технологию укрепления грунта с использованием сталеплавильного шлака мелкой фракции — попутной продукции, которую получают при выплавке стали. Сначала при помощи специальной техники существующий грунт перемешивают со шлаком в равных пропорциях. Затем добавляют небольшое количество цемента и уникального модификатора. Специальный реагент придает прочность и пластичность дорожному покрытию. Дорожное полотно уплотняют пневмокатками, в результате дорога получает твердую поверхность с высокой несущей способностью.



ТЕПЛОРИУМ разработала быстровозводимое здание, дающее новые возможности энергоэффективного строительства в Арктической зоне.

Быстровозводимое куполообразное здание вносит существенные улучшения в технический прогресс по повышению устойчивости здания в условиях несимметричных и динамических нагрузок при любых видах внешнего воздействия, защиты от стихийных бедствий, повышения энергоэффективности здания. Также здание отличает применение доступных промышленно-стандартных прямоугольных форм облицовочного материала одинакового периметра, сохранение свободного от опорных элементов внутреннего пространства и легкость транспортировки.

Главные преимущества зданий: они способны противостоять ветру со скоростью до 250 км/ч и снеговой нагрузке до 650–700 кг снега на кв. м, а также высокая энергоэффективность. В частности, минимальные потери и равномерное распределение тепла внутри дома, снижение расходов на обогрев и охлаждение до 80%.

Эти здания универсальны для различного применения: жилые, коммерческие, для производственной инфраструктуры, для организации как временных, так и постоянных складов, ангаров и гаражей для техники, мобильных тренировочных лагерей, медицинских пунктов, гостиниц, комфортных мобильных вахтовых поселков и др.

Широкие возможности может получить военное строительство.

Полным ходом реализуется использование инновационного противопучинного покрытия.

С октября 2019 г. в Февральской дистанции электроснабжения на Дальневосточной дороге в районе станции Тунгала реализуется совместный проект Уральского завода полимерных технологий «Маяк» и ОАО «РЖД» по внедрению высокотехнологичных решений.

Речь идет об использовании инновационного противопучинного покрытия «Оболочка для свай противопучинная термоусаживаемая (ОСПТ) серии Reline для свайных конструкций и опор линий ВЛ, расположенных в сложных геокриологических условиях, связанных с наличием пучинистых грунтов».

Покрытие обеспечивает снижение сил пучения на опору более чем в 2 раза и представляет собой термоусаживаемую сложно-радиационно-модифицированную полимерную оболочку с уникальными физико-механическими свойствами.

На объекте были установлены 32 опоры, в том числе 13 опор с противопучинными оболочками. Все опоры снабжены осадкомерными марками для выполнения сезонного мониторинга их положения с целью определения степени выпучивания стоек ВЛ с покрытием и без него.

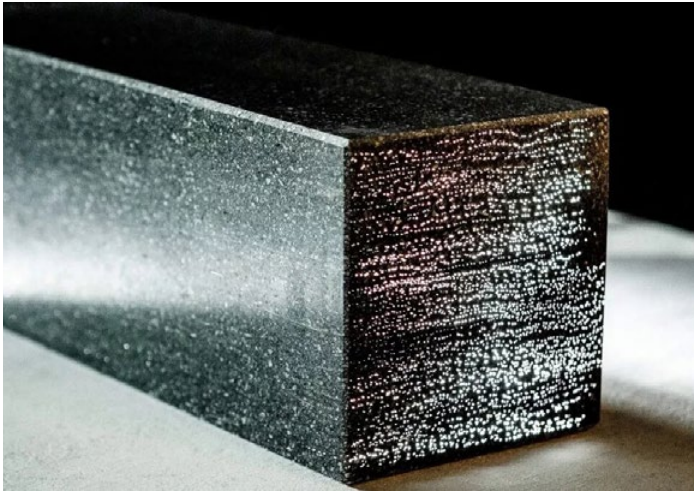
Сезонный мониторинг предусматривает трехлетние наблюдения.

Создано новое устройство для «умного дома».

Tion бризер 3S rubetek проветривает квартиру, очищает воздух и управляет кондиционером, освещением, видеонаблюдением и другими элементами «умного дома». Его создатели — крупнейший российский разработчик и производитель бытовых приборов вентиляции и очистки воздуха Tion и один из лидеров рынка интернета вещей в России Rubetek.

Бризер — это компактный бытовой прибор для приточной вентиляции. Он подает свежий воздух с улицы в помещение и эффективно проветривает его при закрытых окнах. Таким образом, уменьшается концентрация вирусов и бактерий, что снижает риски перекрестного инфицирования.

Особенность в том, что в бризер встроен модуль управления rubetek. Пользователь устанавливает на смартфон приложение rubetek, подключает Tion бризер 3S rubetek в качестве центрального устройства и настраивает параметры работы всех элементов «умного дома».



ГК АО «КТБ ЖБ» уже в качестве участника проекта «Сколково» продолжит свои разработки сверхлегких стеклобетонов.

Низкотеплопроводные сверхлегкие бетоны на стекловидных заполнителях — стеклогрануляты (СГ) применяются для ограждающих конструкций зданий. Они имеют ряд важнейших эксплуатационных характеристик, что позволяет производить однослойные стеновые панели.

Применение сверхлегкого бетона в наружных стенах позволяет строителям в любых климатических зонах полностью отказаться от утеплителей — минеральной ваты, пенополистирола и др. Конструкции из стеклогранулятов экологически безопасны, негорючие, не требуют технического ремонта и значительно уменьшают трудозатраты при эксплуатации.

Экономическая эффективность стеклогранулятов с учетом жизненного цикла составляет не менее 1000 руб./кв. м.

Разработана инновационная станция мониторинга воздуха.

Компания «Сомов Конструкторское бюро» создала станцию мониторинга для экспресс-анализа и отслеживания динамики загрязнений воздуха. Пилотный проект реализуется на территории ИЦ «Сколково».

Впервые устройство для мониторинга воздуха представляет собой моноблочную станцию, в которой размещен механизм для экспресс-аналитики и набор из 12 сенсоров. Инновационная технология компенсации влияния внешних факторов на показания газовых сенсоров позволяет добиться высокой точности в различных условиях использования. Сейчас в эксплуатацию введены две станции мониторинга воздуха. Одна расположена в галерее Технопарка «Сколково», другая — в жилом квартале Инновационного центра.

Значения и динамику концентрации загрязнителей городского воздуха будут высчитывать онлайн.

Приложение компании VR Concept использовано в качестве программного решения класса коллективной виртуальной реальности.

Класс открылся на базе Высшей инженеринговой школы (ВИШ) Национального исследовательского ядерного университета (НИЯУ) МИФИ. Состоит он из 20 мощных VR Ready компьютеров и шлемов HTC VIVE.

С помощью современных технологий в классе будут готовить инженеров для промышленного строительства и BIM-менеджеров, а также разрабатывать методики использования виртуальной реальности для обучения специалистов в области инженеринга — строительство атомных и электростанций, энергетических объектов и инфраструктуры в условиях Крайнего Севера и т.д.

Компания «Инжиматик» представила сорбционные 3D-сенсоры прямого обнаружения протечек воды и углеводородов.

Сенсоры превосходят мировые аналоги по чувствительности и скорости реакции. 3D-сенсоры утечек жидкости могут размещаться в любых точках технологического 3D-пространства, где появление протечек наиболее вероятно. Например, в ТЭЦ, АЭС, промышленных предприятиях, объектах ЖКХ, торговых-развлекательных комплексах, гостиницах, офисных центрах, медучреждениях и т.д.

Кабельные гидросенсоры позволяют мгновенно определить, на каком конкретном участке произошла утечка воды или просто образовалась избыточная влажность. Датчик может срабатывать, находясь в любой точке пространства, а не только на полу. Первые признаки протечки воды можно выявить за 1–3 секунды. Для нефти и бензина, дизельного и авиационного топлива, а также сжиженного природного газа время срабатывания составляет от нескольких секунд до 10–15 мин.





ГК «Инновационные системы» планирует построить на Дальнем Востоке ветропарк с использованием уникальной технологии, которая позволяет сделать установку в 2,5 раза мощнее зарубежных аналогов.

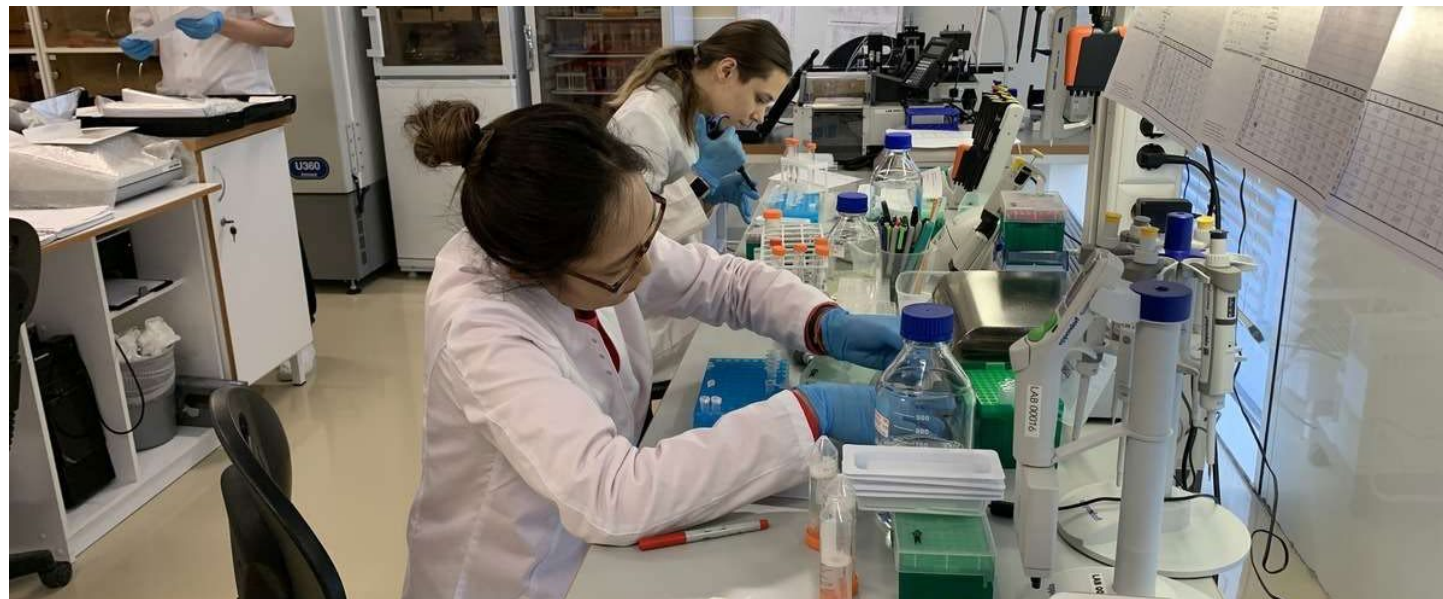
Производство турбин или основных узлов может быть развернуто в Приморье или Хабаровском крае.

Компания разработала и производит двухроторные ветротурбины мегаваттного класса, производительность которых в 2,5 раза выше, чем у имеющихся зарубежных аналогов такой же мощности. Это делает себестоимость вырабатываемой электроэнергии значительно дешевле. Кроме того, ветроустановки спроектированы для работы на относительно небольших скоростях ветра.

В сельском поселении Локосово и деревне Сайгатина запущены новые канализационно-очистные сооружения (КОСы).

Объекты уникальные для всей Югры — здесь впервые применяют технологии по очистке сточных вод, созданные инженерами ИЦ «Сколково». Полная мощность переработки — 200 кубометров сточных вод в сутки.

КОСы обошлись району примерно в 115 млн руб., тогда как транспортировка отходов «выкачивала» из бюджета порядка 200 млн руб. в год.



Разработаны мобильные дезинфицирующие посты для предотвращения распространения вирусов.

Представила их Инжиниринговая компания «Генезис». Ранее компания специализировалась на строительных модульных фасадах, а на фоне пандемии коронавируса нашла новую, востребованную нишу.

Мобильный дезинфицирующий пост «DI-POST» устанавливается на входах в здания и помещения. При входе в кабину срабатывает датчик движения. Дезинфекция верхней одежды и открытых кожных покровов человека осуществляется мелкодисперсным составом (2-4 мкм) в виде сухого тумана, образованного на основе антисептических растворов, разрешенных Роспотребнадзором. Кроме того, устройство позволяет проводить бесконтактный замер температуры человека. Пропускная способность одного поста дезинфекции составляет до 200 человек в час.

В зависимости от модели посты устанавливаются как на улице, так и внутри помещений.

Разработка резидента «Сколково» обеспечит питьевой водой страны Западной Африки.

Представители государственных служб Тоголезской Республики (Западная Африка) приобрели у компании «Клеофас Инжиниринг» многофункциональное устройство для дезинфекции воды, воздуха и поверхностей.

Технология разработана на основе экспериментальных данных в области современных исследований физики плазмы. Устройство воздействует одновременно на весь известный спектр опасных бактерий и вирусов.

«Дочка» ВЭБа вложила 500 млн руб. в производителя огнезащитных и антикоррозионных материалов из «Сколково».

Инвестиции от венчурной компании VEB Ventures (ООО «ВЭБ Инновации») получила «Группа ОЗ». Она производит материалы для защиты промышленных объектов от агрессивного воздействия внешней среды. Основные сферы применения: строительство в нефте- и газохимии, добыче сырья, энергетике и инфраструктуре. ☹

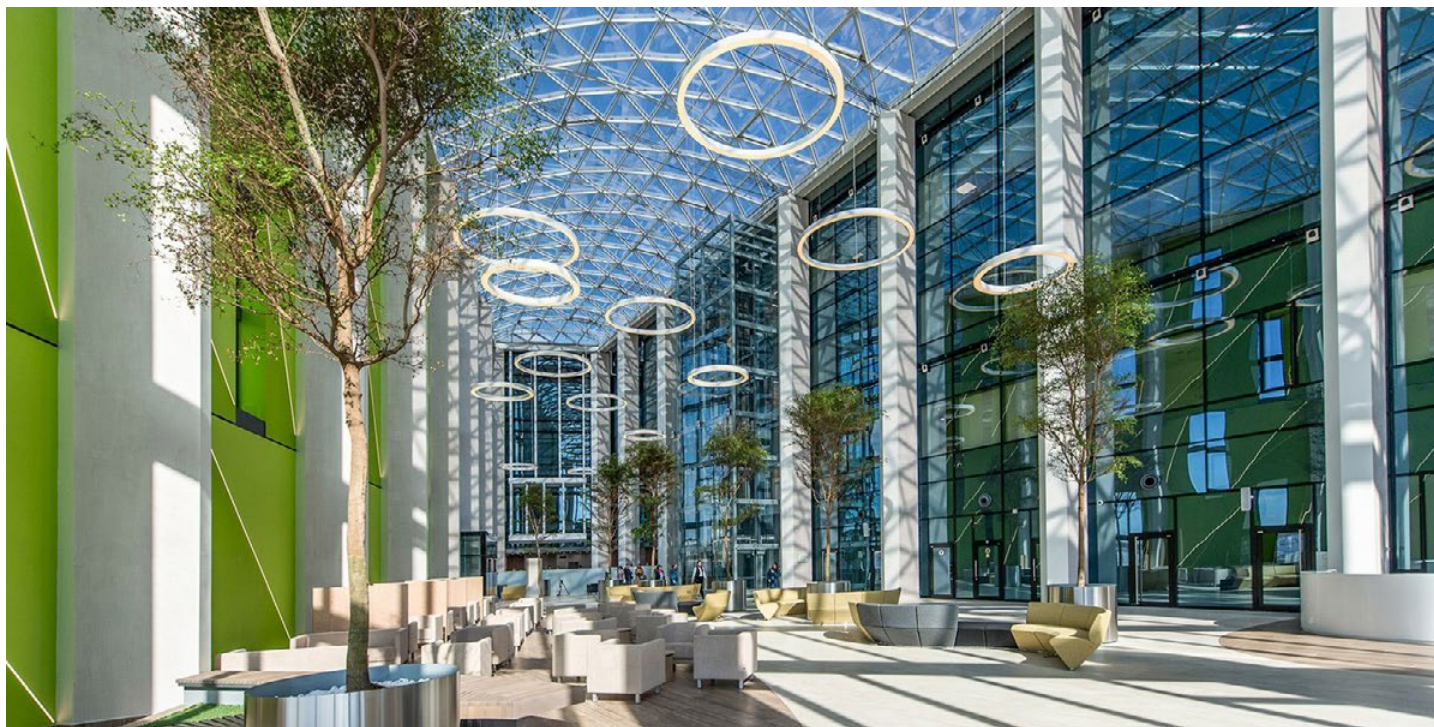


Иоланта ВОЛЬФ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Сколково — это город Будущего, а не только «зона инноваций»

Подмосковное Сколково задумывалось как прообраз города будущего — со зданиями инновационной архитектуры, с технологиями «умного города», развитием не только производственной сферы, но и различных услуг на самом высоком уровне. Постепенно появляются все новые и новые здания, территории для отдыха, жилье и апартаменты. Какие же объекты строятся и планируются к возведению на территории Фонда «Сколково» в ближайшие годы?



Многие считают, что Сколково — это где-то на окраинах Москвы, далеко и труднодоступно. Но в прошлом году здесь состоялось открытие железнодорожного хаба, мультимодального транспортного пересадочного узла и появилась платформа «Инновационный центр «Сколково». Благодаря этому добраться в ИЦ от центра столицы можно всего за 17 минут.

25 февраля 2011 г. Совет Фонда «Сколково» выбрал градостроительную концепцию под условным названием Urbanvillages, разработанную французской компанией AREP. Именно с этого момента начался отсчет застройки территории.

Когда приступали к строительству нового «Сколково», то казалось, что освоение 400 га займет очень много времени, настолько эта территория казалась большой. Но уже сейчас свободные участки заканчиваются, и строить становится негде.

При этом масштабное строительство не противоречит важному градостроительному принципу Инновационного центра: из 400 га общей площади 180 га составят зеленые зоны.

Уже давно завершено строительство инфраструктуры ИЦ «Сколково» за счет федерального бюджета — построены Технопарк, университет, гимназия, дорожная и инженерная инфраструктура. Введено в эксплуатацию около 500 тыс. кв. м, а в ближайшие 3 года эта цифракратно возрастет. Так, общая площадь введенных в эксплуатацию объектов на территории должна вырасти к 2024 г. до 1,8 млн кв. м.

Один только бизнес-центр, совмещенный с транспортным хабом, — это 70 тыс. кв. м площади. И самых разных объектов с каждым годом становится все больше — как производственных и офисных помещений, так и жилья.

На севере «Сколково» запущен большой испытательный металлургический центр. Еще одно важное направление — медицинский кластер. Тут открылась первая в России израильская клиника, которая работает исключительно по протоколу этой страны.



В 2019 г. введен в эксплуатацию бизнес-центр «Стратос» — это 78 тыс. кв. м офисных площадей, а также жилой квартал «Палисад» на 148 апартаментов. Плюс ко всему территория Инновационного центра приукрасилась Центральным парком.

Какие же объекты ожидаются в ближайшее время?

Так, в 2021 г. в медкластере «Сколково» откроется новый терапевтический корпус.

Его площадь составит около 25 тыс. кв. м, он будет передан клинике «Хадасса». Уже к сентябрю планируется закончить основные фасадные работы и тепловой контур, а ближе к концу текущего года будет монтироваться медицинское оборудование. Таким образом, в 2021 г. корпус начнет принимать пациентов.

Новый корпус будет специализироваться на лечении онкологических заболеваний с использованием новейших радиофармпрепаратов, еще не зарегистрированных в России, но имеющих регистрацию в странах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР).

В здании разместятся отделения для лечения всех видов рака, стационар на 64 койки и дневной стационар на 41 койку, клинично-диагностическая и бактериологическая лаборатории, служба медицинской физики и радиационной безопасности, аптека.

К слову, сам Международный медицинский кластер «Сколково» реализуется на территории в 57 га. Сегодня на его территории **уже идет строительство** терапевтического корпуса Hadassah площадью 25 тыс. кв. м, многофункционального медицинского центра на 50 тыс. кв. м, R&D-лаборатории площадью 15 тыс. кв. м, апартаментов.

Кроме того, к 2022 г. в рамках соглашения с французской компанией Ogea Group планируется построить центр высокотехнологичной реабилитации «Клинея».

При проектировании здания учитывается несколько принципиальных моментов, к примеру, соответствие ландшафту, вписываемость в архитектурный

комплекс кластера, а также национальный характер. Кроме этого, также будут учитывать ряд важных медицинских показателей, один из них — ориентированность на солнце.

Крышу же клиники планируют озеленить — не только с целью создания визуально более приятного облика: озелененные крыши приносят и практическую пользу. Так, они поглощают дождевую воду, что позволяет снизить нагрузку на водосточную систему и ливневую канализацию. Кроме этого, за счет «зеленого» покрытия летом увеличивается тепловое сопротивление поверхности, что уменьшает потребность в системах управления микроклиматом. Зимой все наоборот — сокращаются теплопотери и, как следствие, затраты на обогрев здания.

В конце 2023 г. появится Центр ядерной медицины.

Его строительство на территории медкластера начнут в четвертом квартале 2021 г. Сейчас же активно разрабатывается концепция проекта. Центр ядерной медицины с производственным комплексом не имеет аналогов в России.

Интересно, что комплекс лечебных садов на территории ММК будет использоваться круглогодично. Для этого в парке сделают специальные ландшафтные зоны, воздействующие на разные органы чувств, а кроме того, откроют ферму для выращивания растений, спортивную площадку и кафе. Зимой пешеходные дорожки и велодорожки превратят в лыжню, на площади появятся ледяные и снежные скульптуры, в лектории при кафе продолжатся мастер-классы. Площадь соединят мостом с главным бульваром «Сколково».

В садах будут преобладать растения, близкие к дикой природе, растущие в основном в средней полосе России, — сосны, березы, липы, клен, чубушник, шиповники, декоративные злаки и травы, цветущие и декоративно-лиственные многолетники.

Малый сад разместится в северной части парка, в нем появятся лесная зона с ручьем, а также скульптурные композиции. На территории парка также



появится пространство «Цветочная гора» на холме, который появился из вынутаго при строительстве зданий грунта. Также в парке будет большая зеленая зона с лесом, в ней установят динамики со звуками природы.

В 2021 г. планируется построить и ввести в эксплуатацию здание Партнерского центра ООО «Феникс Контакт РУС».

На земельном участке площадью 13500 кв. м будет построен Региональный центр разработок и отраслевых компетенций для всего Евразийского региона, а также офисно-административное здание и складской комплекс ООО «Феникс Контакт РУС» — одного из ключевых партнеров Фонда «Сколково» в области энергоэффективности.

Также на 2021 г. запланирован ввод в эксплуатацию общеобразовательной школы на 825 мест, где смогут учиться не только жители ИЦ, но и дети из близлежащих районов. Общая площадь — 14,5 тыс. кв. м. Проект будет реализовываться при поддержке г. Москвы.

К 2022 г. в «Сколково» построят спортивный комплекс «Sk арена» с двумя ледовыми аренами.

Это будет большой многофункциональный спортивный комплекс площадью порядка 30 тыс. кв. м, с двумя ледовыми аренами — основной и тренировочной, площадкой для керлинга, несколькими залами для занятий спортом и проведения соревнований по борьбе, художественной гимнастике, баскетболу и т.д. Трибуны основной ледовой арены будут вмещать до 4000 зрителей.

Также в комплексе будет располагаться гостиница на 23 номера для размещения спортсменов, конференц-залы, спортивные магазины и кафе.

Здание выполняют в современном стиле, фасады комплекса украсят ламели, выполненные в светлых оттенках, которые будут чередоваться с витражным остеклением.

Еще в 2023 г. планируется ввести Студенческий квартал площадью 22 085 кв. м, рассчитанный для проживания 641 человека. Проект представляет собой 9

корпусов тремя рядами по три корпуса. Пониженная этажность зданий нужна, чтобы приблизить людей к природе и создать гармоничное взаимоотношение человека и окружающей среды. В квартале предусмотрены публичная зона, зона отдыха и зоны активного отдыха со спортивными площадками и тренажерами за сквером.

В декабре 2019 г. заседание Совета директоров одобрило предоставление «Яндексу» земельного участка общей площадью около 20 га для строительства кампуса этой компании. Предполагается, что строительство кампуса займет 10–15 лет.

Там должны разместиться ЦОД, лаборатории, офисы, корпоративный университет «Яндекса», школьные и дошкольные образовательные учреждения, и прочие объекты. Общая площадь первой очереди кампуса предположительно составит не менее 20 тыс. кв. м.

Таким образом в «Сколково» складывается вполне завершенная инновационная система, а сам город будет удобен не только для работы, но и для полноценной жизни. И это далеко не все ожидаемые объекты.

Конечно, нельзя не обратить внимание на то, что градостроительный проект в «Сколково» всегда был под покровительством государства. И вряд ли удалось бы его реализовать по обычным российским стандартам и правилам. Но как бы то ни было, хотя на первоначальном этапе государство и помогало создавать инфраструктуру, то теперь стремительно увеличивается темп роста частных вложений в строительство. Субсидии бюджета на капитальное строительство за 10 лет составили 56 млрд руб., а внебюджетные, в том числе частные инвестиции в инфраструктуру, за это время превысили 130 млрд руб. В результате «Сколково» стал уникальным примером государственно-частного партнерства. ☹



Иоланта ВОЛЬФ

100+ FORUM & EXPO

Международный форум
и выставка высотного
и уникального строительства

6-8 октября 2020 | Екатеринбург | forum-100.ru

ТРАНСПОРТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Дороги России: денег столько, что держитесь!

Национальный проект по строительству дорог должен быть выполнен до конца 2023 года

13 июля в Совете Федерации состоялся круглый стол, посвященный реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

В совещании, которое прошло уже в традиционном режиме видеоконференцсвязи, приняли участие члены комитетов Совета Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти и государственных организаций, а также руководители региональных дорожных ведомств.

О промежуточных итогах реализации нацпроекта доложил заместитель руководителя Федерального дорожного агентства **Игорь Костюченко**.

Так, в 2020 г. финансирование федерального проекта «Дорожная сеть» составляет 262 млрд руб., бюджет региональных дорожных фондов субъектов страны — 165,79 млрд руб.

В части контрактации по проекту в план-график включено более 98% объектов или 5759 единиц, контракты заключены на 5722 объекта.

При проведении торгов и активизации ресурсов в ранее утвержденный план-график регионами было дополнительно внесено 114 объектов, что достигнуто благодаря экономии средств.

В ходе реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» в текущем году в российских регионах в нормативное состояние приведено 6,5 тыс. км трасс и магистралей. Уже уложено более 45,3 млн кв. м асфальтобетонного и других типов покрытий, а это 40% от общего объема запланированных мероприятий.

По словам руководителя Росавтодора, была поставлена задача мероприятия, запланированные до 2024 г., реализовать до конца 2023 г. Иными словами, в планах достичь целей нацпроекта за 4 года вместо оставшихся пяти.

ДОРОГИ ПОШЛИ В ГЛУБИНКУ

Модернизация региональной дорожной сети — одна из ключевых целей нацпроекта БКАД. В его рамках должна вырасти доля автодорог регионального значения до 50,9%,



вдвое увеличена доля протяженности дорог городских агломераций в надлежащем состоянии, будет ликвидирована половина мест концентрации аварий, на 10% снижена доля перегруженных федеральных и региональных трасс.

Так, в Тульской области ремонт дорог по нацпроекту уже завершен на 66%.

В Кировской области в рамках БКАД уже введено в эксплуатацию 32 объекта, работы ведутся на 24 улицах, из которых 8 — в стадии завершения. Сегодня выполнено 54,5% годового плана укладки верхнего слоя покрытия асфальтобетона и 73,7% — выравнивающего слоя. Объем финансирования в текущем году составляет 2,5 млрд руб., что на 400 млн руб. больше, чем в 2019 г. А благодаря хорошим темпам выполнения работ регион в текущем году в числе претендентов на получение дополнительного финансирования: предполагается, что область получит 680 млн руб., а это позволит дополнительно отремонтировать еще 44 км дорог.

В ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦПРОЕКТА «БЕЗОПАСНЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ» В 2020 ГОДУ В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ В НОРМАТИВНОЕ СОСТОЯНИЕ ПРИВЕДЕНО 6,5 ТЫС. КМ ДОРОГ.

В Республике Саха (Якутия) на сегодняшний день заключены контракты по всем 58 объектам нацпроекта. Всего в 2020 г. в нормативное состояние приведут свыше 200 км региональных трасс и городских улиц, что на 61 км больше, чем в 2019 г. На эти цели выделено 4,4 млрд руб. из федерального и регионального бюджетов. В результате запланированные на текущий год дорожные работы будут выполнены в срок. Также в 2020 г. планируется обновить 273,4 км трассы А-331 «Виллюй».

ВРЕМЯ НАВОДИТЬ МОСТЫ

Отдельное внимание на мероприятии было уделено новому федеральному проекту «Мосты и путепроводы», который уже сформирован. Так, глава ведомства предложил структурировать его как дополнительный федеральный проект в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги». Была проведена большая работа с субъектами, сформирован перечень объектов. Поэтому уже в ближайшее время документ будет внесен на рассмотрение проектного комитету и Правительству РФ.

К примеру, Кировская область планирует получить на ремонт и реконструкцию мостов более 2 млрд руб.

Более 1 млрд руб. ожидает Колыма, чтобы провести необходимые строительные или ремонтные работы на 64 объектах. На данный момент уже подготовлена и прошла все необходимые экспертизы проектно-сметная документация на капремонт мостового сооружения через р. Детрин. Протяженность моста — около 180 м, на проведение работ потребуется порядка 116 млн руб.

Всего в 2020–2024 гг. субъектам ДФО на ремонт 39 путепроводов и 11 км искусственных сооружений планируется дополнительно выделить 34,872 млрд руб.

В Республике Саха (Якутия) в текущем дорожном сезоне в эксплуатацию введут мосты через реки Тюкян, Сасар-Юрях, Улахан-Мугур и Малая Ботуобуйа, два из которых — объекты нового строительства. Кроме того, начато проектирование внеклассного, самого большого на трассе А-331 моста через р. Виллюй под с. Верхневиллюйск в Якутии.

ДЕНЬГИ ЛЕЖАТ ПО ТУ СТОРОНУ 44-ФЗ

В ходе круглого стола было отмечено, что в успешном выполнении нацпроекта существенную роль играет комплекс мероприятий, включающих *нормативно-правовое регулирование* как дорожной деятельности и создания стимулов для применения современных технологий, техники и инновационных материалов в этой области, так и вопросы ответственности исполнителей и заказчиков работ при приемке дорог, совершенствования системы ценообразования.

Поэтому в законодательство о контрактной системе уже подготовлены изменения. Предлагаемые меры направлены на предоставление обеспечения конкурсной заявки отдельно на этап создания и этап эксплуатации объекта при проведении конкурсов на заключение контрактов жизненного цикла, а также расчет начальной цены контракта, который может осуществляться раздельно.

Также в Правительстве РФ находятся два законопроекта, разработанные Минтрансом России и направленные на обеспечение координации территориального и транспортного планирования на региональном и муниципальном уровне.

В свою очередь, генеральный директор Государственной транспортной лизинговой компании **Владимир Добровольский** предложил для качественного и быстрого



выполнения дорожных и ремонтных работ использовать механизм льготного лизинга для обновления и наращивания парка дорожно-строительных и дорожно-ремонтных предприятий.

По его словам, запуск программы по обеспечению отрасли дорожно-строительной техникой потребует выделения бюджетных инвестиций в объеме 30 млрд руб. за 5 лет. Компания сможет привлечь в программу еще 30 млрд руб. внебюджетных средств. В результате общий объем финансового обеспечения программы — 60 млрд руб., что позволит приобрести для дорожной отрасли около 7 тыс. единиц техники и обеспечить своевременное выполнение мероприятий национального проекта.

По итогам круглого стола участниками мероприятия были приняты рекомендации Правительству РФ рассмотреть возможность создания программы по обеспечению отрасли дорожно-строительной техникой с использованием механизма льготного лизинга и внести ее для рассмотрения в Государственную Думу. ☹

ЗАПУСК ПРОГРАММЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ОТРАСЛИ ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКОЙ ПОТРЕБУЕТ ВЫДЕЛЕНИЯ 30 МЛРД РУБ. ЗА 5 ЛЕТ.



Иоланта ВОЛЬФ

bauma CTT RUSSIA

Innovation Area

Впервые в рамках bauma CTT RUSSIA будет представлена площадка, которая даст возможность производителям акцентировать внимание на последних разработках.

Посетители bauma CTT RUSSIA одними из первых увидят новинки отрасли от ключевых игроков рынка.

www.bauma-ctt.ru

Территория инноваций

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

ЖОРМОШ



Генпрокуратура найдет все: налоги, деньги, жилье и мигрантов

Генеральная прокуратура продолжает находить и наказывать тех, кто обманывает и простых людей, и государство

30 июля в Москве организация и ее руководитель **оштрафованы за незаконное привлечение к трудовой деятельности иностранных граждан.**

На строительном объекте, расположенном на Ленинградском шоссе, осуществляется строительство многоэтажного дома. В соответствии с договором подряда ООО «Южная трибуна» проводит комплекс строительно-монтажных работ.

В ходе проверки выявлены иностранные граждане, работающие в строительной организации с нарушением миграционного законодательства.

Виновные лица привлечены к административной ответственности в виде штрафов на общую сумму **870 тыс. руб.**

Прокуратура Новосибирской области утвердила обвинительное заключение по уголовному делу об уклонении от уплаты налогов в размере свыше 17 млн руб.

Руководитель ООО «Сибирские магистрали» создал с подставными фирмами фиктивный документооборот по выполнению контрактов на строительство, реконструкцию автомобильных дорог и мостовых переходов в



Алтайском крае и Республике Алтай. В действительности это были «фирмы-однодневки», а все работы выполнены ООО «Сибирские магистрали».

Перечисленные по фиктивным сделкам подставным субподрядчикам суммы налога на добавленную стоимость учитывались в составе налоговых вычетов общества. Так, обвиняемый в 2016 г. уклонился от уплаты НДС на сумму более 17 млн руб.

Для обеспечения возмещения причиненного преступлением вреда на его имущество — грузовые самосвалы, легковые автомобили наложен арест на сумму 25,5 млн руб.

29 июля в Смоленской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу в отношении руководителей строительной компании, причинивших 123 гражданам ущерб на общую сумму свыше 180 млн руб.

С сентября 2013 по декабрь 2016 г. мужчина и его дочь, занимая в разное время должность директора строительной компании, похитили средства 110 участников долевого строительства 1-й секции 10-этажного жилого дома в Ленинском районе Смоленска, в общей сумме свыше 168 млн руб.

Это строительство завершил другой инвестор, привлеченный департаментом государственного строительного и технического надзора области.

Также фигуранты похитили средства 13 граждан, у которых для строительства другой секции дома собрали свыше 15 млн руб. без заключения ДДУ.

На имущество обвиняемых и возглавляемого ими юридического лица наложен арест на общую сумму в 23 млн руб.

24 июля в Москве возбуждено уголовное дело в связи с обманом покупателей недвижимости на северо-востоке столицы.

В ходе проверки выявлена незаконная застройка по адресу: Проспект Мира, д. 102. На земельном участке размером более 3 га в отсутствие разрешительной документации возведены офисные здания и реконструированы существующие строения. Впоследствии они проданы более чем 100 физическим лицам и организациям под видом законно построенных объектов. Разрешительная документация на строительство отсутствует.

В Забайкалье направлено в суд уголовное дело о мошенничестве при освоении бюджетных средств в рамках федеральной программы на сумму более 13 млн руб.

Руководитель строительной фирмы в рамках реализации ФЦП «Культура России 2012–2018» заключил с органами местного самоуправления муниципальный контракт на строительство в г. Петровск–Забайкальский центра культурного развития стоимостью 93 млн руб.

В 2015–2017 гг. генеральный директор предоставлял проектно–сметную документацию о выполненных работах для их оплаты. Но в актах приемки выполненных работ было учтено фактически отсутствующее оборудование, а также невыполненные строительные–монтажные работы. Общая сумма причиненного ущерба превысила 13 млн руб.

На имущество обвиняемого наложен арест на сумму более 10 млн руб.

23 июля направлено в суд уголовное дело о растрате бюджетных средств при строительстве спортивного объекта в Рязани.

В 2018 г. между управлением энергетики и ЖКХ администрации г. Рязани и ООО «Уютный двор62» был заключен муниципальный контракт на строительство спортивной площадки. Однако на момент подписания соответствующего акта работы по установке объекта фактически даже не начинались. Несмотря на это начальник управления энергетики и ЖКХ администрации

г. Рязани Игорь Ковалев по указанию и.о. главы г. Рязани Сергея Карабасова подписал документы о приемке спортивной площадки, на основании которых генеральный директор ООО «Уютный двор62» Михаил Пузанов необоснованно получил более 4,9 млн руб. из городского бюджета.

22 июля в Саратовской области возбуждено уголовное дело о халатности при строительстве детского сада.

Между муниципальным казенным учреждением «Капитальное строительство» и ООО Строительная компания «Система» в мае 2019 г. заключен муниципальный контракт на выполнение работ по строительству здания ДОУ.

При анализе результатов измерений на объекте и проектно–сметной документации выявлены несоответствия в объемах по актам выполненных работ и фактическим значениям. Объем по актам был превышен более чем 2,7 тыс. кв. м. А с июня по октябрь 2019 г.



подрядчиком неправомерно включены затраты при производстве работ в зимнее время.

Общая сумма оплаты фактически невыполненных работ составила свыше 2,2 млн руб.

В Якутии по материалам проверки прокуратуры возбуждено уголовное дело по факту обрушения арочного моста через р. Агдары.

В апреле 2019 г. между управлением строительного комплекса Сунтарского района и ООО «Меркурий» заключен муниципальный контракт на капремонт участка автодороги «Крестях–Хордогой», в том числе устройство металлического арочного моста через р. Агдары. С учетом дополнительного соглашения сумма контракта составила более 30 млн руб.

После принятия работ по строительству моста подрядчику из муниципального бюджета выплачено свыше 28,5 млн руб.

16 июня 2020 г. зафиксировано частичное обрушение моста. Причиной послужило несоответствие качества выполненных работ по отдельным конструктивам проектно–сметной документации и требованиям строительных правил.

20 июля в Новгородской области возбуждено уголовное дело по факту халатности должностных лиц при строительстве детского сада.

В мае 2018 г. МКУ Великого Новгорода «Управление капитального строительства» и коммерческая организация заключили муниципальный контракт на строительство объекта «Детская дошкольная образовательная организация на 190 мест» на сумму более 170 млн руб. со сроком исполнения — октябрь 2019 г.

Организацией систематически нарушались сроки выполнения строительных работ, в результате своевременно строительство объекта не было завершено. При этом должностные лица управления капитального строительства и администрации Великого Новгорода на нарушения сроков своевременно не реагировали.

В результате бюджетной системе РФ причинен ущерб на сумму более 29 млн руб.

13 июля в Челябинской области осужден руководитель фирмы-застройщика, похитивший у дольщиков свыше 340 млн руб.

Генеральный директор ООО «Град» с 2012 г. по 2016 г. похитил у 86 участников долевого строительства свыше 340 млн руб. Средства он направил на цели, несвязанные со строительством жилого комплекса.

Кроме того, он умышленно допустил неплатежеспособность ООО «Град», снизил рентабельность деятельности, ухудшил экономическое положение, что повлекло неспособность выполнять обязательства перед участниками долевого строительства.

Суд приговорил его к **4 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима, с лишением права заниматься деятельностью, связанной со строительством объектов недвижимости сроком на 2 года. Он взят под стражу в зале суда.

В Краснодарском крае осужден застройщик, похитивший более 370 млн руб.

Президент строительной компании ООО «АЛК++Компани» Нуман Байрамович совместно с иными лицами, уголовное дело в отношении троих из них выделено в отдельное производство в связи с их розыском, а двое других уже осуждены, с 2014 г. по 2018 г. организовал на земельном участке, расположенном на берегу Черного моря, незаконное строительство многоквартирного дома. При этом строительство осуществлялось без разрешительных документов.

78 граждан приобрели в этом доме квартиры, общая стоимость которых составила более 370 млн руб.

В соответствии с решением суда незаконные строения снесены. На имущество обвиняемых наложен арест на сумму, превышающую ущерб, который всем потерпевшим возмещен.

Суд назначил Байрамовичу наказание в виде **2 лет 2 мес.** лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

В Санкт-Петербурге направлено в суд уголовное дело в отношении застройщика, обвиняемого в хищении более 61 млн руб.

Генеральный директор и руководитель ООО «ИСК «Невский Синдикат» с 2011 г. по 2013 г. привлекал денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома по договорам внесения паевых взносов в ЖК «Межозерный 16», где был членом правления.

До настоящего времени жилой дом не достроен.

22 июня в Калмыкии возбуждено уголовное дело о выполнении строительно-монтажных работ, не отвечающих требованиям безопасности.

Строительство детского сада «АлтнБулг» в с. Троицкое проводилось подрядчиком в рамках муниципальной программы «Развитие системы дошкольного образования Целинного района на 2011–2015 гг.». Работы проводились некачественно с нарушением требований законодательства, что привело к деформации конструкций здания. В итоге объект не безопасен, нахождение в задании создает угрозу для жизни и здоровья детей, а также персонала.

18 июня военная прокуратура Южного военного округа утвердила обвинительное заключение по уголовному делу о мошенничестве при строительстве военных объектов.

Генеральный директор одной из строительных организаций с 2014 г. по 2015 г., действуя в составе ОПГ, не выполнил контрактные обязательства по возведению объектов военной комендатуры и гарнизонной гауптвахты в Краснодаре. Прекратив начатое строительство, он похитил перечисленные ему в качестве аванса 159 млн руб.

На принадлежащее обвиняемому имущество наложен арест. В отношении иных участников ОПГ расследование уголовного дела продолжается.

16 июня прокуратура Республики Калмыкия утвердила обвинительное заключение по уголовному делу о хищении 300 млн руб., выделенных на прокладку нового водопровода и очистных сооружений.

С 2013 г. по 2016 г. бывший директор «Управления Калмелиоводхоз», в последующем занимавший пост первого заместителя председателя правительства



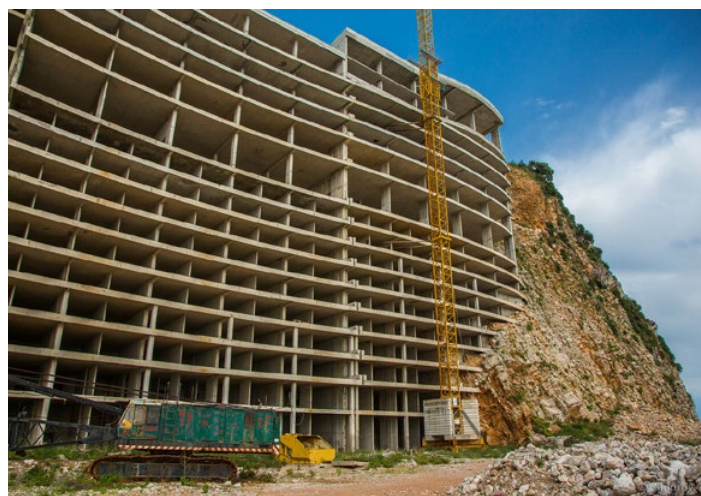
Калмыкии, с участием подставных коммерческих организаций и их представителей из других регионов организовал хищение бюджетных средств, выделенных в рамках ФЦП на строительство системы технологической водоподготовки по очистке подземных вод в п. Южный объекта «Ики-Бурульский групповой водопровод с подключением к Северо-Левомукумскому месторождению подземных вод Республики Калмыкия». Он завышал стоимость фактически установленного на объекте оборудования. Кроме того, несмотря на ненадлежащее выполнение работ, он незаконно произвел их оплату, что повлекло непригодность новой системы водоснабжения до ее ввода в эксплуатацию.

Сумма причиненного ущерба составила свыше 300 млн руб.

В мае 2014 г. Злоумышленник с привлечением ресурсов филиала вверенного ему федерального учреждения в личных целях организовал строительство охотничьей базы на территории Яшалтинского района республики.

15 июня в Якутии руководитель коммерческой организации приговорена к 4 годам колонии.

Генеральный директор ООО «Симиир» использовала собранные от дольщиков трех многоквартирных домов около 180 млн руб. не по целевому назначению, а на



строительство кинотеатра и оборудования для него теплой автостоянки, школы бокса, другого многоэтажного дома и др.

В результате пострадало 142 дольщика.

Суд приговорил женщину **к 4 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима. Кроме того, она лишена права в течение 2 лет заниматься деятельностью и занимать должности, связанные со строительством жилых домов и иных жилых помещений. Осужденная взята под стражу в зале суда.

В Якутии направлено в суд уголовное дело о злоупотреблении полномочиями в сфере долевого строительства жилья.

Генеральный директор ООО «Монолит-Строй» с 2014 по 2018 гг. использовал средства 117 дольщиков не на строительство объекта, а на другие цели, в том числе на оплату обязательств подконтрольных ему организаций, погашение кредитов и займов и др. Сумма составила около 100 млн руб.

В результате строительство объекта не завершено, а застройщик обанкротился.

Прокуратура Ульяновской области пресекла незаконное использование средств федерального бюджета на сумму более 45 млн руб. при реализации нацпроекта.

Муниципальное бюджетное учреждение «Стройзаказчик» заключило с ООО «Грааль» контракт на строительство автомобильной дороги в Засвияжском районе Ульяновска стоимостью около 150 млн руб. в рамках реализации нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

Однако в заявке на участие в электронном аукционе фирмой были представлены копии фиктивных документов о якобы наличии опыта при выполнении аналогичных работ в Волгограде.

Кроме того, МБУ «Стройзаказчик» и ООО «Грааль» нарушили требования законодательства, предъявляемые к определению гарантийного срока качества работ по строительству автодороги.

Коммерческая структура неправомерно получила от муниципального учреждения аванс. До настоящего времени работы не проводились.

Прокуратура направила в Арбитражный суд Ульяновской области исковое заявление о признании недействительным заключенного контракта и взыскании с коммерческой структуры денежных средств промежуточного платежа и процентов за незаконное пользование бюджетными финансовыми ресурсами.

Суд взыскал с организации более 45 млн руб.

3 июня в Хабаровском крае возбуждено уголовное дело в отношении руководителя строительной фирмы, нарушившего права дольщиков.

При строительстве ЖК «Гродеков» в центре Хабаровска директор строительной фирмы ООО «СЗ «Уют-строй» привлек денежные средства **55 граждан** на сумму **свыше 563 млн руб.**, заключив с ними инвестиционные договоры на строительство помещений в ЖК.

Однако застройщиком не получено заключение контролирующего органа о соответствии требованиям финансовой устойчивости. Договоры не проходили процедуру государственной регистрации.

В Краснодарском крае прокуратура направила в суд уголовное дело о хищении более 412 млн руб. у дольщиков.

С 2015 г. по 2018 г. обвиняемые, действуя в составе ОПГ, под предлогом строительства многоквартирных домов в Краснодаре привлекли средства **312 граждан** путем заключения ДДУ. Они направляли часть средств на строительство, однако их объем был недостаточен для завершения строительства.

С целью возмещения ущерба на земельные участки и иную недвижимость, принадлежащую участникам ОПГ, наложен арест. ☹

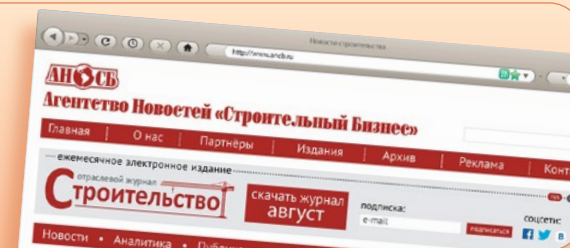


Галина КРУПЕН



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

— Портал Агентства

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

- руководители саморегулируемых организаций строителей, проектировщиков, изыскателей;
- руководители и лица, ответственные за принятие решений в строительных, проектных, изыскательских 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.