

Ценообразование в строительстве по-прежнему остается зоной, «серой» для понимания



В НОМЕРЕ:

Октябрь 2020

Граждане и всероссийская реновация: какой ценой?

СТР. 9

Зачем Крымское УФАС оставляет Севастополь без коллектора?

СТР. 38

Счета эскроу как один из факторов роста цен

СТР. 16

Госстройнадзор и BIM: возможно ли взаимопонимание?

СТР. 42

Ценообразование новое — проблемы те же

СТР. 29

Как должна идти реформа лифтовой отрасли

СТР. 52

СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

В столице прошло совещание «Безопасность в строительстве — движение вперед», организованное Комитетом по градостроительству МКПП (р), Департаментом градостроительной политики Москвы и Ассоциацией НОСТРОЙ. На нем говорили о том, как уменьшить травматизм, избежать увечий и гибели рабочих на стройплощадках.



1 октября состоялось заседание Комитета по жилищно-гражданскому, промышленному строительству НОСТРОЙ. Оно прошло на площадке строительства ЖК «Серебряный фонтан», которое в Москве ведет группа «Эталон», с подключением по видеосвязи ряда членов Комитета. Мероприятие было посвящено внедрению цифровых технологий и применению BIM-модели при строительстве этого ЖК.



В столице ввели в эксплуатацию первую очередь крупнейшего долгостроя Москвы — жилого комплекса «Царицыно». В рамках первой очереди строительства с 2013 по 2016 годы было введено восемь корпусов из 15. После этого ввод корпусов в ЖК не осуществлялся до ноября 2019 года. Достройка всех жилых корпусов ведется за счет бюджетных средств силами городского застройщика.





КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

4 БезЧеловечСтрой

ВЛАСТЬ

5 Национальные цели — на горизонте. А дорогу к ним проторят строители

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

9 «Всероссийская реновация» хороша всем, если бы ей не мешали жители и Конституция

12 Для всероссийской реновации нужны всероссийские деньги

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

13 Свой дом — индустрия, а не мечта

16 Счетов эскроу все больше, вопросов к ним — тем более

19 Прокуроры — на страже интересов обманутых дольщиков

ОХРАНА ТРУДА

22 Прибыль компании или жизнь строителя? Каждый выбирает по себе...

ЭКОНОМИКА

26 В строительстве идет сокращение финансов, объемов и персонала

29 Ценообразование в строительстве по-прежнему остается зоной, «серой» для понимания

32 21 октября — вебинар по новой Методике определения сметной стоимости строительства



ЭКОНОМИКА

- 34 Конкуренция в строительстве тормозит из-за общей стагнации и дискриминации застройщиков
- 38 Зачем Крымское УФАС оставляет Севастополь без коллектора?
- 40 ФАС уполномочен заявить...

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 42 Госстройнадзор и BIM: возможно ли взаимопроникновение?
- 44 Три «кита» Autodesk: производство, автоматизация, мобильность

КАДРЫ

- 48 Российским стройкам нужны кадры, а их нет
- 50 Возраст 50+: возможность для новой профессии

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ

- 52 Всероссийский съезд лифтовиков прошел в «гибридном» формате: и офлайн, и онлайн

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

- 56 Деньги не пахнут: воруют даже на психинтернатах и канализации

Отраслевой журнал 
Строительство
Ежемесячное электронное издание

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

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

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

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

Редактор отдела по связям с общественностью:
Галина Крупен

Над номером работали:
Лариса Поршнева, Михаил Зиборов, Галина Крупен,
Владислав Крупнов, Ольга Овчинникова,
Константин Голин, Владимир Кузнецов

Дизайн и вёрстка:
Владимир Кузнецов

Администратор портала:
Ольга Овчинникова

Выпускающий редактор:
Роман Поршнев

Реклама и информация:
Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

Издатель:
Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

КОЛОНКА ГЛАВНОГО
РЕДАКТОРА

БезЧеловечСтрой



Как хорошо работалось бы нашим чиновникам и строителям, если бы им не мешали россияне, постоянно требующие от них странного: то хороших законов, то качественных домов, а то дорог, по которым можно ездить, не опасаясь очередного запрета или побора.

В самом деле, эти вечно недовольные граждане постоянно путаются под ногами, рассуждая о каких-то своих правах на частную собственность, чистую воду, качественное жилье, сохранение архитектурных памятников и заповедников. Вот бы проснуться утром — а их нет!

Так и представляешь себе картинку: широко распахнулись 20-полосные автомобильные магистрали с сотнями деньгосборных автоматов... На горизонте на зачищенных от ненужного исторического хлама землях встают 50-этажные жилые комплексы... Скоростные железнодорожные экспрессы проносятся во все стороны вокруг Байкала и достигают каждого уголка труднодоступного ранее Пинежского заповедника... Осиянные светом знаний и радостью законотворчества 640 без малого патрициев из Федерального Собрания в белых тогах непрерывно пишут и принимают изумительные по глубине и заботливости законы... Колосятся тучные хлеба (куда ж без них!)...

А где-то там, за домами и дорогами слышны радостные и благодарные возгласы невидимого ошастливленного населения.... Парадиз, да и только!

Но нет, приходится мучиться, и вот уже застройщики изобретают термин «потребительский терроризм» и называют этими самыми террористами покупателей их жилья, которые — вот мерзавцы! — позволили себе потребовать, чтобы им на их деньги построили качественное жилье без недоделок. Это же надо до такой степени не понимать «текущего момента»! Дольщик обязан отдать деньги, молча дожидаться квартиры и также молча взять, что дают! И не забыть поблагодарить, что все-таки дали, а не забрали их жалкие копейки — карманная мелочь, право слово! На нормальный пентхаус набрать не могут — вот и приходится изворачиваться, строить им 30-метровые клетушки, да еще чтобы с потолка не сыпалось! Ишь, захотели! Законом их, законом! И статью за терроризм, чтобы знали, как с барина спрашивать...

И территории, как их там? — деградирующие! — тоже надо начинать зачищать! Вот, правда, людишки там на этих территориях, шуметь будут, требовать опять какого-то соблюдения то ли равноценности, только разнзначности, то ли равноудаленности... Нет, в принципе, равноудаленность в пределах территории обеспечить нетрудно — территории у нас большие, переселим и дорожку какую-никакую проложим, пусть радуются. Да и длительные

прогулки по свежему воздуху до ближайшего автобуса тоже поразительно полезны. Аукционы вот проведем на комплексную реновацию этих обитаемых территорий, и можно приступать к равноудаленности. То есть, к расселению... Или выселению... Что говорите? Нарушаем Конституцию и право частной собственности? Так ваше право никто не отнимает, имейте его дальше. А из деградирующего центра Томска, Омска, Калуги или Вологды извольте равноудалиться. В законе о реновации про вас, граждане, ничего написано не было, ваше дело проголосовать и опять же быть благодарными, что квартиру все-таки дали. А то было бы как с частными домами — получи «справедливую» цену за свою халупу и участок и ни в чем себе не отказывай!

Так что, граждане, не мешайте чиновникам и застройщикам писать законы и нацпроекты, строить жилье и дороги — не для вас это делается! Бумажки — для «закрывать поручение», стройки — для бизнеса, дороги — для «Платона». А будете упрямыться — закон о потребительском терроризме можно и принять. Быстро. За две недели. И какой следователь будет потом разбираться, что вы хотели: взорвать что-нибудь или чтобы окно в новой квартире не выпадало при первом открытии? С террористами у нас, как известно, разговор короткий... Равноудаленный, можно сказать... ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ВЛАСТЬ

Национальные цели — на горизонте. А дорогу к ним проторят строители

Пандемия существенно сократила сроки строительства, но как это отразилось на качестве?

28 сентября Президент Владимир Путин провел расширенное заседание президиума Государственного совета по вопросам реализации в регионах России Указа о национальных целях развития страны до 2030 г.

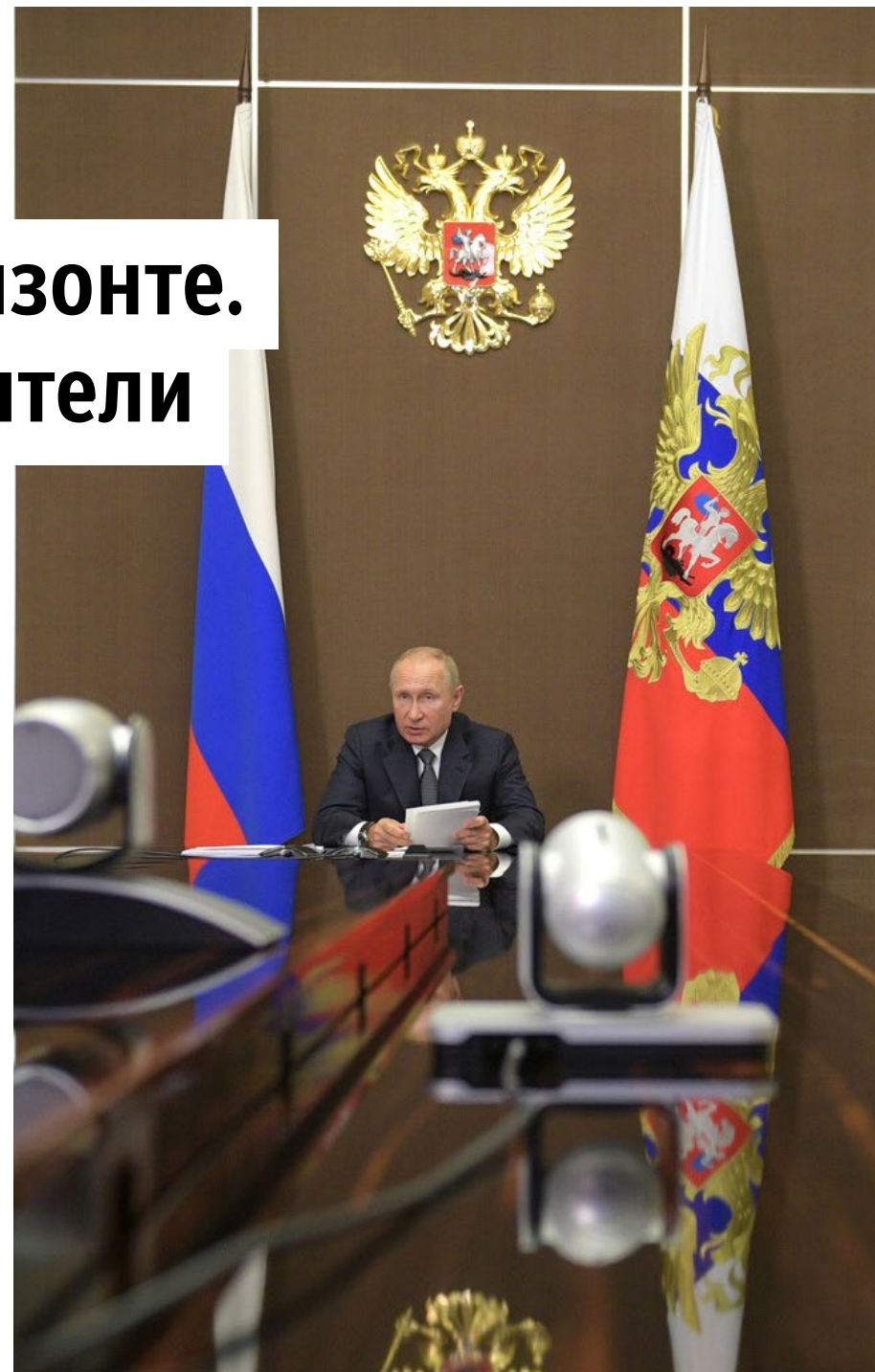
В заседании приняли участие главы субъектов, члены Правительства, руководители рабочих групп Госсовета.

К слову, 1 сентября Государственному совету России исполнилось 20 лет в его современном виде. Этот орган был учрежден по предложению парламентариев и глав субъектов и с тех пор играет важную и стратегическую роль в системе государственной власти, подготовке законодательных инициатив, а также практических мер, которые реализуются «на земле», в регионах и даже муниципалитетах. И, по словам Владимира Путина, в России принимать стратегические решения без опоры на мнение регионов, без

глубокого понимания их специфики и без обратной реакции невозможно. В результате в текущем году Государственный совет обрел новый статус, который закреплен в Конституции РФ.

На заседании шла речь о национальных целях, дополнительной настройке главных инструментов их достижения, национальных проектов с учетом высокой динамики изменений и в стране, и в мире, новых запросов граждан и накопленного опыта последних лет, объективных тенденций в экономике и социальной сфере. В том числе и вызовы, с которыми столкнулась страна в период эпидемии коронавируса.

Президент особо подчеркнул, что, несмотря ни на какие трудности сегодняшнего дня, все национальные цели остаются неизменными: это сохранение здоровья и благополучия людей, создание комфортной и безопасной среды для жизни, укрепление экономики и открытие новых возможностей



ПРАВИТЕЛЬСТВУ ПРИ УЧАСТИИ ГОССОВЕТА БЫЛО ПОРУЧЕНО ДО КОНЦА ОКТЯБРЯ СКОРРЕКТИРОВАТЬ НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ, УТОЧНИТЬ ИХ ПОКАЗАТЕЛИ.

для самореализации граждан, а также широкое, повсеместное внедрение цифровых технологий.

Правительству при участии Госсовета было поручено до конца октября скорректировать национальные проекты, уточнить их показатели. Необходимо также выстроить обновленную систему контроля и совместной, скоординированной работы по нацпроектам.

Уже сейчас и с самого начала будущего года регионы должны знать, какие конкретные задачи стоят перед ними, как будет вестись мониторинг выполнения этих задач, какие мероприятия и в каком объеме будут профинансированы. Уже в 2021 г. по каждой из национальных целей должен быть обеспечен качественный и ощутимый результат.

Однако пока еще не все цифры и параметры доведены до региональных управленческих команд. И Правительство должно сделать это в самые сжатые сроки, а не увести эти задачи за границу 2024 г.

А из-за того, что основные мероприятия национальных проектов приходятся на регионы, в городах и поселках необходимо добиться реальных и позитивных изменений. Поэтому инициатива и приоритет в дополнительной настройке нацпроектов должны принадлежать субъектам, которые видят ситуацию на местах и имеют почти уже двухлетний опыт исполнения национальных проектов. Они могут уточнить и детализировать поставленные задачи, а также уточнить инструменты их реализации, могут предложить свои,

новые подходы к тем решениям, которые оказались неэффективными.

В том числе у регионов должны быть возможность маневрировать средствами и четкое понимание того, как будет в целом выстраиваться финансовое, бюджетное взаимодействие субъектов и центра в 2021 г. и в последующие годы.

Поэтому федеральное Правительство, региональные управленческие структуры и территориальные подразделения федеральных ведомств должны действовать слаженно, конструктивно и единой командой.

ЧТО ПЕРВИЧНО: СПРОС ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЕ?

В качестве примера Владимир Путин привел такое важное и комплексное направление работы, как жилищное строительство.

Здесь задан сложный ориентир — ежегодно не менее 5 млн российских семей должны улучшать свои жилищные условия, чтобы они переезжали в новые, более комфортные и просторные дома и квартиры. И для этого необходимо нарастить объемы строительства жилья до 120 млн кв. м в год. Так, в прошлом году было сдано около 80 млн кв. м.

В текущих непростых условиях государство поддержало строительную отрасль, а это одна из ключевых для экономики отраслей. По прогнозам экспертов, объем выдачи ипотечных кредитов в текущем году превысит показатели прошлого года. Иначе говоря, меры поддержки спроса в целом работают и дают необходимый эффект.

Естественно, для долгосрочной устойчивости рынка жилья должно также расти и предложение. То есть нужно просто больше строить, чтобы и выбор был, и баланс цен на жилье соблюдался без необоснованных скачков.



Наращивание жилищного строительства — это задача для всех уровней власти и управленческих звеньев и в первую очередь регионов и муниципалитетов, от которых зависит инфраструктурная подготовка участков для строительства и, конечно, благоустройство территорий вокруг новых жилых домов, создание комфортных условий для жизни людей.

Президент напомнил главам регионов об их персональной ответственности за увеличение объемов ввода современного качественного жилья. О том, что необходимо вовлекать в строительство новые земельные участки и развивать инфраструктуру. Здесь нужна плотная совместная работа регионов, федеральных органов власти, институтов развития и инфраструктурных компаний.

Надо также шире привлекать внебюджетное финансирование для создания инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры: дорог и вокзалов, сетей и подстанций, детских садов и школ и др.

Правительством уже отработан механизм использования инфраструктурных облигаций, отобраны пилотные проекты. И их нужно, не затягивая, запускать, и подумать о расширении географии этой программы.

Также Президент поручил Правительству проработать вопрос реконструкции автомобильных трасс и железных дорог, которые ведут к черноморскому побережью России, и с учетом этого скорректировать планы дорожного строительства и развитие транспортной инфраструктуры. Причем при полном соблюдении требований по безопасности и качеству сообщения.

Сегодня уже реализуются такие планы в отношении грузовых транспортных коридоров, в развитии железнодорожных подходов к морским портам юга страны. И параллельно нужно сделать все, чтобы автомобильное и железнодорожное сообщение для пассажиров, туристов на южном направлении стало удобнее и быстрее.

КАК ОЦЕНИТЬ СКОРОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦПРОЕКТОВ?

В свою очередь мэр Москвы **Сергей Собянин** рассказал об определенной совместно с Правительством структуре оценок, которая позволяет понимать, с какой скоростью происходит реализация тех или иных проектов. Эта система будет состоять из 4 разделов.

Первый — это верхнеуровневые показатели, определяющие достижение национальных целей, которые определены в указе Президента.

Следующий раздел — цели, общественно значимые показатели. В них разворачивается структура верхнего уровня национальных целей, чтобы людям было понятно, над чем ведется работа, чтобы они могли дать оценку о том, насколько эти цели и задачи актуальны.

Важнейший раздел — это показатели деятельности высших должностных лиц субъектов. Здесь принимаются за базу уже выведенные показатели, но их нужно обновить с учетом новых указов. Очень важно, чтобы в оценке высших должностных лиц был сохранен такой показатель, как удовлетворенность населения деятельностью губернаторов.

Важнейшие показатели — это контрольные точки, реальный механизм постоянного, действующего мониторинга того, что происходит в каждом конкретном регионе по каждому конкретному проекту.

ПРЕЗИДЕНТ НАПОМНИЛ ГЛАВАМ РЕГИОНОВ ОБ ИХ ПЕРСОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА СОВРЕМЕННОГО КАЧЕСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ.



Также очень важна система декомпозиции или разбивки по регионам показателей, чтобы каждый регион четко знал, за что он отвечает и какие цели поставлены перед ним. С самого начала руководители рабочих групп будут включены в эту деятельность вместе с Правительством и кураторами проектов. В дальнейшем будут включены и губернаторы.

Мэр Москвы предложил точкой отсчета показателей сделать 2020 г. Причем опыт пандемии сложный и не очень приятный, но тем не менее он дал и свои плюсы. Появилось понимание, что можно делать гораздо больше и в более короткие сроки. Так, решения, которые когда то принимались месяцами, а исполнялись годами, сегодня принимаются в течение нескольких дней в тесной связи с регионами. Это выверенные решения, которые потом быстро реализуются.

И этот огромный опыт необходимо использовать и для достижения национальных целей. Также, по его мнению, те решения, которые были приняты как временные на 2020 г. в области финансов, Бюджетного кодекса, Налогового кодекса необходимо продлить как минимум еще на год. И проекты таких законов вместе с Правительством выработаны, их необходимо внести в Государственную Думу. То же самое касается и улучшения работы над государственным заказом, 44 ФЗ, и такие проекты также подготовлены.

Что касается строительства жилья, Сергей Собянин подтвердил, что в условиях пандемии многие стройки реализовались совершенно в другие сроки: то, что строилось годами, сегодня строится за несколько месяцев, а то и за несколько недель. Понятно, что в такой «чрезвычайщине» невозможно жить



**Нужно создать
своеобразный мораторий на то, чтобы
не грузить бизнес
и строительство
дополнительными
требованиями,
хотя бы на 2-3 года
сделать передышку.**

постоянно, но был принят целый ряд решений, которые упрощают бюрократические процедуры в этой отрасли.

Единственное, когда снимается ряд ограничений, порой разрабатываются проекты и нормативные акты, которые вводят дополнительные требования — это и пожарные, санитарные требования, технологические требования.

Поэтому, по мнению мэра Москвы, нужно создать своеобразный мораторий на то, чтобы не грузить бизнес и строительство дополнительными требованиями, хотя бы на 2-3 года сделать передышку, осмыслить те или иные нормативные акты, которые в том числе находятся на выходе. Любые изменения должны быть точечными и взвешенными, ведь иногда решения, которые принимаются, опережают сами стройки. Некоторые объекты не могут быть введены, потому что во время

строительства уже поменялись требования к ним. Эти и другие вопросы приводят к тому, что на территории страны десятки тысяч объектов стали долгостроем, они физически построены, но фактически не введены в строй. И в большинстве случаев это не потому, что они не достроены, а потому, что требования, которые к ним предъявляются, уже невозможно в настоящее время реализовать. Поэтому в этой области уже подготовлен целый ряд предложений, согласованных с Правительством.

Так, в свое время Росреестром был сделан целый ряд серьезных шагов, в том числе ускорился процесс регистрации, создана информационная система. И сейчас с Правительством выработан ряд предложений по ускорению и упрощению регистрации объекта, в том числе касающихся выполнения национальных проектов, строительства школ и детских садов.

Сергей Собянин отметил, что регионам при реализации национальных проектов очень важно понимать свои собственные полномочия, задачи и налоговую базу, которыми они располагают. Уже создана правительственная комиссия по региональному развитию и политике, и важно, чтобы все участники процесса и региональные руководители участвовали в обсуждении нормативных документов, которые прямо влияют на доходы субъектов, на дополнительные расходы их бюджетов, на правила игры в этой сфере. Это обеспечит понимание и более качественное решение. ☹



Иоланта ВОЛЬФ

ЖИЛИЩНАЯ
ПОЛИТИКА

«Всероссийская реновация» хороша всем, если бы ей не мешали жители и Конституция

Законопроект о всероссийской реновации учитывает интересы бизнеса и чиновников, но не собственников сносимого жилья

Законопроект о «всероссийской реновации», внесенный в Госдуму тремя сенаторами и одним депутатом, в нынешнем виде принят быть не может — таково мнение экспертов, которые рассматривают документ с точки зрения защиты основных конституционных прав граждан. При этом чиновники и строители поддерживают законопроект, хотя и настаивают на внесении в него ряда изменений.

Очевидно, что закон, регулирующий процедуру реновации застроенных территорий, стране нужен — в любом городе найдутся кварталы массовой застройки, которые никогда не будут признаны аварийными, но при этом качество жилья оставляет желать лучшего. Это и двухэтажные дома начала 20 века, никакой исторической ценности со своими жилыми полуподвалами не представляющие (Кострома,



Ярославль, Вологда), и жуткие деревянные бараки с печным отоплением и выгребными клозетами чуть ли не в центре города (Архангельск, Великий Устюг, многие сибирские города), и многоэтажные «коммуналки» 20–30-х годов 20 века с минимумом удобств и баней за углом. Где-то это и «черемушки» 60-х годов, отнюдь не московские, а построенные в небольших городах в это время без центрального отопления и канализации. Все это, конечно, нужно массово сносить, тем более что, как правило, эти районы находятся или в центре города, или в нескольких кварталах от него — а это «золотая» земля для застройщиков. Отдельный вопрос — служебное жилье промышленных предприятий, которое строилось недалеко от заводов. Но и там тоже скопились миллионы квадратных метров во всех планах устаревшего жилья.

Программа расселения граждан из аварийного жилья — это малая часть того, что необходимо снести или привести в порядок, и

на бюджетные средства проблему реновации застроенных территорий не решить, тут нужны инвесторы. А для того, чтобы инвесторы появились, нужны очень хорошие правовые условия и преференции со стороны властей. И очень не нужны проблемы с гражданами, которых нужно куда-то деть с этой самой реновируемой территории. Именно этими тремя посылами и продиктовано появление законопроекта, который уже вызвал массу нареканий со стороны весьма уважаемых экспертов.

Круглый стол в Совете Федерации, прошедший 9 октября под руководством председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олега Мельниченко (один из авторов законопроекта), был призван продемонстрировать практически единодушное одобрение документа со стороны самых разнообразных институтов: Минстроя и Минэкономразвития России, АО «ДОМ.РФ», Нацобъединения застройщиков, правительств Москвы и регионов, а также компаний-застройщиков. Это и не мудрено: все они крайне



заинтересованы в том, чтобы закон был принят быстро и с минимальными для них проблемами, а это даст возможности чиновникам резко повысить статистику строительства жилья и освоения средств, а застройщикам — привлечь очередные триллионы в свой бизнес.

Но самым примечательным фактом этого заседания стало полное отсутствие не то что среди выступающих, но даже среди приглашенных председателя Комитета Госдумы по жилищному строительству Галины Хованской — а она высказалась резко против этого закона, а также президента Института экономики города Надежды Косаревой, чье экспертное заключение напрочь разбивает всю концепцию законопроекта (<http://ancb.ru/publication/read/10224>). Что уж говорить об организациях, которые просто защищают права человека на жилье и собственность....

РОССИЯНЕ, МАРШ НА ОСЧАСТЛИВЛИВАНИЕ!

Несомненно, те поправки в законопроект, которые попросили внести чиновники и бизнес, направлены на благое дело — более четкие процедуры при признании кварталов городов зоной комплексного развития территорий, регулирование использования земли промышленных зон, передачи объектов инфраструктуры от застройщика в собственность муниципалитетов, согласование с местными властями внешнего облика новых объектов и так далее. Но при этом об интересах граждан, о защите их прав на ту собственность, которую по решению муниципалитета, региона или федерации будут сносить, не вспомнил никто. Только вскользь было упомянуто, что таки да, граждане пострадать не должны. Но в какой именно степени не должны, определять будут местные власти, которым закон дает широчайшие полномочия.



ЗАКОНОПРОЕКТ ДАСТ ВОЗМОЖНОСТИ ЧИНОВНИКАМ РЕЗКО ПОВЫСИТЬ СТАТИСТИКУ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И ОСВОЕНИЯ СРЕДСТВ, А ЗАСТРОЙЩИКАМ — ПРИВЛЕЧЬ ОЧЕРЕДНЫЕ ТРИЛЛИОНЫ В СВОЙ БИЗНЕС.

Более того, чиновники искренне считают, что «всероссийская реновация» буквально осчастливит миллионы россиян, которые живут на этих деградирующих территориях, мучаются в старых домах, но при этом не имеют денег, чтобы взять ипотечный кредит и купить квартиру. Поэтому не пристало осчастливливаемому народу особо копаться в условиях, на которых ему предложено получить новое жилье (а в некоторых случаях — выкупные деньги и убраться вон из собственного дома с собственным участком).

При этом никто из выступавших не потрудился сказать, что ни о каком реальном улучшении жилищных условий граждан речи не идет — они от застройщиков получают — в лучшем случае — ровно столько «квадратов», сколько у них есть сейчас. И если это комната в коммуналке, комнату они и получают! То есть реновация вместо ликвидации коммуналок будет продолжать их плодить в общероссийских масштабах. А если это квартира без удобств общей площадью 40 метров (а это две комнаты), то в новом жилье это будет, скорее всего, 1-комнатная квартира, равная по метражу, т.е. равнозначная.

ЗАКОНОПРОЕКТ НЕ ПРОПИСЫВАЕТ ЧЕТКО, КАКОЕ ИМЕННО СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ ПОЛУЧИТ ЖИЛЬЕ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМОГО, ПОСКОЛЬКУ ТЕРМИН «РАВНОЗНАЧНОЕ» КАЖДЫЙ ЧИНОВНИК ТРАКТУЕТ, ИСХОДЯ ИЗ СВОИХ ПРЕДСТАВЛЕНИЙ О ПРЕКРАСНОМ.

Более того, законопроект так и не прописывает четко, какое именно собственник квартиры получит жилье взамен изымаемого, поскольку термин «равнозначное» каждый чиновник трактует, исходя из своих представлений о прекрасном. Более того, нигде не указано, что граждане получат именно новое жилье, а не квартиры со вторичного рынка. Это подразумевается, но ничем не регулируется, ведь далеко не во всех городах есть новое жилье, чтобы начать переселение граждан.

Еще один аспект: наши весьма небогатые сограждане на ипотечные кредиты покупали далеко не всегда новостройки, а жилье на вторичном рынке, и очень часто — в тех самых старых домах, потому что оно там дешевле. Не говоря уж о пятиэтажках, которые также могут пойти под реновацию! И что делать им с их ипотечным кредитом, который предстоит гасить еще 20 лет при том, что право собственности на жилье может быть утрачено? И, кстати, по закону об ипотеке это жилье находится в залоге и



является временной собственностью банка. Как изменится стоимость жилья и, соответственно, размер кредита и выплат по нему? И как будут вести себя банки в этой ситуации? Нужно ли с ними согласовывать решение о реновации территории и сносе дома, где есть ипотечные квартиры? Об этом нигде не было ни написано, ни сказано ни слова — скорее всего, об этом даже не задумывались!

Также походя теряют собственность компании или ИП, у которых в сносимых домах находится магазин, парикмахерская или аптека. «Ихтамнет»! — любимое выражение российских чиновников с 2014 года, оно явно будет применено и здесь. То есть малый бизнес от всероссийской реновации пострадает в любом случае и безо всякой компенсации.

Очень мутно прописан в законе пункт, регулирующий переход права собственности со сносимого жилья на новое, полученное в рамках реновации. Есть очень большой шанс, что будет нарушено конституционное право граждан на частную собственность, причем в условиях, которые не подразумевают ничего чрезвычайного, типа Сочинской Олимпиады. А права владельцев частных домов с земельными участками закон растаптывает полностью, ибо предлагает только выкуп этой собственности по некой «справедливой» цене, которую опять же будет назначать чиновник (хотя и, возможно, с помощью прикормленных оценщиков).

И, кстати, если говорить о земле, то сейчас ее стоимость в титуле собственника жилья нигде не учитывается, хотя владелец квартиры в многоквартирном доме владеет и частью земли под ним. Как уже упоминалось выше, «деградирующие» территории находятся, как правило, в центре города, и земля там стоит весьма и весьма дорого. Закон не прописывает,



как будет учитываться стоимость этой «золотой» земли при предоставлении собственнику нового жилья или его выкупной стоимости. А земля собственника ИЖС не учитывается вообще нигде.

Однако все эти «человеческие» аспекты чиновники и застройщики предпочли обойти молчанием, заботясь исключительно о своих проблемах. Да и при чем здесь граждане, если на месте расселяемых 2-этажных домов город дает разрешение строить 16-этажные — это же, даже с учетом расселения людей, колоссальная прибыль, причем без особых хлопот!

Еще раз повторим: закон, регулирующий реновацию застроенных территорий, очень нужен — но не тот, который лишит граждан собственности в угоду чиновникам и застройщикам и вызовет массовые выступления граждан по всей стране. Ибо за свой дом любой человек будет бороться до конца. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ЖИЛИЩНАЯ
ПОЛИТИКАДля всероссийской реновации
нужны всероссийские деньги

Поскольку законопроект о «всероссийской реновации» вызвал огромное количество нареканий со стороны экспертов и бизнеса, журнал «Строительство» решил задать вопрос о перспективах реновации в регионах. Мнения разделились, но ясно одно — без бюджетных средств ни один регион реновацию не потянет.

Всероссийская реновация жилья — реальна ли она для других городов и регионов, а не только Москвы? И в чем могут быть проблемы?

Сергей Пахомов, директор строительной компании «Легион», г. Челябинск: «В регионах с низкой маржинальностью в жилищном строительстве реновация «полетит» только в случае компенсации значительной части затрат застройщикам — расселение, сети, проценты по проектному финансированию и т.д.»

Александр Рогачев, генеральный директор группы компаний «ОДСК», г. Орел: «Реновация не только реальна, но и крайне необходима, особенно в регионах. В небольших городах зачастую около половины совокупного жилого фонда составляют непригодные к проживанию дома, признанные ветхими или аварийными. При этом в большинстве городов

локальным законодательством не предусмотрено механизмов, позволяющих реализовать подобные проекты».

Игорь Козельцев, генеральный директор УК «Развитие» (девелопер ЖК «Мир Митино»), г. Москва: «Программу реновации можно распространить на российские регионы, но в адаптированной к местным реалиям версии. Во-первых, понадобится участие федерального финансирования. Во-вторых, сроки реализации будут более длительными, чем в Москве. Скорее всего, пилотные проекты такого рода нужно попробовать реализовать в крупных городах с активным жилищным строительством. Здесь возможно привлечение девелоперов, так как они смогут заработать на строительстве даже с учетом обязательств предоставить часть площадей переселенцам».

Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции», г. Москва: «Российские города могут перенять московский опыт реновации — соответствующий законопроект уже находится на рассмотрении в Государственной Думе. В случае его принятия у региональных властей появится возможность уменьшить количество аварийных зданий и улучшить жилищные условия населения. Будут освобождены привлекательные для девелоперов территории, на месте которых можно построить современные комплексы. Однако необходимо отметить, что

в регионах недостаточно финансирования, поэтому строительство новых корпусов протекает медленно».

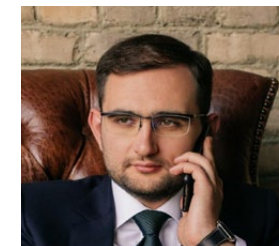
Владимир Щекин, совладелец Группы Родина (девелопер культурно-образовательного кластера Russian Design District), г. Москва: «Я полагаю, что распространить реновацию на всю страну в московских масштабах невозможно. В столице снос старых домов и строительство новых финансирует бюджет с внушительными возможностями. Ситуация с деньгами в регионах известная — в некоторых субъектах не хватает средств на текущий ремонт дорог, общественный транспорт и т.п., поэтому крупные инвестиционные проекты там невозможны. Нужно привлекать частных инвесторов, и «точечные» проекты по схеме реновации за счет частных вложений можно реализовать. Скажем, в центре крупного города можно снести старую пятиэтажку и построить на ее месте два башенных корпуса высокой этажности. Но даже в этом случае требуется маневренный фонд, куда переселятся жители старого дома на время стройки. Помимо всего прочего едва ли получится гарантировать увеличение общей площади квартир, как это сделано в Москве». ☹



Галина КРУПЕН



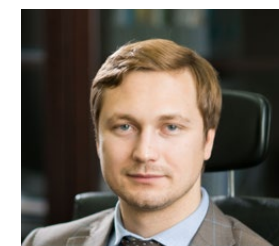
Сергей Пахомов



Александр Рогачев



Игорь Козельцев



Алексей Перлин



Владимир Щекин

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Свой дом — индустрия, а не мечта

Массовое индивидуальное жилищное строительство реально только на базе стройиндустрии



12 октября в Совете Федерации в режиме видеоконференции прошел «круглый стол» на тему «Перспективы развития индустриального метода строительства индивидуальных жилых домов».

Провел заседание первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий. А его участниками стали сенаторы, представители Минстроя, Минпромторга, Минсельхоза, ДОМ.РФ, ТПП РФ и НОСТРОЙ, научных и общественных организаций, экспертного сообщества.

Аркадий Чернецкий сразу отметил, что у индивидуального жилищного строительства есть большой потенциал для роста, оно способно сыграть существенную роль в достижении целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда». ИЖС в последние годы интенсивно развивается, в связи с этим оно стало одним из драйверов отрасли. Так, в

2019 г. объем ИЖС вырос на 18,8% и достиг 38,5 млн кв. м. А в рамках нацпроекта из 120 млн кв. м к 2024 г. на ИЖС должно приходиться 40 млн кв. м.

При этом, как подчеркнул заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Сташин, увеличить объемы строительства до 120 млн кв. м жилья ежегодно невозможно, не развивая ИЖС. Поэтому паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда», скорее всего, будет скорректирован. Так, в ближайшем будущем целевые показатели ИЖС, по-видимому, будут увеличены как минимум на 10 млн кв. м к 2030 г.

Однако есть ряд факторов, которые сдерживают развитие ИЖС. В первую очередь это крайне малое количество реализуемых комплексных типовых проектов строительства индивидуальных жилых домов. В большинстве случаев их строительство и обеспечение необходимой инфраструктурой ведется гражданами за счет собственных средств, а иногда и собственными силами, что приводит к разнородности застройки. Кроме того, на плечи собственников

ложится также обеспечение домов и участков инженерной и транспортной инфраструктурой, что увеличивает затраты и повышает риск нарушения градостроительных норм.

Также сдерживает индивидуальное строительство неразвитость и недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок ИЖС. Причины тому — наличие высоких кредитных рисков, обусловленных низкой ликвидностью индивидуальных домов как предметов залога. При этом практически у всех крупных российских банков имеются ипотечные программы на приобретение готовых коттеджей и таунхаусов, а также на их строительство. Но предусмотренные в этих программах ставки ипотеки и первоначальный взнос, как правило, выше применяемых при кредитовании приобретения жилья в многоквартирных домах. А банки не хотят выдавать такую ипотеку, потому что частный дом как залог оценивается низко.

По мнению Никиты Сташина, сегодня участие банков в этой сфере минимально, у них нет ни адекватных ипотечных программ,

СДЕРЖИВАЕТ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕРАЗВИТОСТЬ И НЕДОСТАТОЧНОЕ ПРОНИКНОВЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА РЫНОК ИЖС.

ни системы оценки проектов в секторе ИЖС. А это — существенный тормоз развития индивидуального домостроения.

На текущий момент объем кредитования объектов ИЖС составляет менее 1%, в то время как в многоквартирном строительстве более 50% сделок осуществляется с использованием ипотечных средств. И можно делать все, что угодно, но пока банки не научатся принимать и воспринимать на этапе стройки предмет залога в виде домокомплекта, развитие индивидуального жилищного строительства без ипотеки сдвинуть не получится. Поэтому заводы и домостроительные компании, которые занимаются ИЖС, должны быть четко оценены банками.

Минстрой России, со своей стороны, делает все, что нужно, и готов к любым диалогам — уже необходимо переходить от слов к делу. Поэтому, по мнению Аркадия Чернецкого, ипотека под строительство частного дома должна быть сопоставима с кредитом на квартиру.

ДЛЯ БАНКОВ ИЖС — «СЕРАЯ ЗОНА»

В свою очередь руководитель аналитического центра АО «ДОМ.РФ» **Михаил Гольдберг** взглянул на эту проблему с позиции банков. Так, по его словам, сегодня в России отсутствует цивилизованное индивидуальное жилищное строительство. Подобная стройка ведется самими гражданами без стандарта развития территорий и применения какойлибо системы, и в этом основная проблема. Именно поэтому банки недостаточно активно кредитуют ИЖС: дома, которые возводятся без типовых решений, гораздо менее ликвидны по сравнению со стандартными многоквартирными домами.

Сам же «ДОМ.РФ» уже реализует пилотную программу по кредитованию ИЖС в зонах комплексной застройки. Так, недавно были существенно улучшены условия этой программы, а



Сегодня в России отсутствует цивилизованное индивидуальное жилищное строительство.

механизм кредитования становится максимально похожим на применяемый в многоквартирном строительстве по эскроу-счетам. Ставка по кредитам в рамках программы составляет от 8,6% при первоначальном взносе 20%, а застройщик получает средства поэтапно после выполнения значительной части работ. Существенно снизить риски удалось за счет использования аккредитива, который выступает аналогом эскроу-счета.

Как подтвердил член Общественного совета при Минстрое **Олег Бетин**, до сих пор не найдено решений для взаимодействия банков по вопросу ИЖС. Для них критично отсутствие рынка девелопмента в ИЖС. Ведь дома в основном строятся хозспособом — с кем сравнивать, кого рассматривать и как оценивать? И сегодня это белое пятно, цивилизованных решений для развития индустриального развития ИЖС просто нет.

Пока же даже по программе «Сельской ипотеки» более 90% сделок касаются приобретения жилья в многоквартирных, пусть зачастую и малоэтажных домах. А опросы показывают, что 73% жителей хотели бы иметь

свой дом или хотя бы жить в таунхаусе. Однако пока средняя высота новостроек в стране — 17 этажей, а средняя квартира — всего 45 кв. м.

Существует также и засилье «серых» бригад в сфере строительства индивидуальных домов, что тоже не повышает качество их строительства и ликвидность. Поэтому необходимо ввести реестр компаний, работающих на этом рынке. Таким образом, банки, убедившись, что компания включена в реестр, могли бы оценивать ее как добросовестную и тем самым снижать риски невозврата средств заемщиком и проценты по кредиту.

Мешает развитию ипотеки на ИЖС и недостаточное нормативно-техническое регулирование.

БУДУЩЕЕ ИЖС — СТАНДАРТИЗАЦИЯ И ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ

Естественно, кризисные явления в экономике, в том числе обусловленные пандемией новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению спроса на жилье. И в этих условиях индустриальное строительство индивидуальных жилых домов может обеспечить увеличение спроса при относительно низкой себестоимости и высокой скорости их возведения.

Ведь важные преимущества индустриального домостроения — это мобильность производства и возможность контролировать его качество на всех этапах строительства, а также сокращение сроков работ и относительно низкая себестоимость. При этом оно должно быть больше ориентировано на потребности и индивидуальные предпочтения будущих собственников жилья, в связи с чем массовое производство строительных модулей должно отличаться гибкостью.

И мировой опыт показывает, что это вполне решаемая задача.

По мнению Аркадия Чернецкого, требуется перенастроить сектор ИЖС для его развития и перевести на индустриальный метод, при этом одновременно обеспечив территории необходимой инфраструктурой. А для ее строительства в рамках инвестиционных программ привлекать ресурсоснабжающие организации, предоставив им определенные гарантии. Также поддержка со стороны государства нужна и производителям домокомплектов.

В целом для развития ИЖС нужна отдельная государственная программа. Конечно, внедрение нового сегмента комплексной малоэтажной застройки индустриальным методом потребует большой работы и от регионов, и муниципалитетов. Поэтому необходимо выявить достаточный объем земельных ресурсов и сформировать региональные программы.

И, по словам Никиты Стаशिшина, проект такой программы уже разработали в Минстрое, сейчас она проходит необходимые согласования и может быть принята в ближайшее время.

Программой планируется формирование территорий комплексной застройки индивидуальными жилыми домами, изготовленными индустриальным методом, обеспечение их инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

Кроме того, будут предусмотрены льготные условия ипотечных кредитов, если жилой дом построен по типовому проекту.

В свою очередь глава Комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты **Ефим Басин** предложил распространить на ИЖС почти все преференции, которые есть у строителей многоквартирных домов. А чтобы выполнить задачу нацпроекта, увеличить нынешние темпы в 1,5 раза. Высокие скорости возведения могут быть достигнуты только при заводском изготовлении конструкций, чтобы уйти от имиджа, который получили когда-то советские сборно-щитовые дома.



ТРЕБУЕТСЯ ПЕРЕНАСТРОИТЬ СЕКТОР ИЖС ДЛЯ ЕГО РАЗВИТИЯ И ПЕРЕВЕСТИ НА ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ МЕТОД, ПРИ ЭТОМ ОДНОВРЕМЕННО ОБЕСПЕЧИВ ТЕРРИТОРИИ НЕОБХОДИМОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ.

ВСЕХ — В СРО!

Исполнительный директор НОСТРОЙ **Виктор Прядеин** предложил усилить контроль за подрядчиками на рынке ИЖС, для чего внести очередные поправки в Градостроительный кодекс, обязав компании, ведущие строительство индивидуального жилья вне зависимости от суммы контрактов, быть членами СРО. Ведь одна из основных проблем рынка ИЖС заключается в отсутствии контроля за подрядными организациями.

Кроме того, для развития рынка необходимо стимулировать региональных застройщиков, задействованных в секторе ИЖС, инфраструктурными проектами ГЧП, программой «Стимул» и преференциями при комплексном освоении территорий. В регионах неплохо было бы развивать индустрию строительных материалов и домокомплектов с радиусом логистического плеча не более 250 км. Для этого государство могло бы субсидировать переоборудование уже существующих комбинатов панельного домостроения и заводов по производству ЖБИ.

Плюс ко всему, в НОСТРОЙ считают, что целевые показатели нацпроекта «Жилье и городская среда» на 2030 г. следует скорректировать, увеличив долю ИЖС до 60 млн кв. м. А также дополнить нацпроект отдельной программой «Развитие индустриального домостроения и типового проектирования для индивидуального жилищного строительства».

Помочь развитию рынка ИЖС могло бы и распространение опыта «дальневосточного гектара» в других регионах.

В завершение обсуждения участники «круглого стола» подготовили рекомендации в Правительство РФ, профильные министерства, органы государственной власти субъектов и органы местного самоуправления.

Так, Правительству предложено ускорить рассмотрение и принятие государственной программы, предусматривающей меры по развитию ИЖС. Кроме того, рассмотреть вопрос о синхронизации госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий» с нацпроектом «Жилье и городская среда», а также рассмотреть возможность субсидирования учетной ставки по банковским кредитам, привлекаемым для приобретения типовых объектов ИЖС.

В то же время Минстрою рекомендовано разработать методические рекомендации по проектированию типового индивидуального жилья и каталог стандартных проектов ИЖС. Также предложено рассмотреть вопрос о мерах поддержки производителей домокомплектов и сформировать общедоступный реестр таких компаний. ☹



Эвелина ЛАРСОН

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Счетов эскроу все больше, вопросов к ним — тем более



Новое жилищное строительство более полутора лет должно идти на основе счетов эскроу. Однако их внедрение отстает от запланированного почти на год, при этом у застройщиков возникает все больше вопросов к особенностям этого механизма.

Для того чтобы оценить реальные масштабы стройки по эскроу, а также обсудить возникшие вопросы, журнал «Строительство» созвал застройщиков на заочный круглый стол, причем не только и не столько столичных, сколько представителей региональных компаний. Застройщикам было предложено ответить на два вопроса, и эти ответы заставляют задуматься о том, насколько изменится стоимость и без того дорогого жилья.

Какая часть ваших объектов строится с использованием эскроу-счетов? Сокращаются ли при этом объемы строительства и каковы перспективы ближайших двух лет?

Сергей Пахомов, директор строительной компании «Легион», г. Челябинск: «В России 40% застройщиков перешли на эскроу-счета, в рамках наших проектов переход осуществлен на 69%. Безусловно, требуется время на полный переход. С точки зрения защиты прав дольщиков и регулировки взаимоотношений — это адекватная мера, но нужно помнить о том, что все это отражается на стоимости квадратного метра и маржинальности застройщика.

Что касается тенденций — многое зависит от ситуации с пандемией коронавируса и мер поддержки государства. При росте бизнес-активности, постепенном восстановлении экономики и сохранении низкой ипотечной ставки мы рассчитываем на увеличение спроса на рынке жилой недвижимости. Люди, пройдя через самоизоляцию, начинают еще больше ценить качество той среды, в которой живут. А это значит, что спрос на наши современные комфортные проекты будет оставаться на высоком уровне, и, как следствие, позволит наращивать объемы строительства. К слову, СК Легион занимает 2 строчку всероссийского рейтинга застройщиков по комфорту ЖК».

Василий Селиванов, руководитель холдинга LEGENDA, г. Санкт-Петербург: «Все наши текущие проекты реализуются по старым правилам, а по схеме эскроу мы будем работать в рамках новых объектов на Малоохтинском проспекте, набережной Черной речки и Васильевском острове в Санкт-Петербурге.



Сергей Пахомов



Василий Селиванов

Отрасль пока еще плавно переходит на эскроу-счета. Так, сегодня по старым правилам в Петербурге реализуется порядка 70% проектов.

По новой схеме банки теперь должны быть обязательным участником процесса и оценивают не самого застройщика с точки зрения надежности, опыта работы на рынке или объемов строительства, а конкретный проект: его устойчивость, ликвидность и способность выдержать банковские стресс-сценарии. Еще до начала реализации проекта именно банки должны взять на себя риск безусловной достройки проекта не зависимо от обстоятельств. Те застройщики, которые уже давно и планомерно работают с банками в рамках проектного финансирования, не будут испытывать процедурных сложностей при переходе на новые правила. Но если смотреть срез по рынку, в обозримой перспективе мы предполагаем серьезное сокращение предложений».

Дмитрий Логинов, руководитель юридического департамента АН «БОН ТОН», г. Москва: «Массового перехода на эскроу строящихся проектов во второй половине 2019 г. не наблюдалось. Наоборот, застройщики в основном старались получить разрешение достраивать дома по старым правилам. Если же ориентироваться на целевые показатели реформы, то согласно дорожной карте Правительства на рынке 30% ДДУ должны были содержать условия об оплате эскроу-счетами к 01.07.2019 г. По статистике, в Москве 30-процентную отметку девелоперы достигли только летом 2020 г. Пока реформа отстает от своих собственных планов примерно на 1 год.

Поскольку все новые проекты строительства в обязательном порядке должны работать по эскроу-счетам, то их доля на рынке будет неуклонно расти. Полный переход произойдет,

когда будут достроены те дома, реализация которых разрешена по старой схеме. В ближайшие годы мы будем наблюдать процесс вытеснения предыдущих механизмов оплаты квартир эскроу-счетами».

Александр Рогачев, генеральный директор группы компаний «ОДСК», г. Орел: «С 1 октября текущего года строительство всех объектов нашей компании в Орловской области финансируется по системе эскроу-счетов. В Липецкой области, где мы достраиваем брошенные недобросовестными застройщиками объекты в качестве санатора, мы решили работать без перехода на новую систему.

Несмотря на все сложности, с которыми столкнулась строительная область в этом году, мы планируем продолжать наращивать объемы строительства жилья. Реализация одного из ключевых национальных проектов, благодаря которому в России должно появиться достаточное количество доступного жилья, — это одна из основополагающих целей нашей группы компаний. Безусловно, мы оставляем за собой право корректировать наши планы в зависимости от ситуации на рынке жилья».

Игорь Козельцев, генеральный директор УК «Развитие» (девелопер ЖК «Мир Митино»), г. Москва: «В нашем комплексе «Мир Митино» получено разрешение на ввод, поэтому вопрос об эскроу-счетах уже для нас не актуален, но очевидно, что в будущих проектах мы будем использовать новую модель привлечения финансирования в силу закона. По этой же причине — требование законодательства — предложение новостроек, реализуемых с эскроу-счетами, будет только возрастать. Это будет одним из факторов роста цен на рынке новостроек, причем независимым от фактической ситуации со спросом».



Александр Рогачев



Игорь Козельцев



Алексей Перлин

Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции», г. Москва: «В клубном комплексе «Данилов дом» уже год ведутся продажи с использованием эскроу-счетов — первая такая сделка была заключена в октябре 2019 г. Средства дольщиков поступают на специальный счет в Сбербанке и хранятся там до окончания строительства. Согласно 214-ФЗ девелоперы обязаны либо перейти на проектное финансирование, либо продавать квартиры только после введения объекта в эксплуатацию. Поскольку застройщики предпочитают продавать свои лоты во время строительства, тенденция перехода на эскроу-счета продолжится. Уже сейчас, к примеру, в массовом сегменте доля лотов, продающихся по новым правилам, достигла 59%».

Владимир Щекин, совладелец Группы Родина (девелопер культурно-образовательного кластера Russian Design District), г. Москва: «Наш проект культурно-образовательного кластера Russian Design District реализуется через эскроу-счета. Финансовым партнером выступает «ДОМ.РФ» — именно в этом банке открываются счета эскроу, куда покупатели квартир вносят средства. В целом доля новостроек, реализуемых по новым правилам, увеличивается и сейчас составляет примерно 43%. На мой взгляд, переход к новой модели завершится через 2–3 года, когда большую часть объектов, строящихся по старым правилам, введут в эксплуатацию».



Какие существуют узкие места в системе эскроу-счетов?

Сергей Пахомов: «Система эскроу-счетов исключает поступление денежных средств на расчетные счета застройщика. Такая ситуация вынуждает застройщиков открывать проектное финансирование, а это дополнительные расходы: специальный персонал и банковские проценты. Безусловно, расходы застройщика отразятся на стоимости квадратных метров».

Василий Селиванов: «Мы все сбились со счета в изменениях в 214-ФЗ. На текущей момент довольно проблемным остается вопрос раскрытия эскроу-счетов».

Практика развитых стран, на которую все так часто ссылаются, заключается в поэтапном раскрытии счетов, у нас же девелопер может получить средства дольщиков только после ввода новостройки в эксплуатацию. А теперь возьмем, например, достаточно большой проект в 30–50 тыс. кв. м жилья. Его капитал к концу строительства будет составлять более 5 млрд руб. — а это существенная база для ежемесячного начисления банком процентов застройщику.

По мере замещения текущих проектов новыми по схеме эскроу, мы придем к пониманию, что плата за удержание остатков на счетах до конца строительства слишком высока. Доля процентных расходов в структуре себестоимости существенна: обязательное включение проектного финансирования в каждый новый проект удорожает его не меньше чем на 10%. Да, новая схема — это гарантия для дольщика, но это гарантия за его счет. Я полагаю, что постепенный переход к поэтапному раскрытию заметно сократит издержки строительства, при этом не сильно увеличит риски для дольщиков и банков».

Дмитрий Логинов: «Пока информации о банкротствах застройщиков, использовавших эскроу-счета, не поступала, как следствие,

проверить на практике эффективность новой схемы не представляется возможным. В теории эскроу-счета имеют несколько недостатков, которые могут стать довольно неприятным сюрпризом для дольщиков».

Главный минус — нулевая компенсационность эскроу. На данный счет не начисляют процентов, и дольщик сможет получить с эскроу-счета ту же сумму, что и была на нем размещена, без учета инфляции и роста цен на квадратный метр.

Также начинает проявляться еще одна из прогнозируемых проблем эскроу-счетов — ухудшение качества строительства. Из регионов, которые имеют высокий процент перехода на эскроу-счета, начинают приходить новости об увеличении количества судебных споров, связанных с качеством возводимых домов».

Один из серьезных недостатков перехода на проектное финансирование — неизбежный уход с рынка большого количества малых застройщиков и, как следствие, резкий скачок количества обманутых дольщиков. На конец августа 2020 г., по данным ЕИСЖС, проблемными считаются 18,2 млн кв. м. жилья, из которых 12 млн кв. м. в процедуре банкротства, а на момент начала реформы в январе 2018 г. банкротными были чуть более 7 млн кв. м. жилья».

Александр Рогачев: «В первую очередь проблемой для большинства застройщиков становится повышение коэффициента собственного участия. Также нужно отметить, что переход на эскроу привел к ужесточению системы скорринга в большинстве банков. В итоге застройщик получает более жесткие ковенанты, которые негативно влияют на условия обслуживания кредита».

В то же время наша строительная компания изначально поддерживала идею внедрения системы эскроу-счетов, и мы не изменили позицию. Мы один из ведущих застройщиков-санаторов России и разделяем мнение о

необходимости защиты российских дольщиков от действий безответственных участников строительной отрасли. Одним из решений этой задачи стала система эскроу-счетов».

Игорь Козельцев: «Пока что мы ни разу не наблюдали ситуацию с возникновением проблем у застройщика, работающего по новой схеме. Это практически исключено в текущей конфигурации отношений банк-дольщик-застройщик, но если по каким-то причинам, скажем, техническим, застройщик не сможет выполнять свои обязательства — что будет дальше? Как и в какие сроки банк найдет другого девелопера для реализации проекта? Пока что механизмы в таких форс-мажорных обстоятельствах четко не определены».

Алексей Перлин: «Переход на эскроу-счета повышает себестоимость проектов, в результате чего конечная цена продукта возрастает. В таком случае строительство некоторых комплексов перестает быть рентабельным. При текущей экономической ситуации доходы населения сокращаются, поэтому покупатели более чувствительны к росту цен. Некоторые проекты, например, малоэтажные, в результате испытывают трудности с переходом на эскроу-счета и получением финансирования. Пока что не всем девелоперам удалось перейти на новый формат, поэтому предложения на рынке становятся меньше».

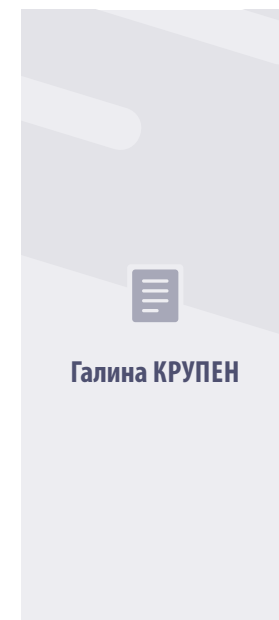
Владимир Щекин: «В целом система эскроу-счетов работает исправно. Основной ее минус — привязка к текущей стоимости кредита. Поскольку ситуация в экономике постоянно меняется, кредит может дорожать, что будет прямо влиять на объемы и темпы строительства. В случае ужесточения кредитно-денежной политики, как это было, к примеру, в начале 2015 г., займы для застройщиков подорожают, объемы строительства снизятся, а стоимость жилья от оставшихся на рынке застройщиков возрастет».



Дмитрий Логинов



Владимир Щекин



Галина КРУПЕН

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Прокуроры — на страже интересов обманутых дольщиков

И снова благодаря принятым прокуратурой мерам дольщики получают жилье

1 августа 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, который с 2017 г. возводило ООО «Компания Турмалин ДВ» в г. Артеме.

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

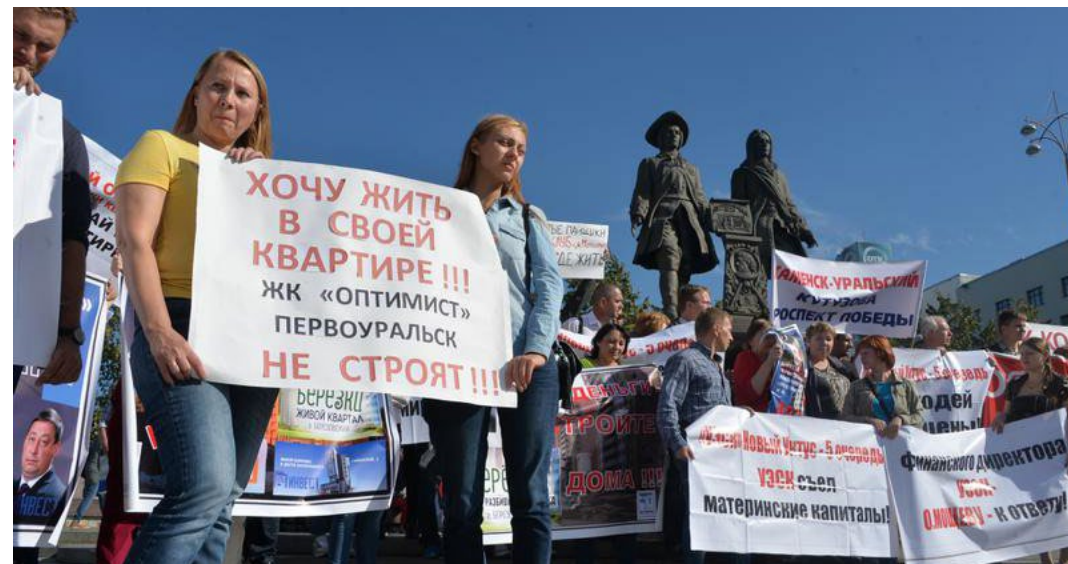
В результате дом достроен и введен в эксплуатацию.

7 августа в Ульяновской области восстановлены права 215 участников долевого строительства.

ООО «СтройГрад» осуществляло возведение 24-этажного многоквартирного жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Октябрьская в областном центре, однако с 2019 г. сроки завершения строительства неоднократно переносились.

Прокурор внес руководителю фирмы представление об устранении нарушений прав граждан, после чего в текущем году объявил директору предостережение о недопустимости игнорирования требований закона.





Деятельность администрации хозяйствующего субъекта — застройщика по принятию мер к обеспечению дольщиков квартирами неоднократно становилась предметом рассмотрения на заседаниях межведомственной рабочей группы по вопросам соблюдения законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов при прокуратуре района.

В результате в настоящее время выдано разрешение на ввод в эксплуатацию.

В Ульяновской области защищены права 113 дольщиков.

Согласно выданным в мае 2020 г. администрацией областного центра разрешениям, введены в эксплуатацию многоквартирные дома № 12 и № 14 по просп. Столыпина в г. Ульяновске. При подаче застройщиком — ООО «СЗ Волжские кварталы» в орган местного самоуправления соответствующих заявлений были представлены документы об исполнении технических условий на присоединение к газораспределительной сети.

Однако поставка в дома природного газа не производилась. Это препятствовало проведению подготовительных работ к прохождению отопительного периода 2020–2021 гг., а также проживанию в квартирах из-за

отсутствия теплоснабжения и горячего водоснабжения. Причина — спор между застройщиком и ООО «Газпром газораспределение Ульяновск».

Несмотря на взыскание в судебном порядке задолженности с ООО «СЗ Волжские кварталы», ресурсоснабжающая организация не направляла для реализации соответствующий исполнительный лист.

Прокурор внес генеральному директору ООО «Газпром газораспределение Ульяновск» представление об устранении нарушений прав граждан. Дома к газораспределительной сети подключены.

24 сентября в Свердловской области восстановлены права участников долевого строительства.

Благодаря совместным усилиям органов прокуратуры Свердловской области, исполнительной власти региона и инвестора восстановлены права граждан — участников строительства ЖК «Первый Николаевский».

Строительство двух многоэтажных домов ЖК было начато в 2010 г. ООО «УктусСтрой». Работы были приостановлены в 2016 г. Строительство третьего дома так и не было начато, в результате застройщиком были нарушены обязательства перед 780 дольщиками.

Объект был включен в план-график проблемных объектов области. ЖК «Первый Николаевский» был привлечен к административной ответственности, назначено наказание в виде штрафа в размере 250 тыс. руб. Органами прокуратуры неоднократно проводились рабочие совещания, на которых инвестор и застройщик заслушивались о проведенных мероприятиях по завершению строительства многоквартирного дома.

В результате в августе 2017 г. строительство домов возобновлено с участием нового инвестора — группы компаний «Принцип» и ООО «Новый застройщик».

Строительство двух «проблемных» многоэтажных домов ЖК завершено в 2018 г., дольщики получили квартиры. Для строительства третьего жилого дома потребовалась корректировка проектной документации, проект жилой застройки переименован в ЖК «Татлин».

Сегодня строительство объекта завершено, застройщик получил разрешение на ввод его в эксплуатацию. Квартиры переданы 71 участнику долевого строительства. ☹



Эвелина ЛАРСОН

100+ FORUM & EXPO

Международный форум
и выставка высотного
и уникального строительства

20-22 октября 2020 | Екатеринбург | forum-100.ru

ОХРАНА ТРУДА

Прибыль компании или жизнь строителя? Каждый выбирает по себе...

Ежегодно на стройках гибнут и получают травмы сотни строителей из-за нарушений правил охраны труда

На московских стройках за 2020 год погибло 16 строителей, еще 19 получили различные травмы и увечья. Такова «стоимость» стройки, измеряемая человеческими жизнями. О том, как уменьшить этот счет, говорили участники совещания «Безопасность в строительстве — движение вперед», организованного Комитетом по градостроительству МКПП (р), Департаментом градостроительной политики Москвы и Национальным объединением строителей.



Нужно сказать, что Комитет по градостроительству МКПП (р), возглавляемый председателем Совета СРО Союза «МООСС», членом Совета Национального объединения строителей Михаилом Викторовым, объявил охрану труда на стройке одним из приоритетов своей деятельности. Поскольку данный комитет представляет интересы работодателей в строительном комплексе Москвы, это тем более важно — именно работодатель обязан обеспечить безопасные условия труда своих сотрудников на каждом сантиметре строительной площадки. Однако далеко не всегда владельцы и руководители строительных компаний готовы тратить на технику безопасности дополнительные средства — скорее, это первые статьи, которые идут под сокращение на фоне кризиса в строительной отрасли.

Конечно, 2020 год весьма нетипичен с точки зрения организации труда на стройках и контроля за персоналом — антивирусные мероприятия сделали свое дело, и количество погибших и пострадавших в этом году меньше, чем в 2019, — всего 36 несчастных случаев против 45. Однако

это не повод успокаиваться — стройки даже в условиях пандемии не останавливаются, а дефицит рабочих кадров стремительно нарастает, поскольку очень многие «московские» строители не смогли въехать в Россию из своих государств. Поэтому есть риск, что сейчас на стройках появится очень много необученной, неквалифицированной и крайне непритязательной рабочей силы.

ЭКОНОМИЯ НА КРОВИ

Самым важным и откровенным на данном совещании можно считать выступление заместителя руководителя государственной инспекции труда Москвы **Сергея Черняева** — именно это ведомство разбирается со всеми несчастными случаями на стройках. В нем отразились все проблемы безопасности на стройке, с которыми должны работать и чиновники, и работодатели, и профсоюзы, и отраслевые общественные объединения. И, по мнению С.Черняева, начинать нужно с изменения менталитета собственников и руководителей компаний по соблюдению технологических процессов строительства. Потому что там, где эти процессы жестко соблюдаются, несчастных случаев не бывает.



ЕДИНСТВЕННЫЙ ИСТОЧНИК ВЫГОДЫ НА СТРОЙКЕ — ЭТО РАБОТНИК, КОТОРЫЙ НЕ ЗНАЕТ, КАКИЕ СРЕДСТВА ЗАЩИТЫ ОН ДОЛЖЕН ИМЕТЬ, СКОЛЬКО ВРЕМЕНИ ПОЛУЧИТЬ НА ОТДЫХ И ПИТАНИЕ, КАКУЮ РЕАЛЬНУЮ ЗАРПЛАТУ ЕМУ ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ РАБОТОДАТЕЛЬ.

Строители не должны работать в правовом вакууме — весь процесс должен быть прописан в нормативных документах, сводах правил, стандартах и ГОСТах пошагово, с первого появления людей на стройплощадке. Если есть такие нормативы, становятся понятны ошибки, а также люди, которые за них отвечают. При этом можно отметить системные нарушения, которые делаются совершенно осознанно и с одной целью — получение выгоды. А единственный источник выгоды на стройке — это работник с его правовым нигилизмом, который не знает, какие средства защиты он должен иметь, сколько времени получить на отдых и питание, какую реальную зарплату ему должен платить работодатель. Потому что именно на всем этом работодатель и может сэкономить самые большие деньги. И вот здесь очень большую роль мог бы сыграть общественный контроль в лице профсоюзов, но по факту профсоюзы есть далеко не во всех компаниях, а там, где есть, очень часто существуют для «галочки», созданные по распоряжению руководства и им же контролируемые.



Конечно, московский профсоюз строителей старается защищать интересы работников, в том числе и в области охраны труда — и тут самым ярким показателем является тот факт, что на стройках, где есть профсоюз, травматизм существенно меньше, а уровень культуры производства — выше. Однако и зампред московского профсоюза строителей **Александр Лазарев** отметил тот факт, что в последнее время пандемия отодвинула на второй план охрану труда, специалисты по охране труда сокращаются в первую очередь, руководство компаний уделяет этим вопросам все меньше внимания. В 2020 году комиссией с участием инспекторов профсоюза было проверено 698 объектов, где было выявлено 4570 случаев нарушений правил охраны труда. По всем этим нарушениям были выданы предписания, но при повторной проверке они выявляются вновь.

«ВАС ТУТ НЕ РАБОТАЛО!»

Еще один бич современного строительства, его «раковая опухоль» — это заключение с работником гражданско-правового договора вместо трудового. По мнению Сергея Черняева, нужно любыми путями добиваться, чтобы уничтожить это явление как таковое, потому что в рамках договора ГПХ работник практически бесправен и незащищен, работодатель за него не отвечает и может вести себя гораздо более вольно: не обеспечивать средствами защиты, заставлять работать дольше и больше, а при несчастном случае просто отказаться от такого работника. Понятно, что в этой ситуации ни о каком повышении квалификации, ни о каком обучении речи даже не идет.

Одна из причин этого явления — огромное количество уровней субподрядчиков при полной безответственности за них генерального подрядчика. Очень часто генподрядчик



в принципе не представляет, что за компания ведет у него на объекте кирпичную кладку или тянет коммуникации. На объекте может быть 5–7 уровней субподрядчиков, и внизу это будут летучие бригады, которые ни в какой СРО не состоят и ни за что не отвечают. И все это в рамках договора ГПХ. На стройке ничего не должно происходить без ведома генподрядчика, он должен отвечать за все и за всех. И отвечать рублем. Каждому из участников строительства должно быть экономически невыгодно нарушать строительные требования, каждый несчастный случай должен больно бить компанию по карману, а то и вовсе ставить на грань разорения. И при этом должны быть преференции в виде подрядов тем компаниям, которые работают хорошо и без происшествий.

Кстати говоря, идея о многократном повышении страховых выплат компаний при несчастных случаях звучала почти во всех выступлениях участников совещания, в том числе об этом говорил замруководителя Департамента градполитики правительства Москвы **Сергей Дегтярев**. Возможно, это будет одна из законодательных инициатив, которой в ближайшее время займется НОСТРОЙ.

НОРМАТИВЫ КАК ОСНОВА

Кстати, о НОСТРОе: несколько лет назад эксперты Нацобъединения разработали и утвердили Стандарт по охране труда в строительстве. Этот документ настолько хорош, что зампреда Госстройнадзора Москвы **Анатолий Кравчук** настоятельно посоветовал добиваться того, чтобы стандарт стал обязательным документом — целиком или хотя бы отдельные его части. Ряд строительных компаний, в том числе «ПИК», уже используют этот Стандарт в своей работе.

Более того, как сообщил исполнительный директор НОСТРОя **Виктор Прядеин**, сейчас под руководством технического совета идет активная работа по пересмотру, оценке и актуализации всех 253 СТО НОСТРОЙ на производство работ, разработанных с 2010 года. Предстоит решить, какие из СТО будут переработаны с учетом новых технологий и документов, какие отменены — но во все оставшиеся предполагается добавить раздел по охране труда при исполнении конкретного вида работ. Кроме того, в каждое СТО войдут разделы по



экологическим требованиям и требованиям к материалам. Вся эта работа напрямую отвечает записанным в уставах НОСТРОя и каждой СРО главным целям саморегулирования: обеспечение безопасности и качества строительства.

В целом НОСТРОЙ все десять лет своего существования активно участвует в работе по формированию системы технического регулирования в строительстве, напомнил вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин. А Виктор Прядеин сообщил, что в настоящее время началась работа по созданию Единого реестра всех нормативно-технических документов, регулирующих стройку: в него войдут не только документы Минстроя России, но и других ведомств, выпускающих нормативно-технические документы для своих видов строительства. Причем здесь важно не только собрать в одном месте все нормативные документы, но и проанализировать их на предмет совпадения, дублирования или коллизий. А в будущем каждый новый документ будет разрабатываться с учетом уже всех ранее созданных, вне зависимости от того, какое министерство этим занимается.

И еще один интересный момент, на который обратил внимание Виктор Прядеин: сейчас Минстрой России готовит документ о статусе рабочей документации. Поскольку это один из ключевых нормативных вопросов, сообществу необходимо срочно подключаться к разработке — от строителей зависит, что в итоге будет написано в Градостроительном кодексе на этот счет.

КОНТРОЛЬ ЗА СТРОЙКОЙ НЕИЗБЕЖЕН

Однако вся нормативная база хороша только в том случае, если она соблюдается всеми участниками строительства. Как же можно контролировать эти процессы? По мнению **Анатолия Кравчука**, здесь существует три сценария: во-первых, жесткое нормирование каждого шага каждого участника строительства, как это было во времена СССР; во-вторых, презумпция добросовестности



Бич СОВРЕМЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЕГО «РАКОВАЯ ОПУХОЛЬ» — ЭТО ЗАКЛЮЧЕНИЕ С РАБОТНИКОМ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ДОГОВОРА ВМЕСТО ТРУДОВОГО.

Ни один инспектор не в состоянии уберечь строителя, если он сам нарушает требования техники безопасности — а это было, есть и будет.

предпринимателя; и в-третьих, гибридный вариант, который предполагает сохранение нормативов в качестве добровольных при одновременном ужесточении ответственности за их нарушение. В российском стройкомплексе ни один из этих сценариев в полной мере не работает. Остается только уповать на контроль и карательные меры со стороны органов Госстройнадзора.

Конечно, многолетние усилия на этом поприще принесли свои результаты, и ситуация с охраной труда и техникой безопасности на стройке улучшается. Смертельных случаев становится меньше, травм и увечий — тоже, однако ни один инженер по ОТ, ни один инспектор не в состоянии уберечь строителя, если он сам нарушает требования техники безопасности — а это было, есть и будет. Самым распространенным остается падение с высоты — это 20 случаев из 36, случившихся в этом году. Причина всех происшествий — отсутствие контроля со стороны мастеров и



прорабов, низкая квалификация работников и отсутствие средств индивидуальной защиты. Штраф за каждое выявленное нарушение составляет до 300 тысяч рублей, но судя по всему, его необходимо поднимать, чтобы чувствительно бить по карману тем, кто рискует жизнью строителей.

Конечно, есть компании, которые очень внимательно подошли к охране труда на своих объектах — наработки в этой области представили специалисты Группы «Эталон» и ПИК. И хотя нулевого травматизма достичь пока не удалось, но видно резкое снижение несчастных случаев.

В помощь строителям разработан и проект «Высота», представленный главным инженером Ассоциации «Стройиндустрия» Василием Петуниным. В рамках этого проекта специалисты регулярно обследуют стройплощадки компаний-партнеров, в том числе с помощью дронов, находят нарушения техники безопасности

и помогают их устранять. В итоге за два года было обследовано более 2000 объектов, при этом травматизм существенно сократился: произошел всего один несчастный случай со смертельным исходом и 22 — с легкими травмами. А могло быть все гораздо хуже.

В целом же, завершая состоявшееся обсуждение, нельзя не согласиться со словами Сергея Черняева: нужно любыми способами убивать цинизм работодателей, предпринимающих любые шаги, чтобы уйти от ответственности за гибель строителей вместо того, чтобы обеспечить им безопасные условия труда. Потому что никакие извинения и никакие молебны за погибших не вернут семьям их кормильцев, а детям — их отцов. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ЭКОНОМИКА

В строительстве идет сокращение финансов, объемов и персонала

Построить 120 млн кв.м жилья в год можно — продать его весьма проблематично

Центр конъюнктурных исследований ИСИЭЗ НИУ «Высшая школа экономики» представила информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве в III квартале 2020 г. и ожиданиях предпринимателей на IV квартал.



В докладе использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Росстатом среди руководителей около 6 тыс. строительных организаций в 82 субъектах.

Так, ключевые отраслевые тенденции носят слабый, практически невыраженный процесс восстановления темпов деловой активности, утраченных в течение II кв. — яркой фазы пандемического шока, уровень погруженности сегмента в кризисную динамику сохранил критическую глубину.

Главный композитный индикатор исследования — Индекс предпринимательской уверенности составил -23%, компенсировав антирекордное падение предшествующего квартала только на 1%.

Произошел несущественный спад негативного напряжения в сегменте — Индекс устойчивости сохранился в негативной области, составив 100,4% против 100,6% кварталом ранее.

В целом по всем ключевым производственным и финансово-экономическим показателям

строительного сегмента обновленные значения остались максимально приближены к экстремальным минимумам предшествующего квартала.

В частности, только на 1% до 44% в III-м кв. снизилась доля предпринимателей, оценивших состояние портфеля заказов своих организаций «ниже нормального уровня».

Аналогично и по показателю число заключенных договоров, уменьшение которых констатировали 29% респондентов, во II-м кв. — 30%.

Сохранилась высокой и интенсивность сокращения физического объема работ, которая охватывала треть строительных фирм. Почти половина опрошенных респондентов — 49 против 46% отметили отсутствие каких-либо изменений по сравнению с предшествующим кварталом.

Дестабилизация производственной активности сохранила развернувшуюся во II-м кв. высокую интенсивность сокращения численности занятых, продолжившуюся в 27% организациях, в 15% зафиксирована противоположная тенденция.

В IV-м кв., по мнению 63% участников опроса, принципиальных изменений на рынке строительного труда не предвидится, и последние месяцы строительного сезона высвобождение персонала будет происходить повышенными темпами. Тем не менее доля подрядных организаций, руководители которых планируют сокращать кадры, снизилась по сравнению со II-м кв. на 3% до 20%, их увеличение ожидается в 17% организациях.

Снижение собственных финансовых резервов (СФР) констатировали 22% респондентов. На фоне стабильно негативной динамики СФР в сегменте произошло относительное замедление снижения сокращения кредитной

активности: баланс обеспеченности кредитными и заемными финансовыми ресурсами компенсировал 2 из 3 утраченных позиций и поднялся на отметку -2%, практически выйдя на предкризисный уровень I-го кв., когда его значение составляло -1%.

К числу позитивных тенденций следует отнести некоторое нивелирование кризисных деловых настроений в динамике большинства прогнозных краткосрочных оценок. Однако финальный сценарий отраслевого развития 2020 г. не предполагает возвращение к допандемическому уровню и переносу данного маневра на последующий год.

ТРИ ГЛАВНЫХ ИНВЕСТОРА СТРОЙКИ — В УСТОЙЧИВОМ КРИЗИСЕ

Таким образом, результаты опроса руководителей строительных организаций, лишь обладая повышенным уровнем оптимизма, можно признать удовлетворительными. **Главной проблемой отрасли** во время пандемической атаки стало **резкое падение спроса** на услуги строительной деятельности. За ним всегда и в любых отраслях наступает падение объемов производства и услуг, сокращается общий уровень загрузки мощностей и наступает ухудшение финансовой ситуации. После чего предприниматели в первую очередь начинают сокращать численность занятых и фонд оплаты труда на своих предприятиях.

Падение спроса уже отразилось на сокращении темпов роста жилищного строительства. Так, объемы ввода жилых домов за январь-август сократились почти на 10% или 4 млн кв. м по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Общая динамика объемов работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в целом в денежном выражении пока не



показывает серьезного спада в силу специфики производственного и финансового цикла строительных работ — за январь-август — 99,5%. Сегодня пока выполняются заказы по договорам, подписанным еще в допандемический период. Однако в дальнейшем в связи с возможным сокращением новых заказов, особенно в производственном строительстве, ситуация, скорее всего, ухудшится.

Падение спроса на строительные услуги происходит за счет ухудшения экономических позиций у трех основных инвесторов строительной деятельности — государство (бюджет), корпоративный сектор и население.

Государство сегодня переживает достаточно сложный бюджетный период. Дефицит бюджета в текущем году может составить 4,4 — 4,7%. В период годового бюджетного дефицита разумные страны увеличивают доходы посредством роста налогов, проводят сокращение расходной части бюджетного плана по

ГЛАВНОЙ ПРОБЛЕМОЙ ОТРАСЛИ ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИЧЕСКОЙ АТАКИ СТАЛО РЕЗКОЕ ПАДЕНИЕ СПРОСА НА УСЛУГИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

незащищенным статьям и наращивают заемные средства. Все это сегодня наблюдается в экономике России. Не вызывает сомнения, что государственные расходы по виду экономической деятельности «строительство» будут на краткосрочный период сокращены. Значит, сама строительная отрасль недополучит самых гарантированных, с точки зрения финансирования, новых заказов.

Корпоративный сектор также сегодня испытывает финансовые затруднения. В январе-июле в экономике страны функционировало 34,3% убыточных крупных и средних предприятий и организаций. Ситуация в малом бизнесе, скорее всего, еще хуже. Практически исключено, чтобы менеджеры этих предприятий, часть из которых находится в преддефолтном и даже предбанкротном состоянии, планировали расширение своего бизнеса за счет нового строительства. Обычно предприниматели ограничивают инвестиционную активность, в том числе за счет выхода из нового строительства и замораживают незавершенное. Значит, сами строители опять же потеряют объемы потенциальных новых заказов.

Далеко неблагоприятная финансовая ситуация складывается сегодня и у третьего, достаточно крупного инвестора строительной деятельности — **домашних хозяйств**. Реальные располагаемые денежные доходы населения во II-м кв. упали по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 8% — самое крупное квартальное падение доходов в России в XXI веке. Вдобавок домашние хозяйства перешли от потребительской модели поведения к сберегательной, перенесли покупки дорогостоящих товаров длительного пользования, включая недвижимость, в отложенный спрос до лучших времен.

Во многом сегодня жилищное строительство поддерживается сокращающейся в последнее время и льготной ставкой по ипотечному кредиту. Однако падающие реальные доходы населения, низкая медианная зарплата в целом по экономике — около 35 тыс. руб., окончание сроков кредитных каникул и льготной ипотеки, ожидание повышения налогов на бизнес, которое в итоге частично негативно отразится на конечном потребителе — населении, а также абсолютно непредсказуемый возможный маршрут COVID-19 и ряд сугубо экономических и финансовых проблем, не дают оснований однозначно утверждать, что тренд на снижение ипотечной ставки продолжится и что не будет разворота в обратном направлении.

ЕСТЬ ПЕРСПЕКТИВЫ РОСТА СТРОЙКИ, НО НЕ ПРОДАЖ

К сожалению, выявленные *прогнозы руководителей строительных фирм* относительно состояния делового климата возглавляемых ими организаций как минимум до конца текущего года выглядят значительно пессимистичней, чем в допандемический период.

Пессимистичные оценки респондентов из строительной отрасли текущего и ожидаемого экономического состояния своих организаций уступают лишь представителям сферы услуг, которая испытала самый сильный удар от коронавирусной атаки.

Но есть и *позитивный момент*. Оценочно сегодняшний производственный потенциал строительной отрасли значительно выше, чем выявленная фактическая ситуация. Снижение деловой активности экономического вида деятельности «строительство» вызвано не рукотворными действиями самих строителей и регулятора их деятельности АО «ДОМ.РФ»,



Сегодня и в краткосрочной перспективе практически невозможно выполнить цель по ежегодному вводу 120 млн кв. м жилья в целом по России.

вдруг ухудшивших свои производственные и управленческие схемы, а исключительно из-за беспрецедентного падения потребительского и инвестиционного спроса на услуги отрасли в результате форс-мажорных обстоятельств.

Можно предположить, что в случае устранения всех санитарных и экономических проблем, не входящих в компетенцию строительства, отрасль не просто выйдет на свой допандемический уровень, но и готова с помощью своих регуляторов перейти в стадию устойчивого роста.

Например, сегодня и в краткосрочной перспективе практически невозможно выполнить цель по ежегодному вводу 120 млн кв. м жилья в целом по России. Если мобилизовать все имеющиеся материальные и финансовые ресурсы, акцентированно увеличить количество строительных машин и механизмов, а также численность занятых в отрасли и нарастить объемы производства стройматериалов, то

строители за 3–4 года эту задачу могут вполне решить. Однако построить можно, а продать такой объем жилья по причине падающих или стагнирующих реальных доходов населения и ряда описанных ранее причин — маловероятно. И в этом нет вины строителей.

Так, при возможном вводе 120 млн кв. м в год необходимо иметь годовой задел на этот год примерно 150 млн кв. м. При средней стоимости квадратного метра жилья около 50 тыс. руб. на эскроу-счетах должна находиться сумма более 7 трлн руб. в год. Это более 10% от общих годовых совокупных доходов всего населения России, включая подавляющее большинство тех людей, которые и не собираются в этот год инвестировать свои финансовые средства в покупку жилья.

Найти такие средства у потенциальных покупателей жилья сегодня и в ближайшие годы крайне проблематично. Значит, для выполнения задачи по вводу 120 млн кв. м в год необходимо значительно поднимать реальные доходы населения, снижать ипотечную ставку и увеличивать объемы кредитования, но и это не проблема строителей.

При этом сегодняшняя риторика в СМИ по поводу текущего надувания ипотечного пузыря пока смотрится не очень обоснованной, но в случае резкого увеличения кредитования под оплату жилья при возросших объемах ввода эта проблема может принять реальные очертания. А ведь мировой финансово-экономический кризис 2008 г. пришел из США, спровоцированный именно безудержным ростом объемов ипотечного кредитования. ☹



Эвелина ЛАРСОН

ЭКОНОМИКА

Ценообразование в строительстве по-прежнему остается зоной, «серой» для понимания

Реформа ценообразования идет медленно и с неизвестным результатом

Вопросы ценообразования в строительстве остаются одними из самых острых и запутанных. Именно поэтому НОСТРОЙ в рамках Всероссийского съезда строительных СРО провел расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту и круглый стол на тему «Ценообразование в строительстве»



В круглом столе также участвовали представители СРО, Минстроя России, ДОМ.РФ, банковского и экспертного сообщества, общественных организаций и объединений.

Как отметил президент НОСТРОЯ Антон Глушков, впервые в 2020 г. во втором составе Общественного совета при Минстрое было выделено такое направление, как ценообразование и технологический аудит. А это крайне важная и актуальная тема. А Главгосэкспертиза в этой ситуации — это основные руки по ведению работы в ценообразовании. Напомним, что комиссию по ценообразованию возглавляет именно президент НОСТРОЯ.

Как известно, сегодня основной метод при формировании смет — базисно-индексный. Минстрой его совершенствует, готовит и развивает нормативную базу, которая позволит в 2022 г. перейти на ресурсно-индексный метод. Так, были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ. Был принят 151-ФЗ, который показал, как регулируется стоимость, начиная от проектирования до расчетов подрядчика и заказчика.

По словам представителей Главгосэкспертизы, Минстрой России совместно с Главгосэкспертизой регулярно обновляют сметно-нормативную базу, нормы и расценки к ней. 26 декабря 2019 г. была утверждена новая сметная база ФСНБ-2020. В нее вошло более 48,5 тыс. норм и расценок. Завершена гармонизация сметно-нормативной базы с отраслевыми и территориальными нормативами Москвы. Более 80% базы претерпело изменения, и более 300 новых норм вошло в ее состав.

В 1 квартале 2020 г. были приняты 3 дополнения к базе. Так, в первом было актуализировано более 900 норм и расценок, во втором — более 1 тыс., где большой блок был связан с дорожным строительством. Третий блок был внеплановым, но обработано более 200 важных норм, из них 97 новых. Четвертое, которое ожидается в октябре, будет достаточно объемным, предполагается обработать около 900 нормативов, из которых более 500 — новых. Его особенность в том, что системная работа по корректировке базы строилась не только на основе заявок и разработки новых расценок, но

и по тем предложениям, которые направляют строительные компании в Главгосэкспертизу, Минстрой или НОСТРОЙ.

Были дифференцированы нормативы по видам работ и конструктивным элементам, что позволит качественно определять затраты на проведение монолитных работ. В состав ФСНБ-2020 вошло 308 новых сметных норм и расценок, 168 из них разработано Главгосэкспертизой.

Всего с 2017 г. Единая государственная сметно-нормативная база дополнена около 2 тыс. сметными нормами и расценками к ним, учитывающими новые технологии в строительстве.

Были подготовлены информационные материалы и шаблоны документов, упрощены процедуры и сроки разработки сметных нормативов. Появилась возможность разрабатывать нормативы по ценообразованию в реставрации объектов, а также сметной нормы по проведению работ по нормированию полигонов.

Упрощен ряд требований по проведению нормативных наблюдений при отрицательных температурах, появились поправочные коэффициенты, чтобы их можно было привести к нормальным условиям. Упрощены требования к составу техкарт. Впервые появились требования к составу документа в части материально-технических ресурсов как к материалам, так и машинам.

Теперь срок рассмотрения проекта сметного норматива не должен превышать 25 рабочих дней. Но самое главное, что рассмотрение нормативов стало носить двухстадийный характер.

Что касается регионов, то они самостоятельно создали центры мониторинга и осуществляют его ежеквартально. В дальнейшем он будет важен для формирования сметных цен строительных ресурсов. С июня все субъекты утвердили зарплату в строительстве, необходимую

для пересчета индексов. Был подготовлен ряд методических документов, в них погружены в том числе затраты на страхование.

Сегодня уже 62 региона пересчитывают индексы расчетным методом, а до конца квартала ожидается прибавление еще 5 субъектов. И до конца года планируется переход на этот метод всей страны. В результате должна появиться актуальная база, учитывающая все потребности и особенности каждого региона. С начала следующего года планируется выпускать 3 индекса вместо одного — подобная операция была проделана для Краснодарского края и Республики Крым.

В ГИС ЦС уже созданы личные кабинеты для органов власти и поставщиков, которые также будут участвовать в формировании цен. Но есть трудности с нормативной документацией, поэтому необходимо внести изменения в постановление Правительства — цены должны быть не виртуальные, а приближенные к действительности.



Для строителя самая достоверная информация — максимальная цена контракта, и сегодня она в результате применения базы 2020 по ряду объектов снижается.

ГОСКОНТРАКТЫ СТАЛИ ЕЩЕ БОЛЕЕ НЕПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ

Однако все далеко не так хорошо с ценообразованием на деле, как рассказывают сотрудники Главгосэкспертизы и Минстроя России. По словам президента НОСТРОЯ **Антон Глушкова**, применение ФСНБ-2020 приводит не к увеличению стоимости строительства, а к его уменьшению. Так, при строительстве общежития в Красноярском крае снижение стоимости объекта по новой базе составило 40 млн руб. или почти 7%.

Для строителя самая достоверная информация — максимальная цена контракта, и сегодня она в результате применения базы 2020 по ряду объектов снижается. То есть государственные контракты становятся для строителей еще более невыгодными.

И это при том, что рентабельность всех строительных организаций в стране падает. И связано это с тем, что фактическая цена строительства не растет, а затратная постоянно возрастает. Мониторинг роста цены строительных материалов показывает, что рост стоимости опережает инфляционные процессы, которые происходят в целом в стране. В результате за последние 3 месяца появилась негативная динамика, когда на бюджетные контракты на торгах не оказалось ни одного заявителя.

Сегодня опытным и надежным застройщикам удается оставаться в контрактной системе, но им приходится все тяжелее. Разрушаются крупные строительные организации, имевшие большой штат специалистов, собственное оборудование, традиции и опыт. Низкая рентабельность и отсутствие запасов ведет к тому, что организация живет от контракта до контракта. И любая непредвиденная ситуация по поставкам, проектам, неплатеж от заказчика

ведет к тому, что компания не может выплатить зарплату своим сотрудникам, внести лизинговые платежи и, по сути, становится на грань банкротства. В итоге зачастую на контракты выходят инжиниринговые компании с минимальным штатом, нанимают бригады шашаников под контракт, собирают не очень квалифицированный персонал. При этом страдают не только качество и безопасность, но и срываются сроки введения многочисленных социальных объектов, строительство которых запланировано в рамках нацпроектов. И это тревожная тенденция.

Есть и основная проблематика по наполнению базы данных — исходные данные очень сильно занижены и не отражают фактическое состояние дел.

В настоящее время требования об отражении фактически понесенных затрат при строительстве перестало быть приоритетом, а сами нормативы используются для определения начальной максимальной цены контракта. В этих условиях логично было бы сделать обязательным наличие нормировщиков в качестве штатной единицы в каждой крупной строительной организации, стабильно участвующей в реализации государственных инфраструктурных объектов, с предоставлением права включения затрат нормирования в стоимость проектов. И здесь самое главное — перенести камеральную разработку нормативов из кабинетов специалистов на реальные строительные площадки с реальными условиями, затратами и рисками. Для этого можно было бы стимулировать развитие региональных, корпоративных и отраслевых органов нормирования.

Необходимо упрощение порядка утверждения сметных нормативов. Сегодня этот процесс все равно содержит достаточное



В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ТРЕБОВАНИЯ ОБ ОТРАЖЕНИИ ФАКТИЧЕСКИ ПОНЕСЕННЫХ ЗАТРАТ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПЕРЕСТАЛО БЫТЬ ПРИОРИТЕТОМ.

количество барьеров, которых не было в первоначальном документе, утвержденном еще Госстроем России.

Кроме того, сейчас сложилась парадоксальная ситуация, при которой наблюдаются значительные отличия уровня оплаты труда в небольших компаниях, которые могут позволить себе «серые» схемы, от крупных организаций, которые работают только легально.

Плюс ко всему в настоящее время авторский надзор в технических нормативах перемешан со строительным контролем, а сами затраты строительного контроля, регулируемые 468-м постановлением Правительства, включают только затраты заказчика, вообще не регулируя более значимые затраты строительного контроля подрядчика.

И, наконец, методики, по которым работают разные департаменты Минстроя, не взаимосвязаны. Так, например, Технический департамент, который выпустил СП-14 по сейсмике, для начала должен был бы договориться с

регионами, чтобы дать им переходный период, в течение которого можно было бы адаптировать строительные предприятия для работы и производства зданий в условиях повышения сейсмической балльности. А сейчас несколько десятков регионов поставлено перед ситуацией, когда они не смогут даже достроить начатые объекты, потому что требования по сейсмике радикально изменились.

Нужно сказать, что выступавшие на круглом столе представители региональных СРО и строительных компаний также не разделили восторга Главгосэкспертизы от введения новой сметно-нормативной базы-2020. Как известно, большинство региональных строительных компаний выживает за счет госзаказа, а теперь стоимость строительства, посчитанная по новым расценкам, падает на 7-10%. Фактически компании должны строить себе в убыток. Так что ФСНБ-2020 явно нуждается в доработке.

Кроме обсуждения насущных проблем, на мероприятии была представлена платформа «Один ай клик». Она позволит строительным компаниям автоматизировать процесс выбора поставщиков по цене и даст возможность застройщикам загрузить свою проектную документацию и получить информацию о ценах на строительные ресурсы, транспортных затратах и в режиме реального времени заключить сделку. Поставщикам, производителям строительных материалов — найти новых покупателей. Всем заинтересованным лицам — бесплатно в режиме реального времени получать актуальную и достоверную информацию о ценах на строительные материалы. ☹



Эвелина ЛАРСОН

ЭКОНОМИКА

21 октября – вебинар по новой Методике определения сметной стоимости строительства

21 октября с.г. в 10.00 Союз инженеров-сметчиков проводит специальный вебинар, посвященный новой Методике определения сметной стоимости строительства, которая вышла в конце сентября с.г. и учитывает большинство изменений законодательства и экономики, произошедшие за последние 16 лет.



Президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин приглашает коллег присоединиться к слушателям вебинара, поскольку сметчикам необходимо с самых первых шагов разобраться в новой методике и понять, в чем ее «плюсы» и «минусы».

Павел Горячкин: — 23 сентября с.г. Минюст России зарегистрировал приказ Минстроя России от 04.08.2020 г. № 421/пр, который утверждает Методику определения сметной стоимости строительства. Все специалисты по ценообразованию в строительстве давно ждали этот документ, потому что на протяжении 16 лет действовала старая методика определения сметной стоимости строительства, принятая Госстроем России в 2004 году. За последние 4-5 лет был разработан десяток проектов и вариантов новой методики, потому что за это время очень серьезно поменялось и градостроительное, и закупочное законодательство, появились новые нормативно-технические документы.

Кроме того, с 2016 года Минстрой России усилил работу по реформе ценообразования в строительстве, появилась ФГИС ЦС, вышло несколько обновлений федеральной сметно-нормативной базы, появились новые методики. Сейчас стоит вопрос о переходе на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве к 2022 году, поэтому Методика является системным документом, она очень важна и определяет основные

правила составления сметной документации на этапе архитектурно-строительного проектирования. Кроме того, в Методику добавили вопросы сноса объектов капитального строительства, а также работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), чего в предыдущем документе не было.

При этом хочу отметить, что профессиональное сообщество восприняло Методику очень неоднозначно, я вижу больше негативной реакции, чем позитивной. Я бы в связи с этим отметил два серьезных момента, которые беспокоят сметчиков: это раздел, связанный с конъюнктурным анализом цен на строительные ресурсы и новые формы сметной документации.

По поводу конъюнктурного анализа цен на строительные материалы могу сказать, что при прочтении Методики сразу возникает вопрос: кто вообще должен этим заниматься и главное, почему? И кто должен все эти данные давать? У меня есть смутное подозрение, что через эту методику и, в частности, через конъюнктурный анализ цен Минстрой России хочет наполнить данными ФГИС ЦС, поскольку у них есть проблемы с мониторингом цен на строительные ресурсы. Вызывает недоумение, что в отдельных случаях Методика предполагает предоставление информации вплоть до бухгалтерских документов, а также предлагается указывать данные вплоть до ИНН, выкладывая сканы и

ссылки на интернет-ресурсы производителя. Это тем более странно, что сейчас производители строительных материалов стараются прайс-листы массово не публиковать. Сегодня при обращении к какому-то производителю или поставщику стройматериалов все цены определяются в индивидуальном порядке, с учетом скидок и специальных условий поставки. Я считаю, что это не работа сметчика: заниматься конъюнктурным анализом цен — это задача другого специалиста, а сметчик должен определять стоимость строительства.

Что касается формы сметной документации, которая предложена в Методике, она кардинальным образом отличается от того, что было в предыдущем документе. Здесь теперь совсем другие наименования граф, и это не соотносится с нынешними формами актов выполненных работ (КС-2). Я вижу, что здесь у нас будут большие проблемы.

То, что в Методику внесли новации в части банковских гарантий, страхования, возможности учета затрат по профилактике новой коронавирусной инфекции — это хорошо, но важно понимать, что эти затраты могут быть, а могут и не быть. Ну, а главное, что под эти затраты нет никакой методики расчета, и все остается на усмотрение финансирующего органа.

С другой стороны, в начале этого года вице-премьер Марат Хуснуллин давал поручение, чтобы вернуть премию за ввод объекта в эксплуатацию, но в новой Методике данная строка отсутствует и затрат на это не предусмотрено. Это вызывает определенное недоумение.

Хочу подчеркнуть, что Методика только вышла, сейчас специалисты с ней активно знакомятся, и я больше чем уверен, что в нее придется вносить определенные изменения. Поэтому с учетом сложившихся обстоятельств Союз инженеров-сметчиков решил провести вебинар, на котором мы более подробно расскажем о новой методике, о ее применении, о том, что изменилось и какие могут быть негативные проблемы. Ждем вас на нашем вебинаре! ☹

21 октября 2020 г.
10.00

Союз инженеров-сметчиков проведет специальный вебинар по теме: «НОВАЯ МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (Приказ Минстроя России от 04.08.2020 г. № 421/пр)»

Ведущие:

Президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин, вице-президент Союза инженеров-сметчиков, главный редактор всероссийского журнала «Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве» Александр Штоколов.
Общая продолжительность вебинара — до 4 часов

РАССМАТРИВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Сфера применения и общие положения Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации с 5 октября 2020 г. (Приказ Минстроя России от 04.08.2020 г. № 421/пр).
- Ресурсный, ресурсно-индексный и базисно-индексный методы ценообразования в строительстве и сметные нормативы для их применения.
- Индексы изменения сметной стоимости — порядок применения.
- Конъюнктурный анализ цен на строительные ресурсы, применение технико-коммерческих предложений (ТКП), расчетно-калькуляционных цен (РКЦ).
- Состав сметной документации и требования к ее оформлению, разбор образцов сметных расчетов.
- Правила округления результатов вычислений в сметных расчетах.
- Применение коэффициентов к сметным нормам (единичным расценкам), в том числе их отдельным составляющим, для учета усложняющих факторов и условий производства работ, указанных в проектной и (или) иной технической документации.

- Применение коэффициентов 1,15 к затратам труда (оплате труда) рабочих и 1,25 нормам времени (стоимости) эксплуатации машин и механизмов, затратам труда (оплате труда) машинистов.
- Затраты на перевозку грузов для строительства автомобильным или иным видом транспорта.
- Определение сметных прямых затрат, сметной стоимости оборудования, накладных расходов и сметной прибыли.
- Учет разницы в стоимости электроэнергии, получаемой от передвижных источников снабжения.
- Особенности определения сметных затрат на монтаж оборудования и пусконаладочные работы.
- Сводный сметный расчет стоимости строительства.
- Затраты на временные здания и сооружения, зимнее удорожание, производство работ вахтовым методом, прочие работы и затраты.
- Перечень работ и затрат, учитываемых в главах 1 и 9 сводного сметного расчета стоимости.
- Затраты на содержание технического заказчика и затраты заказчика на проведение строительного контроля.
- Резерв средств на непредвиденные работы и затраты, НДС.
- Особенности определения сметной стоимости при внесении изменений в сметную документацию.
- Приложения к Методике.
- Прочие Методики и проекты Методик.

Подробности на сайте Союза:

<https://kccs.ru>

Союз инженеров-сметчиков

тел./факс (812) 326-22-70, 326-22-71, 326-22-72, 326-22-73,
факс-автомат (812) 326-22-78
Сайт Союза: www.kccs.ru
E-mail: sales@rccs.spb.ru, souz@kccs.ru

ЭКОНОМИКА

Конкуренция в строительстве тормозит из-за общей стагнации и дискриминации застройщиков

Из Доклада Федеральной антимонопольной службы о состоянии конкуренции в России за 2019 г.

Еще в 2019 г. в Прогнозе социально-экономического развития РФ на период до 2024 г. отмечалось, что мировой экономический рост, в частности, в первой половине 2019 г. продолжил замедляться.

При этом уже в 2020 г. мировая экономика ввиду шокирующей угрозы оказалась в состоянии рецессии. И 4 апреля 2020 г. Международный валютный фонд зафиксировал остановку мировой экономики, что произошло впервые в истории. А последствия рецессии могут быть хуже, чем во время кризиса 2008–2009 гг.

По данным Центробанка РФ, всего месяца карантина для российской экономики может стоить порядка 1,5–2% ВВП в 2020 г., неустраиваемыми на рынке труда могут оказаться до 15,5 млн человек, а сокращение налогов, сборов и страховых взносов оценивается в 4,2 трлн руб.

Вместе с тем, несмотря на то, что пандемия коронавируса изолировала ряд стран и остановила большинство процессов, она же



одновременно с этим позволила предприятиям в различных сферах экономики открыть для себя «новую плоскость» возможностей.

Так, в настоящее время большими темпами, например, развивается электронная торговля, сферы доставки, логистики. Фактически бизнес при отсутствии какого-либо выбора развития событий приспосабливается к новым условиям, реагируя на возникшие вызовы и формируя тем самым «дистанционную экономику» и делая еще один большой шаг к глобальной цифровизации. Пандемия в разы ускорила «четвертую промышленную революцию».

В текущей ситуации очевидно, что мир изменился и масштаб шока настолько велик, что экономика требует принятия комплексных долгосрочных мер. А реализация государственной политики по развитию конкуренции — это не разовое мероприятие, а одно из ключевых направлений и факторов экономического роста. При этом конкуренция и меры по ее развитию — это именно тот ресурс, который способен сделать экономику страны более развитой.

Ежегодно в России выявляется значительное количество **картелей и иных ограничивающих конкуренцию соглашений**. В 2019 г. ФАС России возбуждено 944 дела о заключении ограничивающих конкуренцию соглашений и запрещенных согласованных действиях, из них 424 дела о картелях, что на 15% больше, чем в 2018 г. — 360 дел. При этом более 87% дел по картелям — сговоры на торгах — 320 дел.

Причем в России есть специфическая черта ограничивающих конкуренцию соглашений — участие в них государственных органов, организаций и должностных лиц, совершение государственными служащими преступлений с целью сокрытия и (или) обеспечения заключения и исполнения антиконкурентных соглашений.

Так, в 2019 г. антимонопольными органами возбуждено 320 дел о заключении антиконкурентных соглашений с органами власти, что на 6,25% больше, чем в прошлом году — 300 дел.

Ограничивающие конкуренцию соглашения, включая картели, широко распространены в сфере государственных закупок, закупок компаний с государственным участием и закупок в сфере государственного оборонного заказа, во всех секторах российской экономики, в том числе имеющих стратегическое значение. Более трети антиконкурентных соглашений связано с ограничением конкуренции в сфере ремонта и **строительства**, в том числе автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения, включая их

БОЛЕЕ ТРЕТИ АНТИКОНКУРЕНТНЫХ СОГЛАШЕНИЙ СВЯЗАНО С ОГРАНИЧЕНИЕМ КОНКУРЕНЦИИ В СФЕРЕ РЕМОНТА И СТРОИТЕЛЬСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.

обслуживание и благоустройство прилегающих территорий — 37%.

Сегодня деятельность картелей с целью поддержания цен на торгах в строительной сфере охватила более 1000 электронных аукционов, общая сумма начальных (максимальных) цен контрактов по которым составила более 154 млрд руб. Только в 2019 г. деятельность картелей и иных антиконкурентных соглашений выявлена на территории 74 субъектов.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОБЛЕМЫ КОНКУРЕНЦИИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

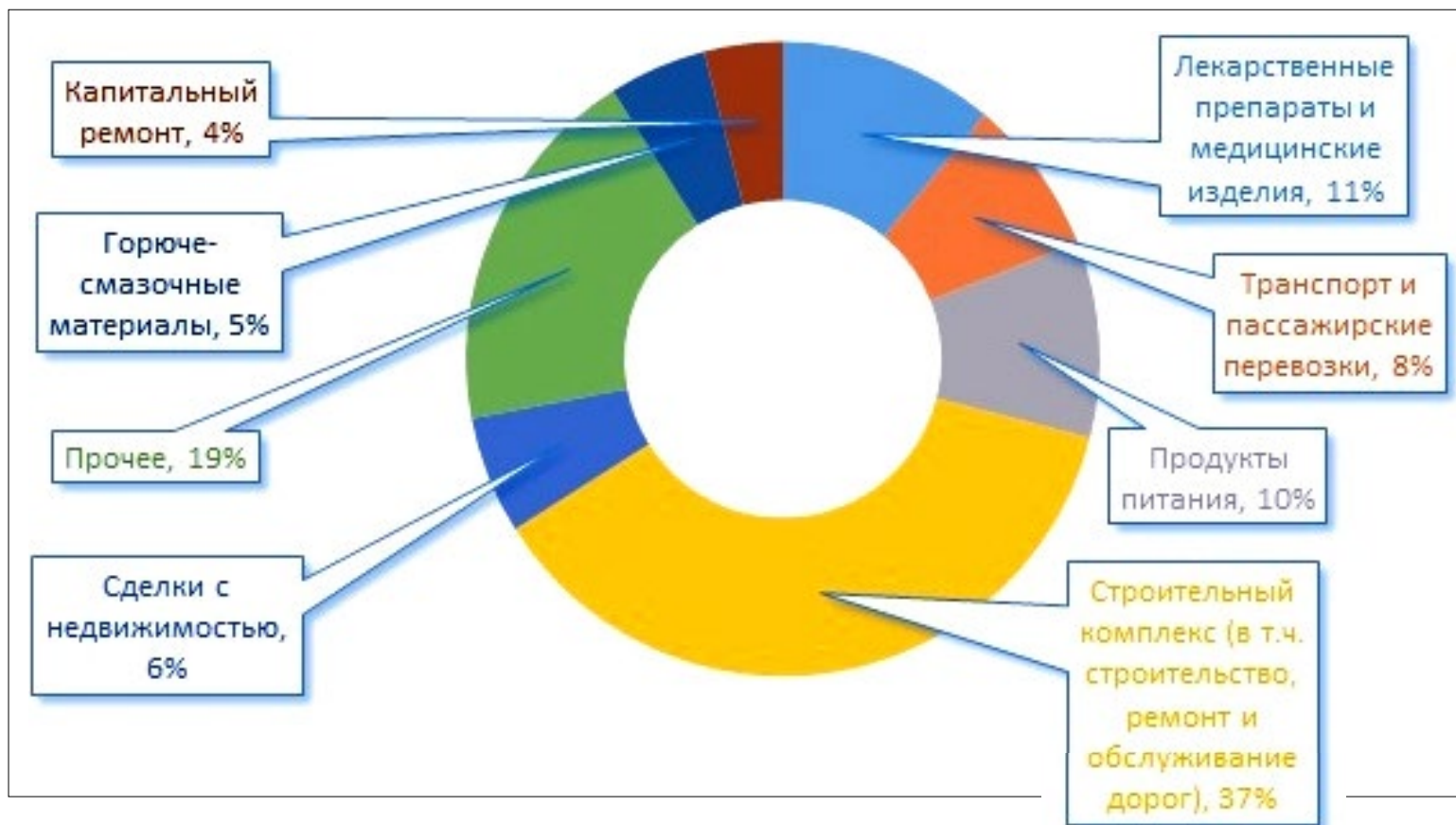
В 2019 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 9132,1 млрд руб. или 100,6% к уровню 2018 г. Из общего объема 93,6% введенных зданий — жилого назначения.

Всего за I кв. 2020 г. ввод жилья вырос на 0,51 млн кв. м к I кв. 2019 г. При этом за I кв. 2020 г. построено 15,4 млн кв. м жилья, что на 3,4% выше уровня 2019 г.

В апреле 2020 г. 22,3% застройщиков и подрядчиков указывали на остановку строительства, а 17,3% высказывали опасения по поводу его остановки в ближайшее время. 26,4% опрошенных отметили значительное ухудшение положения, связанное с обеспечением строек трудовыми ресурсами.

По предположениям Агентства НКР, до 90 млрд руб. или 10% от выручки 2019 г. могут потерять топ-20 застройщиков в самом мягком сценарии сокращения спроса, а в наиболее жестком — свыше 200 млрд руб. Спрос на первичном рынке жилья в сценарии умеренного экономического шока может снизиться на 5-10%, тогда как в кризисном сценарии падение превысит 25%.

Причем, по мнению Агентства НКР, при реализации любого из сценариев крупные



застройщики смогут справиться с негативными последствиями без критических потерь. У средних и малых предприятий строительной отрасли возникнут существенные проблемы с обеспечением операционной деятельности, а многие могут начать банкротиться.

Были утверждены отдельные исчерпывающие перечни процедур в строительстве, в результате чего сократилось количество процедур в жилищном строительстве со 134 до 96, в строительстве объектов нежилого назначения — со 130 до 99.

За 2016–2018 гг. в ФАС России и ее территориальные органы поступило 120 жалоб на акты и (или) действия (бездействие) органов власти и ресурсоснабжающих организаций при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни.

Среди основных проблем в сфере **административных процедур** и барьеров в строительстве можно выделить несколько.

Так, даже в границах одного субъекта могут существенно отличаться перечень документов, необходимых для осуществления процедуры принятия решения о подготовке и утверждении документации по планировке территории, основания для отказа в осуществлении процедуры, ее сроки.

Федеральное законодательство, как правило, не регулирует вопросы возможности или невозможности исправления технических ошибок в документах, выдаваемых по результатам осуществления градостроительных процедур.

Законодательством не отрегулирован порядок действия органа госстройнадзора в начале строительства.

Есть случаи дублирования государственных функций, отсутствует взаимосвязь между внесением изменений в различные исчерпывающие перечни в отношении одних и тех же процедур.

Отсутствует однозначное регулирование последствий обжалования положительных заключений экспертизы результатов инженерных изысканий, проектной документации, выданных разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, если строительство на основании таких документов уже осуществляется или завершено.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ КАК «ЧЕРНАЯ ДЫРА»

С 2016 г. в законодательстве нашли свое отражение вопросы **ценообразования и сметного нормирования**.

Однако и здесь есть ряд основных проблем.

Во-первых, «накопление ошибки метода» с момента последней актуализации сметно-нормативной базы в 2000 г. для применяемого в настоящее время «базисно-индексного» метода. Это приводит к существенному искажению сметной стоимости строительства.

ФАКТИЧЕСКИ ЛИКВИДИРОВАНЫ ИЛИ ПРЕКРАТИЛИ СВОЕ ДЕЙСТВИЕ НАУЧНЫЕ ЦЕНТРЫ И НОРМАТИВНЫЕ СТАНЦИИ, А ТАКЖЕ УТРАЧЕН НАРАБОТАННЫЙ ГОДАМИ НАУЧНЫЙ КАДРОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ В СФЕРЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ.



Во-вторых, практически не актуализирована в течение 19 лет нормативная база в области ценообразования. Третье — фактически ликвидированы или прекратили свое действие научные центры и нормативные станции. Также утрачен наработанный годами научный кадровый потенциал в сфере ценообразования.

Следующее — методология определения сметной стоимости исключительно для стадии проектирования объекта и проверки достоверности определения сметной стоимости не охватывает последующие стадии полного жизненного цикла объекта капитального строительства.

И, наконец, отсутствуют нормативные требования к порядку определения стоимости предпроектных работ и подготовке соответствующей документации.

В настоящее время наполняемость ФГИС ЦС сведениями о стоимости строительных ресурсов, необходимыми для определения сметных цен, составляет около 12% номенклатуры классификатора строительных ресурсов, что связано с отсутствием ответственности производителей за представление данных и их достоверность.

Кроме того, методологические подходы в области сбора информации об уровне оплаты труда работников, о стоимости строительных ресурсов и агрегированного расчета на их основе сметных цен без их изменения могут привести к искажениям сметной стоимости строительства. Так, уровень заработной платы колеблется до 300% для разных субъектов, а стоимостные показатели на материалы до 50% отличаются от рыночных как в большую, так и в меньшую сторону.

Поэтому необходима разработка системы первоочередных мер в качестве среднесрочного плана совершенствования ценообразования, рассчитанного на 3 года, и более долгосрочная стратегия до 2030 г.

Требуется создать набор инструментов определения цены адекватных по удобству, скорости и точности расчета сметной стоимости соответствующего этапа жизненного цикла объекта капитального строительства. Управлять стоимостью строительства на разных стадиях реализации проекта.

Важно восстановить и развить кадровый потенциал в области ценообразования, внедрить систему дополнительного образования на базе актуализированных профессиональных стандартов, системы оценки квалификации и доступа специалистов.

Необходимо расширить номенклатуру укрупненных индексов по видам объектов строительства в разрезе субъектов и отраслей, а также пересчитать индексы изменения сметной стоимости строительства на основании данных о фактической стоимости строительных ресурсов. Также продолжить реализацию мероприятий по совершенствованию единой государственной сметно-нормативной базы.

При этом мероприятия по совершенствованию ценообразования должны быть синхронизированы с оптимизацией стадийности проектирования и внедрением объектно-ориентированных подходов — технологий информационного моделирования. Внедрение последних должно быть на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства.

Требуется создание цифровой платформы системы ценообразования в строительстве. Целесообразно интегрировать ФГИС ЦС с информационными системами ФНС России и ФТС России и обеспечить информационное взаимодействие посредством системы межведомственного электронного взаимодействия.

На прединвестиционной стадии, стадии обоснования инвестиций следует предложить



рынку удобный инструмент быстрого подбора наиболее экономически целесообразных проектных решений на базе укрупненного норматива цены строительства. При этом сами нормативы должны формироваться не только расчетным путем на базе формирования адекватной расчетно-технологической модели, но и путем сбора статистических данных о стоимости объектов-аналогов и их частей.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ КОНКУРЕНЦИИ

По мнению ФАС России, в первую очередь необходимо установление равного, недискриминационного доступа застройщиков к механизмам государственной поддержки.

Строительная отрасль в силу специфики не может быть полностью переведена на дистанционный режим работы. Вместе с тем в настоящее время застройщики, сетевые организации, органы власти всех уровней, организации, задействованные в осуществлении процедур в строительстве, уже работают в различных

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

Поэтому необходим переход к взаимодействию субъектов градостроительных отношений в единой информационной среде на основе единой государственной цифровой платформы.

Внедрение системы управления жизненным циклом объекта капитального строительства с использованием BIM-технологии обеспечит переход на качественно и технологически новый уровень взаимодействия участников градостроительной деятельности.

Цифровизация рынка строительных ресурсов на платформе, интегрированной с ФГИС ЦС, будет также способствовать повышению прозрачности рынка и сокращению теневой экономики. А достоверным источником информации о стоимости строительных ресурсов может быть созданная на принципах государственно-частного партнерства (концессии), интегрированная с ФГИС ЦС технологическая цифровая платформа, которая даст возможность производителям, поставщикам и покупателям совершать сделки купли-продажи строительных ресурсов в электронной форме.

Стратегическая цель в сфере совершенствования регулирования процедур в строительстве — значительное сокращение сроков прохождения административных процедур за счет их перевода в электронную форму и обеспечение «бесшовного» процесса их прохождения, а также продолжение работы по их оптимизации и сокращению. ☹

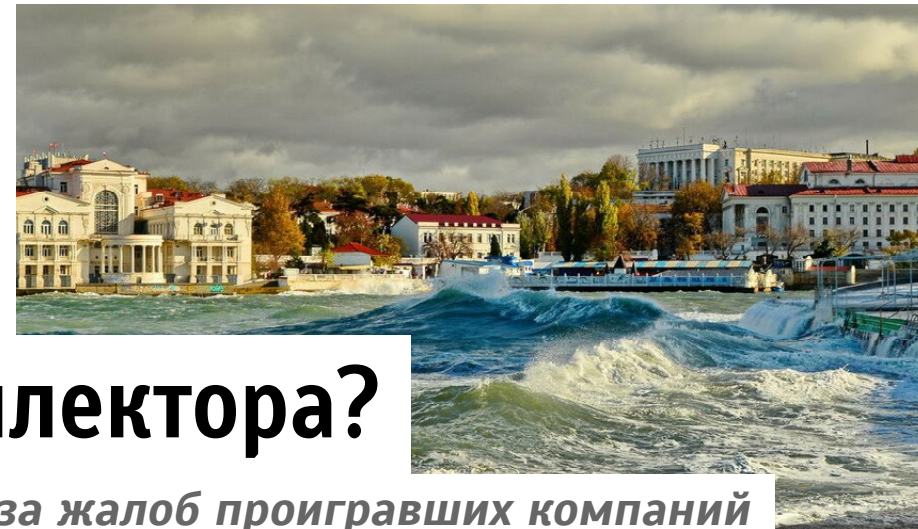
В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ НЕОБХОДИМО УСТАНОВЛЕНИЕ РАВНОГО, НЕДИСКРИМИНАЦИОННОГО ДОСТУПА ЗАСТРОЙЩИКОВ К МЕХАНИЗМАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ.



Галина КРУПЕН

ЭКОНОМИКА

Зачем Крымское УФАС оставляет Севастополь без коллектора?



Победитель конкурса не может заключить контракт из-за жалоб проигравших компаний

Усложнять и так сложные процессы, принимать удивительные (не в самом хорошем смысле) решения, вызывая тем самым возмущение участников строительных процессов — любимое занятие чиновников всех уровней. Особенно часто такие неприятные моменты, сбивающие с ног своей несправедливостью, встречаются при госзакупках.

Вот вам свежий пример, в котором принятые региональным антимонопольным органом решения вызвали не только недоумение как у участников закупок, так и сторонних экспертов, но и законные опасения, что объект, крайне необходимый городу, опять не будет построен.

История начинается с того, что 17 июня 2020 года ГКУ г.Севастополя разместило извещение и документацию о проведении запроса предложений в электронной форме на право заключения контракта на выполнение строительно-монтажных работ по объекту «Мартыновский канализационный коллектор, г. Севастополь» (начальная цена — 496 246 080, 47 руб.).

Мартыновский коллектор начали строить еще в далеком 1997 году. Первую его часть (самотечную) сдали еще в 2007 году, а вот строительство второго этапа (напорной части) приостановилось из-за финансовых трудностей. Спустя некоторое время к вопросу строительства коллектора вернулись, и весьма основательно — источником финансирования работ были объявлены средства из бюджета г.Севастополя (в том числе, субсидии городу из федеральной казны в рамках реализации программы социально-экономического развития Крымского полуострова).

Фактически, в июле с.г. была сделана уже вторая в 2020 году попытка заключить контракт на строительство коллектора. Первый электронный аукцион с аналогичными условиями был организован еще в мае, однако признан несостоявшимся, так как не было подано ни одной заявки. Обратите внимание — НИ ОДНОЙ!

А вот запрос предложений, объявленный в результате этого несостоявшегося аукциона, вызвал настоящий ажиотаж — было подано аж 10 заявок. По итогам их рассмотрения победителем запроса предложений признали ООО «ДСТ-Строй»

(предложение о цене контракта — 493 764 850, 0 руб). Победила данная организация только потому, что единственная имела надлежащий опыт.

Казалось бы, все очевидно, однако Крымское УФАС получило 8 жалоб по данной процедуре на действия Заказчика. То есть, компании, которые никогда не строили аналогичных объектов, решили жалобами через контролирующий орган отвоевать себе этот объект. Нужно сказать, что УФАС прониклось бедой этих «подрядчиков» и раз за разом отменяло протокол подведения итогов закупки — без особого объяснения причин. Хотя к изменениям в результатах процедуры это привести ну никак не могло. Упрямая математика — количество баллов у участника, имеющего опыт выполнения аналогичных работ, все равно больше. И именно эти результаты оценки по показателю «Наличие у участника запроса предложений в электронной форме опыта выполнения работ, сопоставимых по характеру и объему с предметом запроса предложений в электронной форме» вызвали негодование у проигравших участников процедуры. В итоге, Крымское УФАС

КОМПАНИИ, КОТОРЫЕ НИКОГДА НЕ СТРОИЛИ АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ, РЕШИЛИ ЖАЛОБАМИ ЧЕРЕЗ КОНТРОЛИРУЮЩИЙ ОРГАН ОТВОЕВАТЬ СЕБЕ ЭТОТ ОБЪЕКТ.

жалобы двух заявителей признало полностью обоснованными, одного — частично. То есть, тяжбы, отличие от стройки, продолжались.

Но давайте посмотрим, кто же так активно жаловался на действия заказчика? Один из жалобщиков — ООО «Аквапруд» (их жалоба обоснована частично). В своих жалобах в УФАС они каждый раз указывали, в том числе, довод, что оценка опыта победителя тендера произведена неправильно. Однако жалобы, содержащие именно этот довод, отвергались, поскольку оценивать заявки вправе лишь комиссия заказчика и оспорить такую оценку можно только в судебном порядке. Именно суд исследует доказательства правоты обеих сторон. ФАС не имеет таких полномочий. В итоге, рассмотрение жалобы ООО «Аквапруд» прекратилось со ссылкой на ст.106 Закона о контрактной системе (решение от 24.08.2020).

К сожалению, из-за жалоб компаний несколько раз признанное победителем ООО «ДСТ-Строй» уже третий месяц не может заключить контракт, несет убытки из-за предоставленного и «подвешенного» обеспечения заявки, несет затраты на мобилизационные мероприятия, так как сроки реализации проекта очень сжатые, на обеспечение контракта, а сам объект так и не начал строиться.

ФАС ЛУЧШЕ ЗНАЕТ, ЧТО ТАКОЕ ЛИНЕЙНЫЙ ОБЪЕКТ!

Однако на этом «сюрпризы» от Крымского УФАС не закончились — напротив, они вышли на новый, еще более абсурдный уровень. При рассмотрении очередной жалобы ООО «Аквапруд» комиссия УФАС, внезапно прозрев, пришла к выводу, что победителем закупки (ООО «ДСТ-Строй») не предоставлено подтверждение требуемого опыта выполнения работ по предмету закупки — и это после трех месяцев активного анализа

документов! Неужели проглядели?! Отнюдь! Ведь ООО «ДСТ-Строй» изначально представил как доказательства своего опыта муниципальный контракт на выполнение строительно-монтажных работ по объекту «Реконструкция и техническое переоснащение объектов грязевого хозяйства «Крымская ГГРЭС» — то есть, контракт на выполнение аналогичных работ.

Однако специалисты из комиссии антимонопольного органа не отнесли объект закупки в рамках муниципального контракта к линейным объектам, а значит, работы по контракту не аналогичны тем, которые должны быть выполнены по итогам конкурса. И для сотрудников УФАС оказалось совершенно неинтересным, что в приложении к контракту обозначены те же работы, что и являются предметом закупки по Мартыновскому коллектору. И совершенно неважно, что ООО «ДСТ-Строй» строительство рассматриваемого объекта осуществляло на основании Проекта планировки территории и проекта межевания объекта, а п. 1.2.1. этого Проекта планировки и межевания гласит, что планируемые к размещению объекты капитального строительства являются линейными. При этом в проектной документации речь шла о строительстве и реконструкции напорного водовода, сбросного канала, организации проезда вдоль сбросного канала. Более того, АО «Ленводоканал» при разработке проектной документации квалифицировал объект как линейный. Но Крымское УФАС — то знает лучше, чем проектировщики и строители, как квалифицировать данный объект!

Но самое главное — УФАС в принципе не имеет никакого законодательного основания и не обладает компетенциями выносить подобные решения и классифицировать строительные объекты! Антимонопольные органы контролируют закупочное законодательство, а не строительное, в их штате попросту нет экспертов, которые могут оценивать классификацию строительных объектов.



Предписание комиссии Крымского УФАС об отмене итогового протокола запроса предложений в электронной форме, о проведении заново процедуры рассмотрения и оценки нарушает право ООО «ДСТ-Строй» на заключение и использование контракта по результатам закупки, очевидно ущемляет его интересы.

Почему же так резко изменились решения УФАС?

Почему доводы, совершенно законно принятые ФАС в жалобах ранее, вдруг стали инструментом, чтобы не позволить закончить процедуру закупки и заключить контракт?

Чего же так упорно добивается антимонопольная служба своими нелогичными и противоречащими нормам права действиями?

Представляется, что эти вопросы можно задать в адрес уже самой Федеральной антимонопольной службы с тем, чтобы она разобралась в действиях своего подведомственного учреждения и дала им соответствующую оценку. Со своей стороны журнал «Строительство» направит соответствующий запрос в ФАС. ☹

УФАС В ПРИНЦИПЕ НЕ ИМЕЕТ НИКАКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО ОСНОВАНИЯ И НЕ ОБЛАДАЕТ КОМПЕТЕНЦИЯМИ ВЫНОСИТЬ ПОДОБНЫЕ РЕШЕНИЯ И КЛАССИФИЦИРОВАТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ.



Владислав КРУПНОВ

ЭКОНОМИКА

ФАС уполномочен заявить...

■ При проведении повторной закупки в сфере строительства участнику достаточно только подать «согласие» на участие.

В целях формирования единой правоприменительной практики и сокращения количества нарушений на госзакупках ФАС России подготовила для территориальных органов ведомства разъяснение о нарушениях при проведении повторной закупки в сфере строительства в форме запроса предложений в случае признания конкурса или аукциона несостоявшимся.

Так, в соответствии с Законом о контрактной системе 44-ФЗ для участия в закупке работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и сносу объектов капитального строительства участнику достаточно сообщить о «согласии» выполнить работы на условиях, предусмотренных документацией о закупке, в том числе проектной документацией. При этом в случае признания электронного конкурса или аукциона несостоявшимся заказчик вправе провести закупку в форме электронного запроса предложений.

Как подчеркнул заместитель руководителя ФАС России **Михаил Евраев**, установление иных требований, кроме «согласия» к составу заявки в отношении объекта закупки, в случае

проведения повторной процедуры в форме запроса предложений по результатам несостоявшихся конкурса или аукциона — это нарушение положений Закона о контрактной системе.

■ Подготовлены разъяснения спорных вопросов по ведению Реестра недобросовестных поставщиков.

Они разработаны с учетом судебной практики.

Так, участник закупки, не исполнивший контракт, включается в РНП вне зависимости от окончания срока действия такого контракта. Согласно п.4 ст. 425 ГК РФ окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение. Также в соответствии с определением Верховного Суда, окончание срока действия контракта не может быть обстоятельством, исключающим возможность включения в реестр.

Кроме того, недопустимо включать в РНП сведения об учредителях юридического лица, которые на момент уклонения от заключения контракта или его ненадлежащего исполнения не были участниками такого юридического лица. Соответствующая позиция озвучена Конституционным Судом.

В связи с этим ФАС России сообщает, что территориальным органам ведомства

необходимо учитывать эту позицию при рассмотрении вопроса о включении сведений в реестр.

■ Информация по жалобам в рамках 223-ФЗ будет размещаться по аналогии с 44-ФЗ.

С 1 октября 2020 г. на сайте ФАС России в разделе «База решений» — <https://br.fas.gov.ru/> теперь будет размещаться информация о возвратах и отзывах жалоб, рассматриваемых в рамках 223-ФЗ.

Сайт ведомства был доработан в целях обеспечения единообразной практики размещения информации о результатах рассмотрения жалоб. Такая информация по жалобам, рассматриваемым в рамках Закона о контрактной системе 44-ФЗ, размещается в ЕИС в полном объеме.

Как отметил Михаил Евраев, в соответствии с поручением руководителя ведомства все территориальные органы ФАС России и центральный аппарат службы обязаны с 1 октября размещать всю информацию, касающуюся рассмотрения жалоб по 223-ФЗ на сайте ФАС России, в том числе об отзыве таких жалоб и их возврате. ☹



Галина КРУПЕН



Федеральная
Антимонопольная
Служба



OTIS

ФЛАГМАН ИННОВАЦИЙ
БОЛЕЕ 125 ЛЕТ В РОССИИ

GeN2 & Ambiance design
производства Санкт-Петербург

ЦИФРОВОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

Госстройнадзор и BIM: возможно ли взаимопроникновение?

Технологии информационного моделирования должны стать рабочим инструментом для органов стройнадзора

29 сентября в Минстрое России состоялось рабочее совещание с участием замминистра по цифровизации Александра Козлова и представителей Минсвязи России и органов госстройнадзора, Москвы, Подмосковья и Санкт-Петербурга. А темой совещания была возможность дальнейшего развития цифровизации в органах госстройнадзора, и, прежде всего, возможность работы с информационными моделями.



Совещание прошло в рамках Комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета Минстроя России, которую возглавляет председатель Совета СРО Союза «МООСС» Михаил Викторов.

Напомним, что 11 сентября в Санкт-Петербурге Группа «Эталон» представила министру строительства России Владимиру Якушеву первую в России BIM-модель детского сада, которая получила положительное заключение Центра государственной экспертизы Санкт-Петербурга. Именно на этом совещании прозвучало пожелание, чтобы и органы госстройнадзора не отвергали возможность контроля за строительством объектов именно на основе информационной модели. Тогда внедрение BIM на стадии строительства сделало бы существенный шаг вперед. По итогам совещания и презентации вышел протокол, в котором было указано на необходимость развития нормативной базы информационного моделирования, формирование классификатора строительной информации, а также было принято решение о выделении пилотных регионов и экспериментальных

площадок, где будут интенсивно внедряться технологии информационного моделирования и цифрового строительного надзора на всех этапах жизненного цикла здания.

Совещание в Минстрое России, которое прошло в развитие презентации в Санкт-Петербурге, показало, что региональные госстройнадзоры трех самых «продвинутых» регионов в принципе не чужды идее работы с информационной моделью, однако на этом поприще необходимо сделать хотя бы первые, тщательно посчитанные шаги.

По итогам докладов представителей госстройнадзоров Московской области и Санкт-Петербурга можно сделать перечень проблем, которые необходимо решить, чтобы «цифровой надзор» из фантазии стал реальностью.

Основополагающая проблема — не установлены правила формирования и ведения BIM-модели, состава сведений и материалов, подлежащих включению в информационную модель, перечень случаев, когда формирование и ведение BIM-модели является обязательным.

Кроме того, отсутствует правовой статус электронных документов в некоторых сферах действующего законодательства.

Еще один момент — проверки госстройнадзора сейчас могут проводиться только очно, с выездом на объекты, и в этом плане информационная модель не может заменить личный осмотр инспектора. Соответственно, нужно решить, в какой части BIM-модель может стать заменой очной проверки.

Следующая проблема состоит в том, что в действующую BIM-модель загружается гораздо больше информации, чем нужно инспектору госстройнадзора, — соответственно, для его проверки нужно обособить часть этой информации и, кроме того, добавить весьма специфическую — документы, подтверждающие полномочия юридических и должностных лиц на производство работ, ведение строительного контроля, освидетельствование

работ (приказы, должностные инструкции, выписки о членстве в СРО, доверенности и т.д.). Вопрос, как это сделать, и насколько это осложнит работу с BIM-моделью.

В целом перечень проблем и предложений по их решению, представленный участникам совещания, составляет пару десятков страниц. Очевидно, что в ближайшее время заинтересованному в цифровом контроле сообществу нужно будет составить «дорожную карту», где пошагово будет прописан путь в светлое «цифровое» будущее.

Председатель Комиссии по цифровизации строительной отрасли **Михаил Викторов** рассказал АНСБ о главных итогах прошедшего совещания:

— Могу отметить, что прозвучали очень хорошие доклады представителей госстройнадзора из Санкт-Петербурга и Московской области. Московская область уже имеет опыт по обкатке ряда электронных форматов, и здесь готовы к дальнейшему развитию цифровых технологий. Санкт-Петербург доложил, что пилотный проект по использованию BIM-модели при проведении строительного надзора стартовал, здесь определились с кругом компаний, которым будут оказывать поддержку в рамках этого проекта, в том числе в части наличия лицензий, обучения кадров и так далее. Но самое главное, что люди пробуют,



поэтому я поблагодарил начальника Службы госстройнадзора Санкт-Петербурга Владимира Болдырева и замглавы госстройнадзора Московской области Сергея Фельдблюма за представленные доклады и интересный опыт.

Кроме того, Владимир Болдырев предложил один раз в квартал проводить подобные совещания с соответствующим отчетом о проделанной работе и обменом мнениями. Предложение было поддержано и соответствующее решение было записано в протокол совещания. Также мы договорились, что в ближайшее время Минстрой России направит в регионы за подписью замминистра письмо по формированию рабочих групп в региональных стройнадзорах, потому что в дальнейшей работе мы не можем не учитывать региональный аспект.

Основным результатом этого совещания стало определение круга очень четко и конкретно сформулированных вопросов в части создания цифрового стройнадзора. А когда есть четко сформулированный вопрос, то понимаешь, в каком направлении надо искать ответ и начинаешь работать предметно. К примеру, есть разноречивые планы по формированию информационных систем в строительстве. Это определенная угроза. У нас уже действует и активно наполняется ГИС обеспечения градостроительной деятельности, на нее сделана определенная ставка, и теоретически ее можно взять за основу для формирования отдельного блока по стройнадзору. Коллеги из Минсвязи России выступили в поддержку развития этой системы.

При этом есть региональные информационные базы, например, база Московской области, которая обеспечивает нужды этого региона. И она работает совершенно отдельно от ГИС ОГД. Санкт-Петербург предложил сформировать информационную систему строительного надзора, также отдельную от ГИС ОГД. Возникает вопрос:

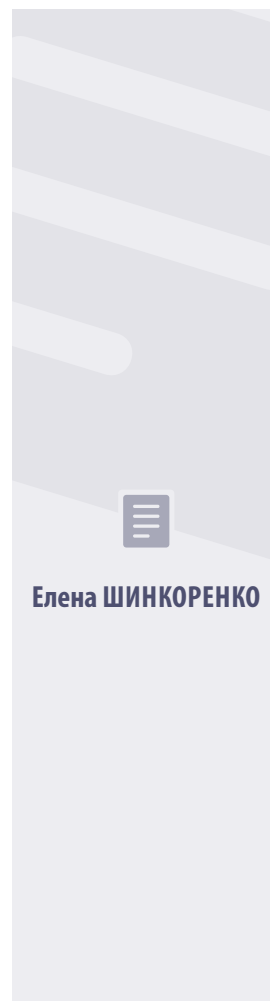
какой путь предпочесть? Нужно искать ответ — частично он лежит на федеральном уровне, но здесь чем быстрее будет найден этот консенсус, тем в большей степени мы уйдем от ненужной суеты, когда регионы будут сами что-то делать, вкладывать силы и средства, а потом выяснится, что это не нужно. Или придется интегрироваться с неким продуктом, с которым интегрироваться невозможно.

Во-вторых, при подготовке данного совещания был сформирован перечень документов и нормативных актов, в которые требуется внести соответствующие изменения. Это очень хорошо, поскольку сразу становится виден объем нормативной работы. И здесь мы будем активно сотрудничать с замминистра строительства Дмитрием Волковым, который отвечает в Минстрое за нормативно-техническую деятельность.

И третий блок, для строителей самый сложный, — это IT-блок. Это та самая оболочка, те облачные решения, которые исходя из общей стратегии применения той или иной информационной базы нужно будет применять уже во взаимодействии с конкретным поднадзорным субъектом. Потому что сейчас зачастую в каждом конкретном случае используются конкретные информационные базы. Например, госэкспертиза в Санкт-Петербурге проводила экспертизу BIM-модели детского сада по классификатору Группы «Эталон». А есть классификаторы Группы ПИК, Росатома, РЖД — и что, госэкспертиза каждый раз будет применять разные классификаторы? Это неправильно. Поэтому унификация подходов и требований к программным продуктам и облачным решениям — одна из ключевых стратегических задач.

Так что по итогам совещания сформулирован перечень вопросов, мы познакомились со всеми, кто будет ими заниматься, и приступаем к предметной работе. ☹

Основным результатом этого совещания стало определение круга очень четко и конкретно сформулированных вопросов в части создания цифрового стройнадзора.



Елена ШИНКОРЕНКО

ЦИФРОВОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

Три «кита» Autodesk: производство, автоматизация, мобильность

В любом случае оглянитесь — возможно, будущее уже постучало в дверь

29–30 сентября состоялась Конференция Autodesk Pro Forum 2020 — онлайн без компромиссов. Все о цифровом проектировании и производстве. Впервые столь масштабное мероприятие прошло в онлайн-формате, отдавая должное новой цифровой реальности.

Открывая мероприятие, **Николай Дубовицкий**, Countrymanager в России и странах СНГ, рассказал о видении будущего промышленного производства компании Autodesk, о глобальных трендах и тенденциях развития общества, которые определяют жизнь сейчас и будут делать это в ближайшем будущем.

Во-первых, это рост населения планеты, численность которого уже сейчас составляет 7,5 млрд человек, а к 2050 г. достигнет 10 млрд. При этом 2/3 населения будут жить в городах.

И вот уже добавляется тренд на урбанизацию, концентрацию населения в крупных городах и мегаполисах, который сам по себе вызывает

волнение. Ведь Земля всегда представлялась маленьким домом, а 10 млрд человек — это большая цифра, оказывающая огромную нагрузку на инфраструктуру, промышленное производство и жизнь городов. Для того, чтобы эти 10 млрд смогли жить достойно в 2050 г., каждый день необходимо строить 3600 новых домов! Не говоря о том, что в каждом из них должна быть комфортная инфраструктура, горячая вода, электричество и т.д. И это дает большой спрос на промышленное производство и товары.

Однако уже сейчас в 40% промышленных компаний есть нехватка квалифицированного персонала, а средний возраст таковых превышает 40 лет. И это дополнительный вызов.

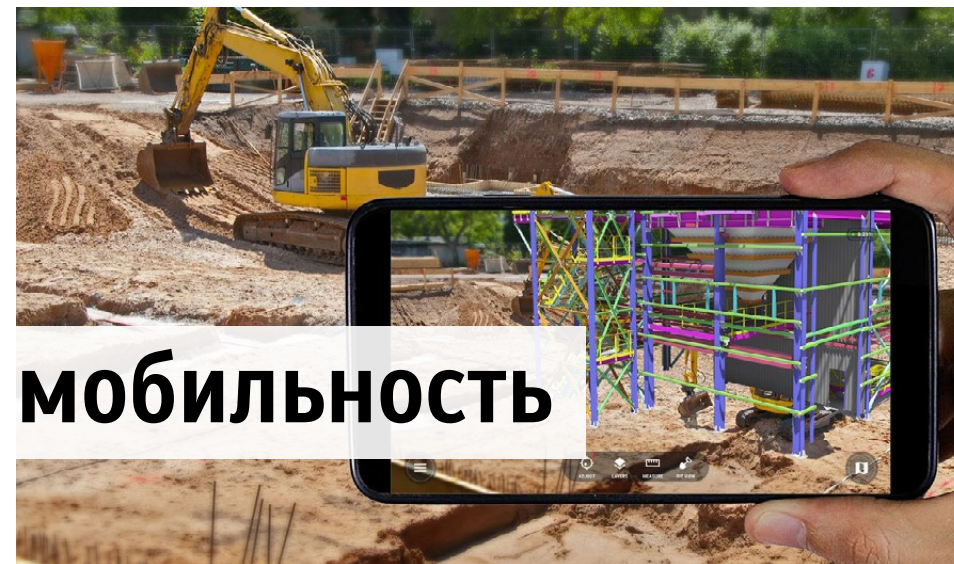
Но как же сейчас организованы промышленность, цепочки сбыта и логистика? Все искренне считают, что логистика построена оптимально. При этом сегодня из тех громадных запасов запчастей, которые производятся, 70% не используются вообще. Но на них тратятся ресурсы, энергия, а отходы от производства в отдельных отраслях превосходят 30% от

общего объема расходуемых материалов — колоссальное количество материалов и ресурсов попросту выбрасывается.

Не секрет, что запасы полезных ископаемых, ресурсы, энергетика уменьшаются, а потребности человечества непрерывно растут. И это дилемма, решать которую нужно начинать уже сейчас.

Да, пандемия коронавируса перевернула жизнь. Еще полгода назад никто не думал, что будет жить в виртуальном пространстве и выходить в онлайн, как раньше в офлайн. Компаниям срочно пришлось адаптироваться под изменившиеся спрос и потребности, и только самые передовые и инновационные смогли это сделать. Изменения неизбежны, но они содержат в себе возможность для каждого стать лучше.

И сегодня речь уже идет не о массовой индустриальной продукции, а об индивидуальной, учитывающей потребности каждого клиента — это массовая оптимизация. Для этого нужно поменять производственные процессы,



Отходы от производства в отдельных отраслях превосходят 30% от общего объема расходуемых материалов — колоссальное количество материалов и ресурсов попросту выбрасывается.

сделать их более энергоэффективными, сократить количество отходов, повысить гибкость производства, чтобы быстрее реагировать на запросы общества. Но самое главное — изменить сам процесс работы. Промышленная революция и роботы — это уже все было. Сейчас же можно уйти от автоматизации рутинных задач на следующий уровень и автоматизировать не задачи, а процессы работы — в частности, проектирования. Так можно изменять отрасли в целом. И это уже происходит в строительстве.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ — БЕЗ ГРАНИЦ

Компания Autodesk 15 лет инвестировала в разработку новых технологий, расширение своей продуктовой и технологической линейки. И сегодня может предложить пользователям систему, которая охватывает все производство в условиях изоляции друг от друга, где они могут работать с единой моделью данных и реагировать на изменения в режиме реального времени. Это позволяет заранее предвидеть,

какие способы и формы производства нужно использовать и комбинировать их.

Как известно, всю жизнь проектировщики работали последовательным методом, основываясь в первую очередь на своем опыте и знаниях. Начиная работу и отталкиваясь от опыта предыдущих проектов, они выбирают какой-то вариант реализации инженерной задачи и прорабатывают, просчитывают его, внося изменения и делая второй или максимум третий вариант. Этот процесс долг и содержит в себе важное ограничение — опыт и знания проектировщика, за рамки которых он не может выйти.

В то же время текущие технологии проектирования, в первую очередь генеративный подход и дизайн, порождают проектирование, снимают это ограничение. Инженер может с самого начала сделать выбор из 100 различных вариантов, которые удовлетворяют критериям, поставленным вначале. Инженер переключает свою работу с выпуска документации

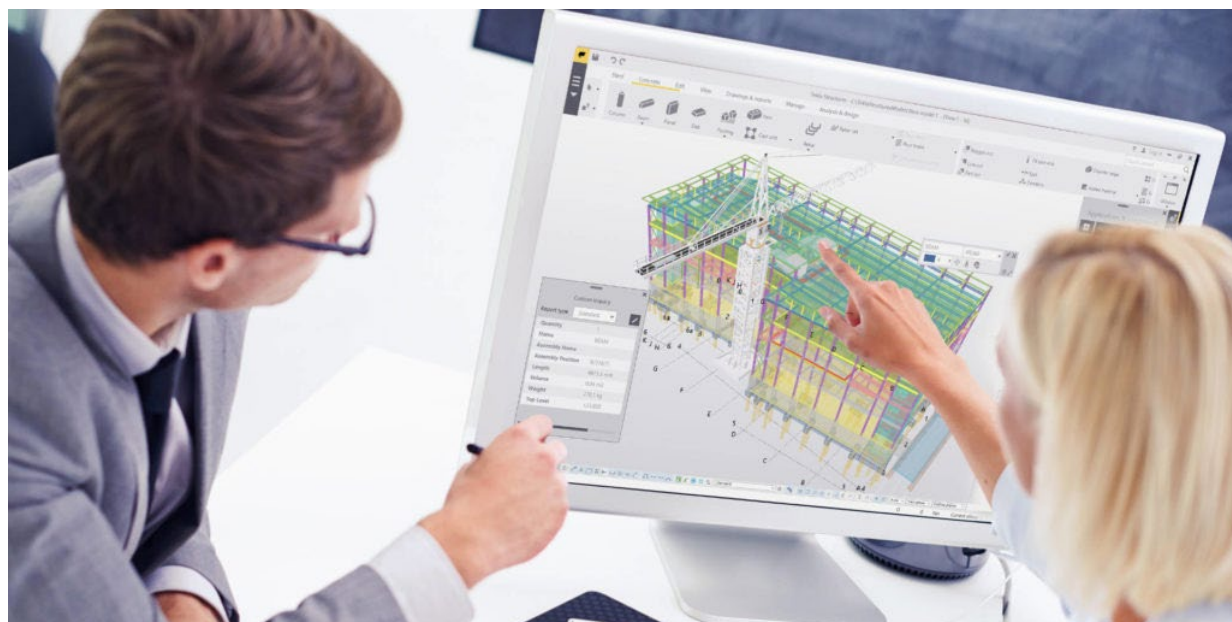
**МОБИЛЬНОСТЬ,
ВОЗМОЖНОСТЬ РАБОТЫ
РАСПРЕДЕЛЕННЫХ КОМАНД
СТАНОВИТСЯ НЕ ПРОСТО
МОДОЙ, А ВАЖНЫМ
ФАКТОРОМ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ
КОНЕЧНЫЙ УСПЕХ ПРОЕКТА.**

и объяснения идей на собственную инновационную, творческую составляющую поиска оптимального решения. Отсюда проистекает возможность учитывать различные варианты производства, выбора новых вариантов исполнения проекта. Здесь открываются новые возможности, которых в прошлом не было.

Третья составляющая системы — мобильность. Сегодня мир перешел в онлайн. И удивление, и ужас в том, что все продолжают работать, выпускать проекты и управлять процессами. Это технически было возможно и год, и два назад, но сейчас неожиданно стало частью реальности и останется с нами навсегда. Молодежь больше не захочет идти в офис, а компаниям с учетом уменьшения квалифицированных специалистов будет сложнее и сложнее собрать рабочие команды в одном месте. Мобильность, возможность работы распределенных команд становится не просто модой, а важным фактором, определяющим конечный успех проекта. Теперь реально собрать на короткий срок мобильную команду, а в ней — лучших специалистов с различных территорий без необходимости их физического присутствия. И они смогут работать с данными на всей протяженности жизненного цикла — от проектирования до выпуска готовой продукции.

Производство, автоматизация, мобильность — вот 3 кита, на которых основана система Autodesk. А для ее реализации Autodesk создал 4 технологические лаборатории, разбросанные по миру, в которых непосредственно идет взаимодействие с ведущими технологическими и машиностроительными компаниями. И эти проекты становятся успешными за счет технологий, которые есть у Autodesk.

Но, по мнению Карла Ости, Industry Manager Manufacturing Autodesk, огромное количество компаний не готовы к



переменам — у них заостреное мышление и правила, которые они не могут и не хотят изменить. И вот тут-то пандемия внесла свои коррективы, ведь когда все хорошо, люди не стремятся что-то улучшить.

И важные аспекты для перемен — автоматизация производства, сотрудничество и взаимодействие.

СТРОЙКА — БЕЗ ОШИБОК

Автоматизация производства помогает преодолеть сложности текущего производства, применять инновации, можно улучшить процесс цифровизации и достичь высоких результатов.

К примеру, не все сотрудники хотят приходить на работу по разным причинам, и если сотрудник не приходит, страдает вся цепь поставки. Это проблема, нет альтернатив. Но ее можно решить при помощи облачных решений Autodesk. Практически в каждой сфере есть тренд на то, чтобы сокращать ручную работу и вводить автоматизированные процессы.

Так, можно увидеть проблему и ее решение — сколько добавить рабочих, а может быть дополнительный станок на производстве, сколько часов должны работать, посмотреть различные сценарии развития ситуации — и принять решение. Предсказуемость бизнеса — основа движения в будущем. Можно сократить огромное количество ручной работы в цеху благодаря грамотному проектированию.

Кроме того, всегда есть связь между архитекторами и инженерами, которые работают в BIM-модели, что повышает возможность совместить рабочие графики, а такая синхронизация позволяет резко сократить время проста. Сотрудничество и взаимодействие — очень важный фактор.



ЭФФЕКТ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ BIM-ТЕХНОЛОГИЙ — ЭТО УМЕНЬШЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА КОЛЛИЗИЙ ДО 100%, УВЕЛИЧЕНИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА ДО 30% И УМЕНЬШЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ДО 20%.

На стадии проектирования BIM-технологии дают возможность выявления коллизий и нестыковок, позволяют формировать точную документацию непосредственно из трехмерной модели, улучшают координацию за счет совещаний с использованием BIM-модели, возможность проверки сложных проектных решений и ускорение проектирования.

На стадии строительства появляется возможность оценки точных объемов материалов и оборудования, получения объективной информации об объекте, осуществление визуального планирования строительно-монтажных работ и контроль строительства с использованием BIM-модели.

В результате эффект от применения BIM-технологий — это уменьшение количества коллизий до 100%, увеличение производительности труда до 30% и уменьшение длительности проектирования до 20%. А на стадии строительства до 10% сокращаются сроки строительства и до 20% снижаются затраты.

BIM-проект для всех участников — это не проблема и возникающие сложности, а толчок к развитию компании и сотрудников.

Конечно, область BIM и цифровой информационной модели — это дискуссионная тема. Она увеличивает эффективность предприятия, снижает трудозатраты, но, к сожалению, последний фактор объективная эксплуатация подтвердить не может. Это должно выразиться в количественном показателе, но может привести к сокращению персонала. И это замкнутый круг, который тормозит развитие цифровых информационных моделей. При этом именно они — один из немногих инструментов, который приведет к цифровой трансформации промышленности.

Какая должна быть цифровая информационная модель в идеальном ее представлении? Это простая, надежная система, которая объединяет всю информацию об объекте, хранит все актуальные версии документов, данных и изменений внутри системы и позволяющая использовать эту информацию достаточно быстро и эффективно. А фундамент всего — документация, которую должна содержать такая модель.

Уже сегодня многие застройщики применяют BIM-технологии и даже научились извлекать из этого выгоду. И эти застройщики применяют особые требования к проектировщикам, разработчикам. Но все ли готовы так работать, соответствуют ли этим требованиям?

В любом случае оглянитесь — возможно, будущее уже постучало в дверь. ☹



Иоланта ВОЛЬФ

ВИМФОРУМ

Генеральный партнер



Amber Plaza, Москва

**ЦИФРОВЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ,
меняющие стройку**

**8-9
ДЕКАБРЯ**

КАДРЫ

Российским стройкам нужны кадры, а их нет

Кадровый кризис в строительной отрасли: девелоперам не хватает средств, а на стройках не хватает персонала



В первую волну пандемии большинство мигрантов покинули страну и не смогли вернуться. Девелоперы вынуждены искать им замену на внутреннем рынке, однако соотечественники стоят дороже, а на горизонте маячит вторая волна и снижение потребительского спроса. Об этих и других трендах на кадровом рынке в строительной отрасли рассказывает руководитель группы консультантов «Строительство и недвижимость» ANCOR Industry Владимир Османкин:

— Несмотря на то, что крупные игроки отчитались за лето о росте прибыли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, прогнозировать дальнейшие победы отделов продаж им сложно: безработица растет, денег у населения все меньше, опасность повторения самоизоляции тоже оптимизма не прибавляет.

Но выполнять обязательства и продолжать строительство все равно надо. Поэтому строительные компании стараются искать бюджетные варианты найма и по возможности экономить на зарплатах.

ЗАРПЛАТЫ ПЫТАЮТСЯ ВЕРНУТЬ НА ДОКРИЗИСНЫЙ УРОВЕНЬ, НО НЕ ВСЕМ

В строительной отрасли востребованы рабочие кадры: не хватает штукатуров, отделочников, крановщиков, бетонщиков... Есть спрос и на ИТР, он немного увеличился после снятия самоизоляции в июне. Но тратятся компании на специалистов по-разному.

Если в рабочих специальностях есть небольшая тенденция к росту заработных плат, то инженерам и управленцам предлагают в среднем на 30% меньше, чем до коронакризиса.

Рабочим уровень заработной платы приближают к показателям января 2020 года. Так, например, бетонщикам в Москве до пандемии платили 60 000 – 90 000 руб., сейчас – 32 000 – 80 000 руб. Штукатуры получали 80 000 – 120 000 руб., сейчас их доход составляет от 50 000 до 100 000 руб.; отделочникам до пандемии платили 80 000 – 120 000 руб., сейчас – 50 000 – 85 000 руб. Для разнорабочих нормальная зарплата в январе этого года составляла 35 000 – 70 000 руб., в сентябре – 30 000 – 50 000 руб.

Но если в рабочих специальностях есть небольшая тенденция к росту заработных плат, то инженерам и управленцам предлагают в среднем на 30% меньше, чем до коронакризиса. И представители ИТР соглашаются опуститься с привычных 180 000 до 126 000 руб., потому что лучше так, чем совсем без работы.

ПОЧЕМУ ТАК ПРОИСХОДИТ

За месяцы самоизоляции стала очевидна тенденция к консолидации рынка – его покинули мелкие игроки, не выдержав финансовых нагрузок. Часть средних по размеру компаний предпочла продаться лидерам, которые сейчас диктуют рынку свои условия, в том числе и по кадровым решениям. Впрочем, лидеры предлагают не самые плохие условия для соискателей, как минимум они смогли обойтись без массовых увольнений в месяцы самоизоляции и продолжают политику удержания персонала. Такая политика позволяет им экономить на найме.

Рабочие, со своей стороны, тоже пересмотрели отношение к работодателям. Если до коронакризиса заметная текучка кадров в строительной отрасли по рабочим специальностям была нормальным явлением и

предложение от конкурентов на 10 000 р. выше становилось причиной для быстрой смены работы, то теперь больше ценится стабильность. Особенно у более старшего поколения. В ситуации неопределенности люди предпочитают заработать чуть меньше, но с гарантией. Синица в руках дороже журавля в небе. Уровень безработицы в России приблизился к показателям 2012 года, без работы, по разным оценкам, остались около 11 млн человек. Падение спроса на этом фоне неизбежно, и все это понимают.

ЕСЛИ НАНИМАТЬ, ТО ДЕШЕВО

Строительные компании, особенно крупные, делают ставку на сохранение персонала, но потребность в кадрах все равно есть – и ее надо покрывать. Количество обращений в кадровые агентства увеличилось по сравнению с мартом: ищут линейный персонал, ИТР и Топов. Но позволить себе услуги специализированных компаний могут далеко не все. На инструментах найма стараются сэкономить. Строительные компании ищут персонал через рекламу в рабочих СМИ, пользуются услугами небольших узкоспециализированных агентств, используют приложения для поиска работы, уже существующие на рынке или даже созданные самими компаниями.

Закрывать потребности в рабочих за счет мигрантов уже не получается: границы закрыты и эпидемиологическая ситуация к их открытию никак не располагает. Строительные компании вынуждены предлагать вакансии российским строителям, но набирать жителей крупных городов невыгодно. Дешевле возить людей из регионов, где зарплатные ожидания ниже, а вахтовый метод – привычнее. Еще один путь сэкономить на инструментах найма, которым довольно

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ ВЫНУЖДЕНЫ ПРЕДЛАГАТЬ ВАКАНСИИ РОССИЙСКИМ СТРОИТЕЛЯМ, НО НАБИРАТЬ ЖИТЕЛЕЙ КРУПНЫХ ГОРОДОВ НЕВЫГОДНО.

активно пользуются строительные компании, – обращения в государственные центры занятости.

Сложившаяся ситуация тяжела одновременно и для соискателей, и для работодателей. Первые хотят вернуть привычный уровень зарплат, вторые рады бы, но не могут их платить: строительная отрасль уже ощущает влияние финансового кризиса. Но как показывает практика, после любых кризисов именно эта отрасль восстанавливается одной из первых. Так что как только появится хоть какая-то положительная динамика в экономике, участники строительной отрасли обязательно почувствуют это на себе. В хорошем смысле. ☹



КАДРЫ

Возраст 50+: возможность для новой профессии

Работники 50+ могут получить новую строительную профессию в Академии «Ворлдскиллс»

Академия «Ворлдскиллс» ежегодно обучает или повышает квалификацию 25000 специалистов возраста 50+. При этом обучение для подавших заявку проводится на бесплатной основе, за счет средств федерального бюджета.



О том, как построено обучение по программе 50+, журналистам рассказала директор Академии «Ворлдскиллс» Светлана Крайчинская.

Эта программа действует в России уже более 2 лет, к настоящему времени по ней обучились новым профессиям или повысили квалификацию 50 тысяч специалистов. Обучение проводится по 129 компетенциям — сюда входят все основные компетенции, наиболее популярные у слушателей.

Обучение проводится в специально отобранных 668 учебных центрах в 81 регионе России по эталонным программам Академии «Ворлдскиллс». По итогам обучения проходит демонстрационный экзамен и выдается квалификационный сертификат «Ворлдскиллс».

Кто же обучается по программам 50+? Как показывает статистика, около 30% — это действующие сотрудники компаний, которые хотят повысить свою квалификацию, узнать новые методы работы в своей профессии и, соответственно, иметь современные навыки работы и быть более конкурентоспособными на рынке труда. Еще 30% — это сотрудники, которые меняют свою профессию по собственному желанию или в силу внешних обстоятельств. И еще около 30% — слушатели, которые

«капитализируют» свое хобби и хотят сделать из него профессию или небольшой бизнес.

Для того чтобы пройти обучение, нужно зарегистрироваться на сайте Ворлдскиллс 50+ (<https://50plus.worldskills.ru/>) и выбрать желаемую профессию. На 2020 год все учебные группы заполнены, сейчас идет активное заполнение групп на 2021 год.

ЧТО КАСАЕТСЯ СФЕРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТО ЗДЕСЬ ОБУЧЕНИЕ ПРОВОДИТСЯ ПО 19 КОМПЕТЕНЦИЯМ.

Что касается сферы строительства, то здесь обучение проводится по 19 компетенциям. Среди них — бетонные строительные работы, геодезия, кирпичные и кровельные работы, электромонтаж и так далее. Все строительные компетенции доступны по ссылке <https://50plus.worldskills.ru/competencies>.

Самая популярная профессия здесь — электромонтажник, за два года обучение прошли 2800 человек, учебные центры по этой компетенции есть во всех регионах России. Больше всего по этой специальности обучено слушателей в Самарской области, Татарстане и на Северном Кавказе. Неизменным спросом пользуются общестроительные компетенции с целью

повышения квалификации мастеров кирпичной кладки, малярных работ, штукатурки, кровельных работ и т.д. Это можно объяснить тем, что технологии и материалы на этих направлениях постоянно меняются, и хороший мастер просто обязан владеть всеми современными навыками производства работ. Например, по квалификации «кирпичная кладка» обучились уже 650 человек, и спрос на обучение растет.

Еще одна квалификация, которая остается неизменно популярной и востребованной не только в строительстве, но и в машиностроении, — это сварочные технологии. По ней обучились и повысили квалификацию уже более 2000 человек.

Нужно сказать, что работодатели в регионах весьма заинтересованы в сотрудничестве с учебными центрами «Ворлдскиллс» — они могут направить своих сотрудников на бесплатное повышение квалификации и быть абсолютно уверенными в том, что это реальные учебные

курсы по очень высоким стандартам. При этом все квалификации сотрудники 50+ выбирают только исходя из личных предпочтений и желания — на сайте регистрируется не компания, а сам сотрудник.

Новое направление работы Академии «Ворлдскиллс» — это обучение сотрудников компаний, пострадавших от коронавирусной инфекции. По всей стране закрываются малые и средние компании, особенно в сфере обслуживания, и их сотрудники теперь имеют возможность получить новую профессию — на эту программу будет выделено 100 тысяч мест в учебных центрах.

ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ КАК ОСНОВА НОВОЙ ПРОФЕССИИ

И еще один очень интересный момент: до сих пор существует заблуждение, что люди возраста 50+ не могут или боятся осваивать современные информационные технологии и профессии, с

ними связанные. Однако 15 квалификаций «Ворлдскиллс» напрочь отвергают эти домыслы: спрос на современные «цифровые» специальности огромный, тем более что обучение идет по таким квалификациям, как кибербезопасность, работа с большими данными, виртуальная реальность и информационные технологии для бизнеса. Сейчас все эти специальности используются слушателями как повышение квалификации и дополнительные навыки на базе имеющегося образования или профессии.

Нужно сказать, что и BIM-технологии уже вошли в одну из компетенций в качестве учебного модуля, однако пока отдельной компетенции по этому направлению нет. Как пояснила Светлана Крайчинская, появление отдельной компетенции в сфере информационного моделирования в строительстве зависит исключительно от спроса со стороны слушателей. Если заявок будет много, эта компетенция также будет открыта для сотрудников 50+.

Однако все не так просто у специалистов этого возраста — как показал мониторинг, у работодателей выработалось стойкое ментальное сопротивление при приеме на работу сотрудников 50+. Фактически они находятся вне зоны внимания работодателей, которые предпочитают нанимать специалистов от 30 до 45 лет. Представители Академии «Ворлдскиллс» проводили встречи в регионах на площадках торгово-промышленных палат, объединений работодателей, с региональными чиновниками и выяснили одну очень интересную особенность сотрудников 50+: по общему мнению, это самые надежные работники, которые имеют привычку учиться и очень ответственно относятся к своим обязанностям. Так что работодателям имеет смысл вкладываться в обучение этих сотрудников, в том числе в рамках программы наставничества. ☺



Лариса ПОРШНЕВА

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ
ТРАНСПОРТ

Всероссийский съезд лифтовиков прошел в «гибридном» формате: и оффлайн, и онлайн

С 5 по 7 октября в Москве, в ТГК «Измайлово» прошел X Всероссийский съезд работников лифтового хозяйства



Съезд показал, что принципы единства и сплоченности лифтовиков страны живы и дают свои плоды в борьбе за свободу отрасли и возможность строить свой бизнес на основе открытой конкуренции, исключая государственную регулятивность.

«НАС МНОГО И МЫ — СИЛА!»

В связи с пандемией COVID-19 лифтовиков были вынуждены перенести съезд с апреля на октябрь. Более того, из-за угрозы «второй волны» многие потенциальные участники остались дома и в Москву не приехали.

Только 117 делегатов из 55 городов нашли возможность личного присутствия на пленарном заседании.

ИЗ-ЗА УГРОЗЫ «ВТОРОЙ ВОЛНЫ» МНОГИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ ОСТАЛИСЬ ДОМА И В МОСКВУ НЕ ПРИЕХАЛИ. ТОЛЬКО 117 ДЕЛЕГАТОВ ИЗ 55 ГОРОДОВ НАШЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ЛИЧНОГО ПРИСУТСТВИЯ НА ПЛЕНАРНОМ ЗАСЕДАНИИ.

Однако оставшиеся дома делегаты лифтового форума смогли принять в нем участие дистанционно, в форме видеоконференции. В месте с ними суммарно в работе съезда приняли участие не менее трехсот человек.

Участников юбилейного съезда поприветствовали — тоже виртуально, в виде специально записанных видеороликов — председатель комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы Галина Хованская, зам. Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Максим Егоров, начальник Управления Госстройнадзора Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Александр Горлов.

Президент Национального лифтового союза Виктор Тишин отчитался перед делегатами о том, что сделано за прошедший после осенней (2019г.) лифтовой конференции период.

Сегодня НЛС объединяет семь общественных организаций, в которые входят более девятистот лифтовых предприятий с общей численностью работников более 70 тысяч.

— Нас много, мы — сила, под нашим контролем все сегменты лифтовой деятельности, мы представляем полный жизненный цикл лифта, а самое главное — у нас подавляющая зона рынка вертикальных подъемников, — заявил лидер лифтового сообщества.

Президент НЛС отметил серьезные трудности, которые преодолели лифтовики в период вынужденной самоизоляции.

ВИРУС ОТРАСЛЬ ПОДКОСИЛ. НО НЕ ОЧЕНЬ

Прежде всего, на деятельности предприятий отрасли сказалась пандемия. Государство разрешило не платить квартплату, в результате чего по регионам возникли неплатежи, которые в некоторых местах достигали 80%. Соответственно, в тяжелом финансовом положении оказались не только сервисные лифтовые предприятия. Лифтостроители, монтажно-наладочные, экспертные организации в условиях пандемии продолжали свою работу, рискуя здоровьем не меньше всех тех, кто был внесен правительством в список непрерывно действующих организаций, тех, работу которых нельзя остановить из-за технологических процессов, либо они связаны с обслуживанием населения.

Докладчик заметил, что остановок производства в отрасли не было. Были лишь небольшие сбои с монтажом лифтов на стройках и в процессе капремонта зданий, объем работы на заводах незначительно сократился, но сервис работал на все сто процентов.

МОНОПОЛИЗАЦИЯ НЕ ПРОШЛА! И НЕ ПРОЙДЕТ?

Особо президент НЛС отметил активность лифтовиков в отстаивании интересов лифтового комплекса в процессе реализации известного решения Правительства от 5 февраля 2019 года



ЦЕНА ПРИ ПРЯМЫХ ЗАКУПКАХ ЛИФТОВ СОСТАВИЛА 2,2 МЛН РУБЛЕЙ ПРОТИВ 2,3 МЛН ПРИ НЕПРЯМЫХ ЗАКУПКАХ. ОДНАКО ПРИ ЭТОМ ПРОСРОЧКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПРИ ПРЯМЫХ ЗАКУПКАХ СОСТАВИЛИ 41 ДЕНЬ В СРЕДНЕМ НА ОДИН ЛИФТ, А ПРИ НЕПРЯМЫХ — ВСЕГО 4 ДНЯ, ТО ЕСТЬ — В 10 РАЗ БОЛЬШЕ.

и принятой впоследствии «дорожной карты» по развитию лифтовой отрасли.

Сейчас, спустя полтора года, можно подвести некоторые итоги этой работы. А именно: монополизации рынка не произошло, новый завод по производству лифтов не построен, прямые закупки лифтов не внедрены, аккредитация монтажных организаций при заводах не производится. Все эти настойчиво навязываемые со стороны госкорпорации ДОМ.РФ «инновации» не получили реализации исключительно благодаря профессиональному подходу и активному противостоянию профессионального лифтового сообщества.

В качестве примера президент НЛС привел данные анализа 50% объема договоров 2017–2019 годов, проведенного Минстроем. Выяснилось, что цена при прямых закупках лифтов составила 2,2 млн рублей против 2,3 млн при непрямах закупках. Однако при этом просрочки выполнения работ при прямых закупках составили 41 день в среднем на один лифт, а при непрямах — всего 4 дня, то есть — в 10 раз больше. В то же время количество жалоб от граждан по качеству монтажа и наладки оборудования

при прямых закупках составило 11 обращений на 100 лифтов, против 2-х при непрямах. То есть на сегодня показатели преимущества прямых закупок лифтов у производителей, заявленные ДОМ РФ при принятии «Дорожной карты», никак не соответствуют реальным фактам.

Аналогичная ситуация складывается и с внедрением многих других предложений, изложенных в данном документе и ошибочно представленных госкорпорацией как положительные факторы развития лифтовой отрасли.

Президент НЛС обратил также внимание на то, что большая организующая роль в отстаивании интересов лифтового комплекса принадлежит Комиссии по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое России. Позднее о ее работе рассказал в своем выступлении руководитель этой комиссии, президент Ассоциации «РЛЮ» Сергей Чернышов. В рамках своего доклада он представил новый состав членов комиссии и доложил о том, как осуществляется программа замены лифтов в многоквартирных домах и мерах ее государственной поддержки.

Показательно, что за шесть лет своего существования эта комиссия стала одной из действенных, активных и эффективных структур в развитии лифтовой отрасли. Именно из недр комиссии вышел в свет проект Программы ускоренной замены лифтового оборудования, которая сегодня является основой в реализации полной замены лифтов в рамках Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов». Именно на заседаниях этого общественного органа вырабатываются стратегия и тактика борьбы за права лифтовых организаций на свободную конкуренцию и противодействию насаждаемой некоторыми госструктурами функций государственного регулирования лифтового рынка.

НА ОЧЕРЕДНОМ ЗАСЕДАНИИ КОМИТЕТА ПО ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОМУ, ПРОМЫШЛЕННОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ АССОЦИАЦИИ НОСТРОЙ БЫЛО РЕШЕНО ПОДДЕРЖАТЬ ПОЗИЦИЮ НЛС ПО НЕДОПУЩЕНИЮ МОНОПОЛИЗАЦИИ РЫНКА МОНТАЖА ЛИФТОВ В РЕЗУЛЬТАТЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОМ РФ.

С сообщением о Федеральном законе от 31 июля 2020 г. N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» выступил Сергей Прокофьев, генеральный директор Федерации лифтовых предприятий.

Он проанализировал основные пункты ФЗ применительно к реальной деятельности лифтовых предприятий.

Очень важную для лифтовиков информацию сообщила директор правового департамента Ассоциации НОСТРОЙ Виктория Панарина. Она рассказала о возможности получения льготного кредита из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемых организаций. К сожалению, такая возможность будет предоставлена не всем, а только тем предприятиям, которые непосредственно связаны со строительством.

НОСТРОЙ ЛИФТОВИКОВ ПОДДЕРЖАЛ!

О проблемах лифтовиков в строительных СРО рассказал член Совета НОСТРОЙ, представитель Союза «Межрегиональное объединение организаций специального строительства» (СРО Союз «МОСС») Иван Дьяков. Он довел до сведения собравшихся позицию Ассоциации НОСТРОЙ по вопросу противостояния НЛС и ДОМ.РФ. На очередном заседании Комитета по жилищно-гражданскому, промышленному строительству Ассоциации НОСТРОЙ было решено поддержать позицию НЛС по недопущению монополизации рынка монтажа лифтов в результате деятельности ДОМ РФ. Также решено поддержать проект изменений в постановление Правительства РФ № 615, разработанное Минстроем России, в редакции акта, исключающего возможность безальтернативного (прямого) способа закупки лифтового оборудования совместно с его монтажом только у

крупных производителей. На данный момент, по словам Ивана Дьякова, президент НОСТРОЙ Антон Глушков изучает полученное недавно письмо от президента НЛС Виктора Тишина, в котором конкретно приводятся аргументы, которые не позволяют монополизировать рынок и содержится просьба поддержать лифтовиков в вышеозвученном вопросе. Антон Глушков заверил, что постарается ускорить ответ на обращение Виктора Тишина и по возможности оказать лифтовикам необходимую консультативную и практическую помощь.



В ходе пленарного заседания Съезда было подписано очень важное соглашение между Советом по профессиональной квалификации в лифтовой отрасли и СПК финансового рынка. Как отметила по окончании подписания соглашения генеральный директор СПКФР, член правления РСПП Диана Маштакеева, лифтовики показывают исключительно положительный пример динамичного и эффективного развития системы профквалификации в сообществе. По ее словам, многое из того, что лифтовиками разработано, принято и реально действует, в некоторых других СПК еще даже не обсуждалось.

ЛИФТ-ПРИВЕТ ОТ БРАТСКОЙ БЕЛОРУССИИ...

Во второй половине дня заседания участникам предоставили видео-приветствие от нового генерального директора крупнейшего на сегодня лифтостроительного завода «Могилевлифтмаш» Сергея Черткова, в котором он поблагодарил российских представителей лифтового сообщества за поддержку и активное сотрудничество с белорусским заводом. Он доложил, что в настоящее время на территории России успешно действуют 4 совместных предприятия, несколько сборочных производств и более 70 торгово-сервисных центров. А в планах белорусских лифтовиков не останавливаться на достигнутом и продолжать эффективное сотрудничество с российскими лифтостроителями.

...И ОТ ВЕТЕРАНОВ ЛИФТОСТРОЕНИЯ

И в завершение Съезда к собравшимся по телефонной связи обратился Алексей Рожков, председатель Совета ветеранов лифтовой отрасли при НЛС. Совсем недавно, в канун 70-летия, он был награжден высшей наградой отрасли, нагрудным знаком «За доблестный труд в лифтовой отрасли 1 степени». Алексей Александрович горячо поблагодарил руководство союза за высокую оценку его многолетнего труда в лифтовых предприятиях. (Только в системе АО «Мослифт» он проработал более 40 лет). Он рассказал о деятельности Совета ветеранов, о той моральной и финансовой поддержке тех, кто отдал отрасли многие годы труда и призвал лифтовое сообщество в дальнейшем внимательно следить за благополучием тех, кто верой служил лифтовому сообществу. ☹



Константин ГОЛИН

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

ВОРУМЮ



Деньги не пахнут: воруют даже на психинтернатах и канализации

Конец лета и начало осени оказались богатыми на судебные дела и положительно принятые решения в отношении желающих поживиться за чужой счет

> В Хакасии за получение взятки перед судом предстанет бывший исполняющий обязанности заместителя главы региона.

В 2019 г. в рамках реализации национального проекта «Демография» между государственным казенным учреждением Республики Хакасия «Управление капитального строительства» и подрядной организацией заключен государственный контракт на строительство второй очереди жилого корпуса государственного бюджетного учреждения Республики Хакасия «Туимский психоневрологический интернат». Сумма контракта составила более 480 млн руб.

Бывшего и.о. заместителя Главы Республики Сергей Новиков за организованное покровительство деятельности подрядчика в части обеспечения победы в аукционе на заключение контракта, дальнейшего приема работ и первоочередном перечислении денежных средств за выполненные работы потребовал от представителя коммерческой организации взятку в размере не менее 12 млн руб. В апреле 2020 г. чиновник получил от представителя подрядчика взятку в виде части денежного вознаграждения в сумме 2 млн руб.

> 4 августа в Республике Северная Осетия — Алания утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о причинении 169 гражданам ущерба на общую сумму свыше 396 млн руб.

С мая 2012 г. по июнь 2017 г. гендиректор двух строительных фирм совершила растрату свыше 394 млн руб. 167 дольщиков. Еще у 2 граждан похитила свыше



2,8 млн руб., с которыми заключила фиктивные договоры участия в долевом строительстве на квартиры, реализованные ранее другим дольщикам.

Дома были построены, а квартиры дольщикам не переданы.

На имущество, оформленное гендиректором на третьих лиц, наложен арест на общую сумму в 40 млн руб.

По одному из недостроенных домов принято решение о выплате компенсаций пострадавшим. По второму объекту Фонд защиты прав дольщиков обратился в суд с иском о банкротстве застройщика. После введения конкурсного производства будет решен вопрос порядка завершения строительства или выплаты компенсации.

> В Якутии осужден руководитель ООО «Монолит-Строй».

С 2014 по 2018 гг. он использовал денежные средства, привлеченные от участников долевого строительства жилья, не на строительство объекта, а на другие цели. Сумма составила около 100 млн руб.

В результате строительство многоквартирного жилого дома не завершено, что причинило ущерб **117 потерпевшим**. Застройщик обанкротился.

Суд приговорил генерального директора ООО «Монолит-Строй» к **3 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима. Кроме того, он лишен права в течение 2 лет заниматься организационно-распорядительной и административно-хозяйственной деятельностью в коммерческих организациях. Осужденный взят под стражу в зале суда.

> 11 августа в Якутии возбуждено уголовное дело о служебном подлоге при реализации нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

В 2019 г. между муниципальным казенным учреждением «Главстрой» ГО «г. Якутск» и коммерческой строительной организацией заключен контракт на выполнение работ по строительству в Якутске автодорожных мостов в микрорайонах Северный и Марха. Сумма контракта составила более 98 млн руб.

В декабре 2019 г. между сторонами подписаны акты о приемке выполненных работ, справки об их стоимости, на основании которых подрядчику перечислены денежные средства по контракту.

Однако работы в микрорайоне Северный, оцененные контрактом на сумму более 47 млн руб., выполнены не в полном объеме. Строительство моста по настоящее время не завершено.

> 13 августа бывший глава Оренбурга осужден за коррупционные преступления.

В 2012 г. Евгений Арапов через подставное лицо создал фирму для осуществления предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением в аренду объектов недвижимости, в том числе находящихся в муниципальной собственности. В 2018 г. градоначальник получил от своего заместителя по градостроительству, земельным отношениям и дорожному хозяйству за попустительство по службе взятку в сумме 400 тыс. руб.

Помимо этого, учредитель строительной компании, заинтересованный в поддержке при решении вопросов инвестирования в жилищное строительство, передал ему однокомнатную квартиру стоимостью более 1,3 млн руб.

Суд назначил Арапову наказание в виде **4 лет 6 мес. лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии строгого режима **со штрафом в размере**

15 млн руб. Кроме того, он лишен права занимать должности, связанные с организационно-распорядительной и административно-хозяйственной деятельностью в государственных и муниципальных органах, сроком на 5 лет.

Подсудимый взят под стражу в зале суда.

> 18 августа в Тульской области направлено в суд уголовное дело в отношении бывшего директора ООО «СК «Фаворит».

Директор ООО «СК «Фаворит», осуществлявшего строительство четырех многоквартирных жилых домов в 1-ом Юго-Восточном микрорайоне, совершил ряд неправомερных сделок по приобретению недвижимости и выдаче займа аффилированной организации, оплатив в сумме более 100 млн руб. за счет средств дольщиков, которые предназначались для завершения строительства многоквартирных домов.

В итоге 2 дома введены в эксплуатацию со значительным нарушением сроков, строительство еще двух домов до настоящего времени не завершено. В результате **453 дольщикам** причинен ущерб на общую сумму свыше **790 млн руб.**

Кроме того, директор ООО «СК «Фаворит» уклонился от исполнения 31 судебного решения о взыскании с общества в пользу участников долевого строительства неустоек, штрафов, компенсаций морального вреда.

Общество признано судом банкротом. На имущество обвиняемого общей стоимостью 46,5 млн руб. наложен арест.

> В Ростовской области вынесен приговор по уголовному делу о хищении у дольщиков 138 млн руб.

Руководитель аффилированных организаций ООО «Строительная компания «РостЖилСтрой» и ООО «ВиватСтрой» с ноября 2012 г. по октябрь 2016 г., злоупотребляя доверием граждан к репутации компании как надежного застройщика на рынке жилищного строительства, завладел средствами дольщиков. Получив



их, он совершил финансовые операции для придания правомерного вида распоряжению ими. Часть денег он внес на свои счета в банке, а часть конвертировал в валюту и в течение 2013–2016 гг. осуществлял переводы на счета в зарубежных банках своим родственника на сумму **более 1,5 млн евро**.

Суд назначил осужденному наказание в виде **8 лет лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии общего режима **со штрафом в размере 1 млн руб.** с ограничением свободы на 1 год 6 месяцев. Суд лишил его права заниматься деятельностью по выполнению организационно-распорядительных и административно-хозяйственных функций в коммерческих организациях на 3 года.

> 25 августа в Красноярском крае вынесен приговор по уголовному делу в отношении руководителя ООО «Емельяновская слобода».

Он осуществил ряд экономически необоснованных сделок, что фактически привело к утрате финансовой устойчивости организации, нарушению сроков исполнения обязательств перед гражданами и организациями по заключенным договорам инвестиционной деятельности и ДДУ в строительстве.

Действия директора привели к прекращению уставной деятельности ООО «Емельяновская слобода» по строительству индивидуальных жилых домов в коттеджном поселке «Емельяновская слобода» в Емельяновском районе и многоквартирного жилого дома в Красноярске. В результате организация признана банкротом, в отношении нее открыто конкурсное производство, а значительному количеству граждан и организаций причинен материальный ущерб на сумму **около 300 млн руб.**

Суд назначил подсудимому наказание в виде **4 лет лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии общего режима, а также лишил его права занимать руководящие должности в коммерческих организациях на срок 2 года.



> 27 августа в Республике Башкортостан вынесен приговор по уголовному делу о незаконном привлечении средств дольщиков на сумму более 40 млн руб.

С мая по ноябрь 2016 г. глава строительной компании «Стройиндустрия» незаконно привлекла средства дольщиков в размере свыше 40 млн руб. на строительство 3-этажных многоквартирных домов в с. Иглино и заключила договоры с 27 гражданами. При этом у компании изначально не было проектной документации на объекты, а разрешения на строительство были выданы главным архитектором района незаконно.

В результате здания остались недостроенными. Одна из квартир в комплексе была перепродана дважды за 450 тыс. руб.

Также она не рассчиталась со своими работниками. Период задолженности перед 4 сотрудниками составил от полугода до 3 лет, а сумма долга превысила 3,4 млн руб. Плюс женщина присвоила свыше 1 млн руб.

Суд назначил ей наказание в виде **3 лет лишения свободы** с отбыванием в исправительной колонии общего режима.

> 1 сентября Прокуратура Якутии утвердила обвинительное заключение по уголовному делу о подстрекательстве и пособничестве в злоупотреблении должностными полномочиями.

Заместитель главы ГО «Город Якутск» оказывал давление на руководство коммерческой организации, занимающейся строительством, в целях незаконного получения имущественных прав на жилые помещения в строящемся жилом доме. Сумма ущерба, причиненного строительной фирме, составила свыше 165 млн руб.

> 4 сентября утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о хищении более 2 млрд руб. при строительстве канализационных очистных сооружений в Севастополе.

В декабре 2017 г. государственное казенное учреждение г. Севастополя «Управление по эксплуатации объектов городского хозяйства» по итогам электронного аукциона заключило с генеральным директором АО НПП «Биотехпрогресс» государственный контракт на строительство канализационных очистных сооружений «Южные» г. Севастополя стоимостью свыше 6,8 млрд руб. На расчетный счет подрядной организации был перечислен аванс на сумму более 2 млрд руб.

Около 615 млн руб. обвиняемый похитил и израсходовал на иные цели, в том числе вывел из оборота через подконтрольные ему коммерческие организации. Оставшиеся почти 1 млрд 310 млн руб. были заблокированы на расчетном счете АО, открытом в ПАО «ОФК Банк», в связи с отзывом Центробанком у него лицензии.

> 8 сентября в Крыму направлено в суд уголовное дело о хищении у дольщиков более 474 млн руб.

Руководители коммерческих фирм в 2014–2017 гг. под предлогом строительства рекреационного комплекса «Морской квартал», ЖК «Ocean Dreams», «Ливадия Sky» (г. Ялта), а также гостиничного комплекса «Морской квартал в Алуште» завладели средствами более 140 дольщиков, которыми распорядились на цели, несвязанные со строительством комплексов.

> 14 сентября в Башкортостане суд вынес приговор по уголовному делу о хищении у 10 дольщиков более 39 млн руб.

С апреля 2014 г. по август 2016 г. председатель ЖСК «Жилой дом №124/1 по ул. Менделеева г. Уфы» и генеральный подрядчик по строительству многоквартирного дома убедили граждан вступить в члены ЖСК. Они создавали видимость активного строительства объекта, предъявляли необходимую документацию.

Суд приговорил председателя ЖСК **к 2 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима, его компаньона — **к 2 годам лишения свободы условно** с испытательным сроком 3 года и **штрафом 900 тыс. руб.**

> 17 сентября в Томской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о причинении ущерба на сумму более 167 млн руб.

С 2013 по 2018 гг. обвиняемый, используя подконтрольную строительную фирму, привлек для строительства жилого дома № 7 по ул. Профсоюзной в Томске средства граждан, желавших приобрести квартиры в этом доме, и обеспечил участие в строительных работах ряда сторонних организаций за отложенную плату в виде построенных квартир. При этом завершать строительство дома он не намеревался.

В результате **76 гражданам и трем юридическим лицам** причинен ущерб.



> 24 сентября утверждено обвинительное заключение по уголовному делу в отношении бывшего генерального директора ОАО «Кемеровский кондитерский комбинат» Вячеслава Вишневского.

Вишневский при посредничестве своего представителя передал взятку в размере 7 млн руб. начальнику инспекции госстройнадзора Кемеровской области Танзиле Комковой. Они были перечислены на счет подконтрольной Комковой компании по мнимому договору под видом оплаты услуг по проектированию. В последующем средства обналичены.

В итоге, несмотря на явные нарушения, Вишневский получил соответствующее разрешение для ввода в эксплуатацию объекта строительства и реконструкции — ТРЦ «Зимняя вишня» в г. Кемерово. Между тем работы производились без разрешения на строительство и с нарушением требований проектной документации.

25 марта 2018 г. произошел пожар, повлекший многочисленные жертвы.

Вишневский скрылся от органов предварительного следствия и был объявлен в международный розыск. В марте 2019 г. его задержали на территории Польши, после чего Генеральная прокуратура РФ направила запрос о его выдаче для привлечения к уголовной ответственности и добилась этого решения.

> В Саратове руководитель организации и его заместитель осуждены за хищение у дольщиков почти 200 млн руб.

С 2006 г. по 2016 г. генеральный директор некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства» и его заместитель похитили денежные средства, материальные ценности и незаконно приобрели право на недвижимое имущество, принадлежащие гражданам и юридическим лицам, которые выполняли подрядные работы при строительстве 4 многоквартирных домов в Саратове. Сумма составила почти 200 млн руб.

Кроме этого, генеральный директор посредством подставных лиц и с использованием аффилированной организации обратился в суд с иском о взыскании с Фонда

задолженности по договорам займов на сумму свыше 50 млн руб., представив ложные сведения и документы. Довести задуманное до конца он не смог, поскольку судом утверждено мировое соглашение об установлении единой отсрочки начала выплат задолженности кредиторам.

Для извлечения выгод и преимуществ для себя и других лиц он осуществил отчуждение залогового имущества в виде 10 квартир стоимостью свыше 25 млн руб. Помещения были оформлены на подставное лицо.

Суд приговорил его **к 4 годам 6 мес. лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима **со штрафом в размере 200 тыс. руб.** с лишением права заниматься деятельностью, связанной с выполнением управленческих функций в коммерческой организации, на 1 год. Заместителю руководителя суд назначил наказание в виде **3 лет лишения свободы условно** с испытательным сроком 2 года.

> 28 сентября в Брянской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о мошенничестве в сфере долевого строительства жилья.

Генеральный директор и учредитель ООО «Брянскстройразвитие» в 2014 — 2019 гг. похитил привлеченные для строительства 2 многоквартирных жилых домов средства дольщиков, а также полученные в качестве оплаты стоимости страховой премии по договорам страхования гражданской ответственности застройщика. При этом средства он израсходовал на цели, несвязанные со строительством многоквартирных жилых домов.

В результате **428 дольщикам** причинен ущерб на общую сумму **свыше 130 млн руб.**

На имущество обвиняемого наложен арест. В настоящее время один дом сдан в эксплуатацию, строительство второго завершается иной подрядной организацией. ☹

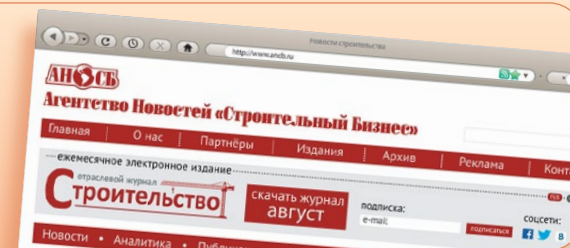


Эвелина ЛАРСОН



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.