

## «Мосстройсертификация» — 25 лет на защите безопасности и качества строительства



### В НОМЕРЕ:

Сентябрь 2021

Строителей выстроят по рейтингу

СТР. 9

Как готовить кадры для современного строительства?

СТР. 44

Кто и как обманывает застройщиков?

СТР. 18

Цена на стеновые материалы взлетела по вертикали

СТР. 52

ГЧП с элементами бизнеса и коррупции

СТР. 30

Нацпроекты как повод для воровства

СТР. 61

## СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

В Москве прошел XX Всероссийский Съезд строительных саморегулируемых организаций. В нем участвовали руководители более чем 80% СРО, входящих в НОСТРОЙ – 209 из 225, а также немало представителей от СРО с правом совещательного голоса. На съезде присутствовал и глава Минстроя Ирек Файзуллин.



В КВЦ «ПАТРИОТ» в рамках программы «АРМИЯ 2021» состоялся круглый стол «Высокоэффективные российские строительные технологии, материалы и конструкции для работы и эксплуатации в условиях Арктики». Участники дискуссии подчеркнули, что освоение и финансирование должно быть рациональным.



В МВЦ «Крокус Экспо» прошла 16-я Международная выставка коммерческих автомобилей COMTRANS 2021. На ней были представлены и машины для строительства — самосвалы, бортовые платформы, прицепы и полуприцепы. Самым впечатляющим по объему и количеству представленных автомобилей стала площадка «КамАЗ».





## КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

**4** Месть СНИПов

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

- 5** Хроники XX Съезда: приветствия, напутствия, отчеты и Совет  
**9** Строители, по рейтингу рассчитайсь!

## КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 12** «Мосстройсертификация» — 25 лет на защите безопасности и качества строительства  
**15** Будущее «Мосстройсертификации» — это качество, ответственность и цифровизация

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

- 18** «Обманутые» застройщики — кто же им мешает строить лучше и больше?!

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 22** На рынке жилья в рост пошли три «С»: стоимость, себестоимость и спрос  
**25** Знак качества строительства ССQ поможет выбрать достойное жилье  
**26** Долгожданные новоселья — под крышей дома своего

## БИЗНЕС

- 30** ГЧП: государство + бизнес или концессия с элементами коррупции?

## ЭКОНОМИКА

- 35** Госзакупки — 2020: тренд на деградацию?  
**37** Стройки, деньги — без конца...



## ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**42** ММК реализует программу по капитальному строительству и ищет подрядчиков

## КАДРЫ

**44** Кадры для строительства: всю систему нужно менять!

## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

**48** Строительство в Арктике требует ума, инноваций и разумной экономики

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

**52** Не металлом единым: цены на стеновые материалы взлетели «по вертикали»

## ИННОВАЦИИ

**54** Патенты: август — месяц фундаментов, грунтов и материалов

## КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

**58** Воровать — так миллион!

**61** Нацпроекты: ВОРУЮТ!

**63** Учат в школе, учат в школе... — если школу не украли

Отраслевой журнал   
**Строительство**  
Ежемесячное электронное издание

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

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

### Главный редактор:

Лариса Поршнева, государственный советник Российской Федерации 3-го класса

### Шеф-редактор:

Михаил Зиборов, почетный строитель РФ, член Союза журналистов РФ

### Заместитель главного редактора

Галина Крупен

### Над номером работали:

Лариса Поршнева, Михаил Зиборов, Галина Крупен, Ольга Овчинникова, Константин Голин, Елена Бабак, Владимир Кузнецов

### Дизайн и вёрстка:

Владимир Кузнецов

### Администратор портала:

Ольга Овчинникова

### Руководитель службы рекламы:

Константин Голин

### Выпускающий редактор:

Роман Поршнев

### Реклама и информация:

Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

### Издатель:

Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

КОЛОНКА ГЛАВНОГО  
РЕДАКТОРА

# Месть СНиПов

Давным-давно, в одной несуществующей ныне стране действовала система нормирования строительной отрасли, основой которой были Строительные нормы и правила (СНиПы). Этой страны давно уже нет, пропали разработанные неизвестными титанами гигантские библиотеки документов, но легенды о них живут среди многих поколений российских строителей. И вот недавно стало понятно, что СНиПы выжили в холодных глубинах закрытых институтов и готовы захватить российские стройки, чтобы отомстить за тысячелетия забвения и пренебрежения...



Именно так мог бы начинаться многосерийный сериал о таинственных СНиПах, на которые все ссылаются, но мало кто уже помнит их по существу. С момента их отмены прошло почти 20 лет, в большинство ныне строящих все это время пользовались СП, платили за СТУ и при желании руководствовались СТО НОСТРОЙ. А о СНиПах даже и не вспоминали, пока президенту России кто-то не подбросил дурацкую фразу о «СНиПах-хрипах», которую чиновники тут же начали подобострастно повторять. Жаль, что никто не сказал при этом Владимиру Путину, что СНиПов не было еще до его прихода в Кремль, и что это документ далекого советского горячо им любимого прошлого. Иначе он вряд ли отозвался бы о них так пренебрежительно.

Размахивая «регуляторной гильотиной», чиновники бросились отрезать все, что только возможно, и заодно отсекали логику в большинстве Сводов правил, обязательных к применению. Теперь это не единые стройные документы, а лоскутные одеялки, где в одном разделе требования с 1 по 5 могут быть обязательными, а с 6 по 10 — добровольными. И никакие просьбы строителей и проектировщиков о том, чтобы сделать пакет только обязательных Сводов правил, не воспринимаются и даже не рассматриваются. А уж о возвращении в эти СП раздела о производстве работ просто никто не желает слышать.

Но документы технического нормирования коварны, и они могут отомстить за пренебрежительное отношение в любой, причем самый неподходящий момент. На проектировщиков и строителей надвигается BIM — последовательно и неизбежно. И в каждой информационной модели должны присутствовать все документы, на основе которых она сделана. Все обязательные и добровольные, все отраслевые и корпоративные. Мало того, эти документы должны уже быть в машиночитаемом виде, с возможностью подтягивания из них конкретных строительных нормативов и показателей. Ну, и где это все? К тотальной оцифровке документов технического нормирования по единой методике не то что не приступили — даже не проговорили возможности такой работы. Минстрой России уже, кажется, запутался в собственных вариантах поправок

в Техрегламент, вводя то реестр документов, то реестр требований, то строительные нормы, то СТУ. Но компьютеру и цифровым моделям нет дел до метания чиновников, для них главный и единственный приоритет — конкретная цифра и возможность включить ее в модель. Пока обязательные и добровольные нормативы в СП будут меняться трижды в год, никакая BIM-модель не сможет формироваться и работать корректно. «Цифра» и нормативный произвол — вещи несовместные. Так что или стройный, умный СНиП — или срыв поручения президента о всеобщей «бимизации».

Законодательная вакханалия и принятие самых дурных законов на потребу текущей ситуации привели к тому, что и к нормативно-техническим документам власть предрежащие стали относиться с таким же пренебрежением и полной уверенностью, что их можно подогнать под очередные властные «хотелки». Но законы физики, химии, архитектуры и материаловедения не меняются в зависимости от «текущего момента». Они мстят — разрушенными объектами, сорванными сроками, а иногда и жизнями людей.

... Пожалуй, не стоит доводить стройку до состояния, когда на ней можно будет снимать сериал «Месть СНиПов. Эпизод 2021». ☹



Лариса ПОРШНЕВА

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



# Хроники XX Съезда: приветствия, напутствия, отчеты и Совет

*На XX Съезде НОСТРОЙ обсудили некоторые проблемы строительной отрасли — но далеко не самые острые*

XX Всероссийский Съезд строительных саморегулируемых организаций, в отличие от XX Съезда КПСС в 1956 году, на котором, к ужасу многих коммунистов, был разоблачен «культ личности» и впервые публично названы кровавые злодеяния сталинизма, прошел 14 сентября 2021 года торжественно, достойно и гладко — культа в НОСТРОЙ нет, а личностей собрался полный зал в гостинице «Славянская» в Москве.

После годовой разлуки, ковидных ограничений и активного строительного сезона на Съезд собрались руководители более, чем 80% СРО, входящих в НОСТРОЙ — 209 из 225. Также было немало представителей от СРО с правом совещательного голоса, а присутствие на Съезде, помимо руководителей НОСТРОЙ, министра строительства и ЖКХ России Ирека Файзуллина, депутатов Госдумы и сенаторов Совета Федерации привлекло внимание большого количества СМИ. Так что некоторые высказывания власть предержащих уже разобраны на цитаты.



Первая часть Съезда с приветствиями и наградными заняла почти два часа и по праву была названа президентом НОСТРОЙ Антоном Глушковым пленарным заседанием. Если обобщить все выступления высоких гостей, на этом заседании были подведены некоторые итоги 2020–2021 годов в области строительства и очерчены перспективы строительного комплекса на ближайшие годы. Однако очень многие проблемы и узкие места остались не то что не обсужденными, а просто забытыми — а жаль, поскольку именно они будут влиять на отрасль и ее развитие.

Глава Минстроя **Ирек Файзуллин** уверен, что строительная отрасль развивается достаточно успешно: сейчас действует более 225 тысяч строительных госконтрактов всех уровней — и это, не говоря о коммерческом строительстве. В 2020 году отрасль заплатила в бюджет более 4 трлн рублей налогов, т.е. около 10% бюджета сформировано за счет строителей. Главная проблема последнего времени — стремительный рост стоимости материалов и услуг, однако постановление Правительства



позволит его скомпенсировать хотя бы для бюджетныхстроек. При этом «за кадром» у министра остались те факты, что каждый второй строительный госконтракт срывается из-за отсутствия желающих его взять именно по причине невыгодности и опасности, а рост цен на стройматериалы уже вызвал удорожание жилья более, чем на 30% — но оно-то как раз будет скомпенсировано за счет тех 15% граждан России, которые пока еще могут позволить себе покупать жилье. Механизмы, кроме ипотеки, практически не предлагаются, а такая малость, как падение реальных доходов населения шестой год подряд, строителей пока мало интересует. Как и тот факт, что количество обманутых дольщиков — читай, граждан, которые вложились в жилье, а застройщик разорился, — не уменьшается, несмотря на активную достройку проблемных объектов. Да и 3,5 тысячи строительных компаний, которые банкротятся каждый год, тоже прошли мимо внимания министра, гостей и делегатов Съезда.

Еще одна радость: по словам министра, начала решаться проблема с ввозом строительных рабочих, нехватка которых составляет около 3 млн человек, — пока из Узбекистана, а там и остальные страны Центральной Азии подтянутся. Правда, неясно, почему нельзя привозить тех же рабочих целевым образом с Северного Кавказа, где 30% безработица и мало заказов для строительных компаний. Да и с занятостью в регионах Центральной России тоже далеко не все хорошо. Однако наши чиновники и застройщики предпочитают многоходовые схемы завоза иностранной рабочей силы и в принципе не обсуждают, почему россияне не идут на стройки в крупных городах, хотя средняя зарплата в регионах едва достигает 20–25 тысяч рублей. Увы, ни слова по этому поводу не прозвучало и на Съезде НОСТРОЙ, который, кстати говоря, является еще и объединением работодателей — может быть, пора заняться реальным формированием реальных зарплат строителей, а также условиями их труда и быта? Это будет явно проще, чем формирование «мигрантских» поездов из Узбекистана, тем более что российские стройки перестали быть привлекательными для рабочих из Центральной Азии: у них и дома экономика растет, а рядом с более выгодными условиями Казахстан и даже Монголия.

Что касается развития России, то, по словам Ирека Файзуллина, градостроительный потенциал уже сейчас составляет 700 млн кв. м жилья, а на развитие инфраструктуры и выпуск инфраструктурных облигаций Правительство выделяет 500 миллиардов рублей. НО! Буквально накануне было заявлено, что эти деньги пойдут на развитие агломераций — новой светлой идеи нынешнего Правительства. То есть инженерная инфраструктура будет по-прежнему развиваться в больших городах

и богатых регионах, а те 900 городов и 24 региона России, в которых строительство остановилось полностью, могут и дальше латать дырявые трубы, ездить по разбитым дорогам и объявлять 100-летние ветхие дома пригодными для жизни. С учетом того, что на Съезде собрались представители стройкомплекса более 70 регионов России, эта проблема могла бы быть поднята, но этого не случилось.

И последний тренд, способный оздоровить отрасль, — переход на цифровизацию и технологии информационного моделирования. Понятно, почему это требование введено для бюджетных объектов: государство хочет прозрачности всех процедур в стройке, эффективного управления и понимания, куда и как расходуются средства налогоплательщиков. ТИМ-модель — это абсолютно прозрачная сущность, в которой взятки, откаты и воровство



РОСТ ЦЕН НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ УЖЕ ВЫЗВАЛ УДОРОЖАНИЕ ЖИЛЬЯ БОЛЕЕ, ЧЕМ НА 30% — НО ОНО-ТО КАК РАЗ БУДЕТ СКОМПЕНСИРОВАНО ЗА СЧЕТ ТЕХ 15% ГРАЖДАН РОССИИ, КОТОРЫЕ ПОКА ЕЩЕ МОГУТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ ПОКУПАТЬ ЖИЛЬЕ.



попросту не запрограммированы — нет таких позиций в Классификаторе строительной информации. Однако понять, во что обойдется отрасли такое «опрозрачивание», как это может угрожать исполнению госконтрактов и строительству бюджетных объектов, скольких ТИМ-специалистов нужно подготовить в ближайшие год-два — а это отнюдь не граждане сопредельных государств — и какая зарплата в строительных компаниях может быть для них привлекательной, хотелось бы уже сейчас. Однако эти цифры также остались за пределами внимания высоких гостей Съезда.

Очевидно, что НОСТРОЙ, будучи крупнейшим строительным отраслевым объединением, вполне в курсе всех этих проблем — они частично нашли отражение в докладе президента НОСТРОЯ Антона Глушкова, однако очень хотелось бы услышать эти цифры именно от чиновников, готовых обсуждать глобальные проблемы отрасли с ее представителями — и решать их.

900 ГОРОДОВ И 24 РЕГИОНА РОССИИ, В КОТОРЫХ СТРОИТЕЛЬСТВО ОСТАНОВИЛОСЬ ПОЛНОСТЬЮ, МОГУТ И ДАЛЬШЕ ЛАТАТЬ ДЫРЯВЫЕ ТРУБЫ, ЕЗДИТЬ ПО РАЗБИТЫМ ДОРОГАМ И ОБЪЯВЛЯТЬ 100-ЛЕТНИЕ ВЕТХИЕ ДОМА ПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ЖИЗНИ.

## СРО, ОТСАМОРЕГУЛИРУЙТЕ СЕБЯ САМИ...

Очевидно, что ключевым моментом всего Съезда должно было стать обсуждение стратегии и перспектив развития собственно системы саморегулирования строительной отрасли. После реформы 2017 года и глобальной перетряски большинства строительных СРО прошло уже 4 года, более 50 СРО канули в Лету, еще около 40 перманентно общаются с Ростехнадзором на предмет нехватки компенсационных фондов из-за утраты его в обанкротившихся банках, однако сама система, судя по всему, вышла на определенное плато и пребывает в благожелательном успокоении.

Правда, некоторым диссонансом позвучали на Съезде НОСТРОЯ слова зампреда Комитета Государственной Думы по жилищному строительству и ЖКХ **Сергея Пахомова** о том, что законодатели могут вернуться к вопросу

ответственности СРО за своих членов. «Если отрасль не в состоянии отрегулировать себя сама, власть будет вынуждена принять более жесткие меры для защиты прав граждан», — заявил Пахомов, имея в виду, скорее всего обманутых дольщиков, которые в юрисдикцию СРО не попадают. Однако сам факт такого высказывания говорит о том, что законодатели не забыли о своем желании сделать СРО ответственными и за доленое строительство жилья.

Конечно, не может не радовать высказывание статс-секретаря Ростехнадзора **Александра Демина**, что институт СРО состоялся, и все детские болезни роста остались позади. За 12 лет создан механизм обеспечения ответственности участников строительства, а НОСТРОЙ стал той площадкой, на которой вырабатываются ключевые решения и предложения. Однако и А. Демин признал, что саморегулирование вышло на новый этап, и требования к этой системе будут меняться. Правда, не уточнил, как именно.

Нужно сказать, что НОСТРОЙ все эти годы активно ищет новые направления для развития. И если на первых этапах это было становление системы стандартизации и технического регулирование, а также вопросы подготовки кадров, то в последние годы это развитие цифровых инструментов для контроля за компаниями-членами СРО, защита интересов профессиональных участников рынка, учет особенностей торгов по строительным госконтрактам и опять-таки кадры, но уже на совсем другом уровне.

Сейчас деятельность НОСТРОЯ как представителя интересов строительной отрасли сместилась в плоскость ценообразования и поддержки строительных компаний всеми возможными способами: от выдачи займов



ПЕРЕСМАТРИВАЕТСЯ РАБОТА НОСТРОЙ В ОБЛАСТИ СТАНДАРТИЗАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ — ПЯТИЛЕТНИЙ ПРОВАЛ ПРИВЕЛ К ТОМУ, ЧТО МНОГИЕ СТО НОСТРОЙ НЕ ОБНОВЛЯЛИСЬ С 2011 ГОДА И СЕЙЧАС НУЖДАЮТСЯ В СРОЧНОЙ АКТУАЛИЗАЦИИ.

из компенсационных фондов СРО до совместной работы с Главгосэкспертизой над новыми сметными нормами и индексами. Можно сколько угодно рассуждать, относятся ли такие действия к «уставной деятельности НОСТРОЙ», но если в результате всей этой работы не сорваны контракты почти на 35 млрд рублей и выплачены зарплаты 30 тысячам строителей, то это и есть представление интересов строительной отрасли. А постановление Правительства о компенсации роста цен на стройматериалы для госконтрактов — это полностью заслуга НОСТРОЯ и результат его активной работы с Минстроем России и Правительством РФ.

Новые направления деятельности, которые прозвучали в докладе президента НОСТРОЯ **Антон Глушкова**, — это формирование рейтинга деловой репутации компаний-членов СРО и развитие системы независимой оценки квалификации. Рейтинг будет востребован при проведении конкурсов и торгов на государственные контракты, а реальная оценка



квалификации тех инженеров, которые отвечают за качество и безопасность строительства, позволит правильно оценить уровень профессионализма и специализации каждой конкретной строительной компании.

Кроме того, пересматривается работа НОСТРОЙ в области стандартизации и технического регулирования — в последние два года она заметно активизировалась, но пятилетний провал привел к тому, что многие СТО НОСТРОЙ не обновлялись с 2011 года и сейчас нуждаются в срочной актуализации. При этом еще в конце 2019 года было решено провести анализ на предмет актуальности и необходимости всех СТО НОСТРОЙ, с тем, чтобы выбрать лучшие для дальнейшей работы. Пока итоги этого анализа нигде не озвучены, но средства в бюджете НОСТРОЯ заложены, и, судя по всему, актуализация ключевых СТО НОСТРОЙ идет. А ряд стандартов НОСТРОЯ стали основой для разработки новых Сводов правил и нацстандартов.

На всю эту работу и будет тратиться 600-миллионный бюджет НОСТРОЙ и усилия 120 высокопрофессиональных сотрудников его дирекции, тем более что на ее содержание уходит около 47% бюджета Нацобъединения. А все основные решения по-прежнему будет принимать Совет НОСТРОЙ, в который на этом Съезде вошел один новый член и переутвердился один старый: Антон Мороз не только сохранил за собой членство в Совете, но уже от другой СРО, но и пост вице-президента НОСТРОЙ.

Так что в целом и НОСТРОЙ, и система саморегулирования уверенно смотрят в будущее. Лишь бы это будущее было у самого строительного комплекса России. ☹



Лариса ПОРШНЕВА







## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Строители, по рейтингу рассчитайся!

*НОСТРОЙ предлагает ввести рейтинг подрядчиков как ключ к госконтрактам*

Чтобы сделать процедуру госзаказа еще более прозрачной, а покупателю квартир дать уверенность в завтрашнем дне, решено создать рейтинг строительных компаний.

13 сентября НОСТРОЙ провел стратегическую сессию на тему «Рейтинг деловой репутации строительных организаций». Использование механизма рейтингования при выборе исполнителей государственного (муниципального) заказа». В мероприятии, модератором которого выступил вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, принял участие первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий.

Как известно, 1 сентября 2020 г. заказчики получили право проводить конкурентные процедуры в двух видах — в форме электронного аукциона и электронного конкурса. И это позволило при выборе подрядчиков сдвинуть акцент от критерия «цена» к критерию «качество». При этом по действующему законодательству существуют лишь критерии оценки

общего объема реализованных контрактов, а они не позволяют оценить качество работы подрядных организаций.

Поэтому, как сообщил Антон Мороз, НОСТРОЙ предлагает на базе реестра членов СРО разработать и внедрить с участием СРО и национальных объединений систему рейтингования строительных организаций — членов СРО. Такой рейтинг поднимет важность системы саморегулирования, позволит сделать процедуру контроля СРО за деятельностью своих членов прозрачной и востребованной в части исполнения госконтрактов. Он актуален для всех участников строительного процесса и позволит заказчику найти добросовестного подрядчика. А подрядчики смогут доказать свое право на осуществление деятельности и преимущество перед конкурентами. В результате конечный потребитель получит качественно построенный объект капитального строительства.

Так, например, в Республике Татарстан — очень специфическом регионе, была исследована возможность использования рейтингования. Там настолько жесткая система распределения государственных заказов, что не позволяет не исполнять или исполнять плохо государственный контракт, причем с жестко

**Участник торгов с самой низкой ценой оказывается наименее квалифицированным и надежным исполнителем, чем компания, занявшая третье место, потому, что не стала существенно снижать цену.**

регламентированным допуском на конкурс «со стороны». Но даже там было обнаружено, что по ряду конкурсных процедур победили компании, давшие меньшую цену и впоследствии разорвавшие контракт из-за невозможности реализовать проект.

И это подтверждает заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Валерий Карпов, представивший программный продукт «Рейтинг деловой репутации НОСТРОЙ», пилот которого разработан параллельно с методологией оценки.

Так, в ходе проведенных тестовых работ подтвердилась реальная эффективность использования механизма рейтингования. В результате анализа участников конкурентной процедуры по расторгнутым контрактам в рамках 44-ФЗ был сделан объективный вывод, что участник, заявивший самую низкую цену, оказывается наименее квалифицированным и надежным исполнителем, чем компания, занявшая третье место, только потому, что не стала существенно снижать цену.

Таким образом, вопрос не в том, что и сколько стоит, а как максимально наполнить систему оценки достоверной информацией в нужном объеме.

Ожидалось, что в июне этого года будет принято соответствующее изменение в рамках оптимизационного пакета поправок в 44-ФЗ, но перед третьим чтением его отклонили. В связи с этим Технический комитет 066 приступил к работе по актуализации действующего ГОСТа «Оценка деловой репутации строительных организаций». Было принято решение не просто его актуализировать, а разработать 4 самостоятельных норматива — общие положения, оценка для проектных и изыскательских организаций, для подрядных организаций, для застройщиков жилья.

Как подчеркнул представитель ТК 066 **Александр Исаев**, тема рейтингования крайне актуальна, ведь до сих пор очень сложно найти добросовестного поставщика. Так, со времени основания ТК 066 с 2013 г. им разработано 11 национальных стандартов, из которых сегодня действуют 8. основополагающий стандарт в области оценки опыта и деловой репутации — ГОСТ Р 66.0.01 — устанавливает общие положения, требования и структуру национальной системы стандартов в области оценки опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности, а также содержит базовую методологию по оценке опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности.

В целом индекс деловой репутации — это инструмент, который позволит рейтинговать компании, присваивать заявителю целое числовое значение от 0 до 100. При этом стандарты деловой репутации могут быть использованы всеми заинтересованными лицами как в качестве самооценки, так и с привлечением независимой и незаинтересованной в результатах оценки третьей стороны. И эти стандарты, судя по практике применения, сегодня довольно востребованы.

В свою очередь исполнительный директор НОСТРОЙ **Виктор Прядеин** напомнил, что сегодня важность опыта оценивается на конкурсных процедурах в 40%, а цена — в 60%. Но пора это соотношение перевернуть, что возможно сделать с помощью поправок в 44-ФЗ.

Так, предлагается расширить перечень нестоимостных критериев и изменить методологию их расчета для стройки. Будет 3 блока показателей — опыт работы и деловая репутация, количество специалистов и уровень квалификации, оценка финансовых и материальных ресурсов. И часть необходимых сведений



может быть получена в открытых источниках, а часть — саморегулируемыми организациями у своих членов.

Как это применять? При выходе на аукцион система рейтингов, оценки деловой репутации может выступать, как отсекающий фильтр. В случае конкурса показатели рейтинга могут оцениваться вместе со стоимостью.

Сегодня НОСТРОЙ подготовил проекты полной и сокращенной версий методологии механизма расчета нестоимостных критериев, пилот его программного обеспечения и практическую апробацию, проекты нормативных правовых актов в части внедрения механизма в систему закупок в сфере строительства. А в сентябре планируются публичные обсуждения с профессиональным сообществом методологии рейтингования и проектов новых ГОСТов.

Важно понимать, что, если застройщик не исполнил контракт, он не просто не выполнил обязательства, а потерял в рейтинге, а значит, в дальнейшем ему будет сложнее другой такой контракт получить. Таким образом, эта система позволит стимулировать более качественный подход к исполнению контрактов.

САМЫМ НАДЕЖНЫМ  
ОРГАНИЗАЦИЯМ В  
СООТВЕТСТВИИ С РЕЙ-  
ТИНГОМ ПОЛАГАЮТСЯ  
ПРЕФЕРЕНЦИИ —  
МОРАТОРИЙ НА 3  
ГОДА ПО ПРОВЕРКАМ,  
БАНКОВСКИЕ И  
СТРАХОВЫЕ ГАРАНТИИ.

## В ЧЕМ ВЫГОДА?

В теории вроде бы все ясно, но никто не может ответить на вопрос, какие преимущества от этого механизма получают непосредственно строители.

Оказывается, как рассказала директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ **Ольга Десятова**, за счет рейтингования каждый регион не только сможет расширить пул потенциальных подрядчиков, но и привлечь малый бизнес, который существует у него в регионе, быть уверенным, что он берет опытную компанию, а риски недосятия и срыва контрактов минимальные.

А за счет того, что 90% строительных организаций относятся к субъектам малого бизнеса, механизм поможет сделать систему госзаказа для них доступнее. Таким образом, субъекты смогут привлечь частные инвестиции для выполнения нацпроектов.

Но какой здесь интерес членов СРО? Как уже было сказано, часть информации можно взять из открытых источников, а часть только от СРО. Однако для этого их нужно замотивировать, и в проект методологии уже включены три блока мотивации.

Первый — это проверки. Если у компании рейтинг хороший, т.е. находится в группе «А», то она вправе обратиться в свою СРО и получить на 3 года мораторий на проверки. Это компания надежная, и ее незачем лишней раз отвлекать от основной деятельности. Группа «А» — самые надежные организации, им полагается больше преференций. Группе «В» — мораторий до 1 года. А в группе «С» нужно и можно применять рискориентированный подход, и контроль в своей СРО за ними должен усилиться. Но, конечно, в течение года рейтинг компании может меняться в любую сторону.

Второй блок мотиваций — по условиям страхования. Третий — по банковским гарантиям.

Кроме того, благодаря механизму рейтингования в качестве предквалификационного отбора сама процедура расторговки сократится до нескольких дней. В свою очередь, это приведет к обелению и повышению прозрачности отрасли.

## ВЕРЮ — НЕ ВЕРЮ

Все бы хорошо, но рейтинг застройщика упорно уступает цене на его жилье.

Так, по данным исполнительного директора НОЗА Кирилла Холопика, в феврале этого года в регионах активного жилищного строительства было опрошено 1,5 тыс. человек на тему определяющих факторов при покупке квартиры в новостройке. Согласно ему, цена набрала 80%, рейтинг застройщика — 77,2%, а следом с большим отрывом идут транспортная доступность — 66%, планировка квартиры — 64,9%, близость детского сада, школы и поликлиники — 57,6% и т.д., Казалось бы, необходимые инфраструктурные блага должны выходить на первый план, но все меркнет перед ценой. Если стоимость квартиры у застройщика с низким рейтингом будет выгоднее, чем у хорошо себя зарекомендовавшего, то покупатель готов рискнуть всем.

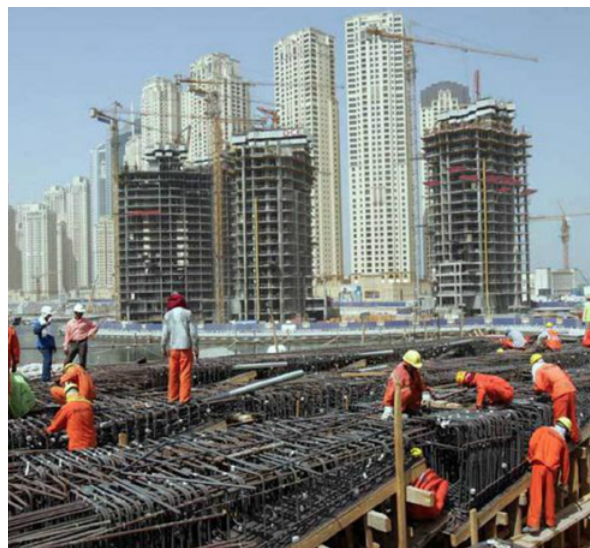
Причем в начале выбора варианта покупки квартиры в новостройке сформированное представление о репутации застройщика имеют всего 10% покупателей. А у 90% репутация застройщика формируется во время принятия решения о покупке.

Основные источники формирования репутации застройщика у покупателя — это СМИ, мессенджеры, форумы и соцсети, сайты девелопера и его страницы в соцсетях, рекомендации знакомых. При этом сами застройщики, особенно крупные, думают, что все их знают и все

им доверяют. Но это абсолютно не так, люди не верят даже самым крупным и распиаренным.

И здесь важность приобретает тот факт, что методология ранжирования застройщиков строится, в том числе на таком принципе, как невозможность «купить» первое место, поскольку построение ранжирования осуществляется компьютером по соответствующей формуле. Также присутствует регулярное обновление — 1 раз в месяц, открытость — возможность проверить правильность расчета рейтинга, соучастие застройщиков в разработке методологии и постоянная ее актуализация.

Сегодня основной источник финансирования рейтинговых оценок — сами застройщики, заинтересованные в независимом подтверждении своих достижений. В то же время подрядчики все-таки не должны сами платить за эти рейтинги. Их могут финансировать другие источники, например, НОСТРОЙ или НОПРИЗ. Сейчас в рейтинговании участвует около 150 застройщиков из всех регионов, и каждый месяц добавляется по 4–7 компаний. А к марту планируется охватить уже 50% рынка.



Ко всему прочему, существует разница между ранжированием застройщиков и подрядчиков — у них разные цели. Например, первым оно необходимо для представления ориентира покупателям новостроек, в то время как подрядчики используют ранжирование для применения в рамках процедуры торгов.

Как пояснил Кирилл Холопик, в ранжировании застройщиков все построено на рыночных отношениях, и в государственном регулировании нет нужды. Оно было крайне необходимо, когда принималось решение, что проектные декларации застройщиков должны быть открытыми и публичными, без них невозможно было бы ранжировать. Поэтому все, что нужно от государства — обеспечить открытость данных застройщиков. А вот в ранжировании подрядчиков госрегулирование все-таки необходимо, оно уже частично появилось, и нужно его дожимать.

К слову, обжаловать рейтинг невозможно — обратиться в какую-либо инстанцию или суд, чтобы исправить рейтинг недовольного застройщика, не получится. А пока 30% посетителей сайта — обычные граждане, которые не верят тому, что говорит застройщик, и перепроверяют его.

В целом, как подытожил **Аркадий Чернецкий**, вопрос о том, нужно ли рейтингование, стоять не должен. А наличие качественно и ответственно сделанных рейтингов подрядных организаций должно быть особо продумано.

Заказчикам рейтинг даст возможность сориентироваться относительно профессионального состояния той подрядной организации, к которой он вынужден обращаться, в том числе и в вопросах цены. Поэтому, по его мнению, этот вопрос нужно активно обсуждать непосредственно со строительными организациями — с теми, кого это коснется, и кто может обозначить нюансы, на которые сегодня еще не обратили внимания. И эту тему нужно доводить до конца. ☺

СОГЛАСНО РЕЙТИНГУ  
ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ  
ФАКТОРОВ, ПРИ  
ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ  
В НОВОСТРОЙКЕ ЦЕНА  
ВЫШЛА НА ПЕРВОЕ  
МЕСТО, НАБРАВ 80%,  
РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИ-  
КА — 77,2%.



Галина КРУПЕН

КАЧЕСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

# «Мосстройсертификация» – 25 лет на защите безопасности и качества строительства

2021 год – юбилейный для Системы «Мосстройсертификация»: 25 лет назад мэр Москвы Юрий Лужков подписал распоряжение № 261-РП от 19.03.1996 г. «О введении в действие Московской системы сертификации в строительстве». Этот документ положил начало активной работе Системы «Мосстройсертификация» и одноименного учреждения на благо строительного комплекса Москвы.

Начнем с того, что система сертификации продукции – признанный во всем мире способ независимого подтверждения соответствия продукции, работ и услуг установленным требованиям качества и безопасности. В России система сертификации и оценки соответствия начала активно развиваться в начале 90-х годов XX века – и как всегда, тут же встал вопрос о качестве и достоверности услуг самих сертифицирующих органов и выдаваемых ими сертификатов. Так что Москва как крупнейший игрок на строительном рынке вынуждена была подумать о защите городскихстроек от некачественной продукции и поддельных сертификатов на нее.





Создание Системы «Мосстройсертификация» и ГУП «Мосстройсертификация» пришлось на начало бурного строительства в Москве, поскольку именно тогда встал вопрос о качестве и безопасности поступающих в Москву стройматериалов и конструкций, а также о механизмах подтверждения основных характеристик этих материалов. В распоряжении правительства Москвы указано, что Система «Мосстройсертификация» создается именно для повышения качества и безопасности строительной индустрии

Руководству и участникам  
Системы «Мосстройсертификация»

Уважаемые коллеги!

Поздравляю вас с юбилеем. В этом году исполняется 25 лет Московской системе добровольной сертификации в строительстве!

Система «Мосстройсертификация» начала активную деятельность в годы нового подъема строительства в столице. С самого начала она стала надежным партнером и опорой правительства и строительного комплекса Москвы в деле обеспечения столичных строек качественными материалами и квалифицированными кадрами. Стройная система сертификации, на которой базируется вся работа МСС, позволяет гарантировать безопасное и качественное строительство тысяч зданий и сооружений.

Московский строительный рынок является крупнейшим в стране – и по объемам, и по финансированию, в том числе, из московского бюджета. Конечно же, вопрос сертификации строительных материалов, изделий и конструкций, обеспечение современного менеджмента качества на строительном рынке стоит необычайно остро. Надеюсь, что и сегодня «Мосстройсертификация» выполняет поставленные задачи и соответствует тем высоким требованиям, которые правительство Москвы закладывало для нее при создании 25 лет назад.

Желаю вам, уважаемые коллеги, дальнейшей плодотворной деятельности, развития, успешной конкуренции на московском и российском строительных рынках. 25 лет – достойный рубеж, а также повод наметить новые планы, призвать на службу инновационные цифровые технологии, по-прежнему держать высокую планку лидера сертификации.

Депутат Государственной думы Российской Федерации  
Заслуженный строитель РСФСР

  
В.И. Ресин

Москвы, относящейся к муниципальному строительству. Таким образом, любые материалы, изделия и конструкции на стройки городского заказа Москвы могли попасть только с сертификатом «МСС». Главным куратором Системы «Мосстройсертификация» стал вице-мэр по строительству Владимир Ресин – и сегодня он поздравил всех участников Системы «Мосстройсертификация» с знаменательной датой.

А в глобальном масштабе перед «Мосстройсертификацией» в то время была поставлена задача подтверждения качества объектов капитального строительства путем сертификации применяемых строительных материалов и изделий, строительных конструкций, а также оценки соответствия результатов работ на всех этапах строительства, начиная с проектной документации. В сферу действия Системы также входила проверка профессионального уровня всех участников строительных процессов. По сути дела, сертификат «МСС» являлся допуском компаний на строительный рынок Москвы – от поставщиков стройматериалов до застройщиков. Исходя из этого, и формировалась структура «МСС».

На первом этапе в Систему «Мосстройсертификация» вошли 13 независимых органов по сертификации и 19 испытательных лабораторий. Они действовали на базе таких ведущих институтов, как НИИЖБ,

ЦНИИСК, НИИОСП, НИИМосстрой, МГСУ, МАДИ и т.д. За первые два года деятельности МСС было выдано более 850 сертификатов соответствия почти 150 крупнейшим московским строительным компаниям и производителям стройматериалов. В их числе были такие гиганты московского стройкомплекса, как «Мосинжстрой», «Моспромстройматериалы», «Главмосстрой», «Моспромстрой» и т.д. Значение «Мосстройсертификации» на московском рынке усиливалось еще и тем фактом, что Инспекция госархстройнадзора Москвы могла приостановить любую московскую стройку, если на ней отсутствовали сертификаты «МСС». И это же накладывало на органы по сертификации «МСС» особую ответственность за качество их работы.

## «МОССТРОЙСЕРТИФИКАЦИЯ» – СИСТЕМА, КОТОРОЙ МОЖНО ДОВЕРЯТЬ!

О становлении Системы «Мосстройсертификация» очень хорошо помнит заместитель Председателя Госстроя России в 1998–2003 гг. **Лариса Барина**. В Госстрое России она курировала вопросы промышленности строительных материалов, технического нормирования, науки и проектирования и напрямую занималась вопросами сертификации и оценки соответствия. Так что о значимости сертификации как

## ЦИФРЫ И ФАКТЫ

- ✓ **Всего за все время деятельности Системы «Мосстройсертификация» выдано более 46000 сертификатов соответствия**
- ✓ **На пике развития (2008 — 2011 г.г.) в Системе работали более 100 участников (более 60 органов по сертификации и более 40 сертификационных испытательных лабораторий (центров))**





## ТОП-15 КОМПАНИЙ, РАБОТАЮЩИХ С СЕРТИФИКАТАМИ СИСТЕМЫ «МОССТРОЙСЕРТИФИКАЦИЯ»:

- ✓ ЕВРАЗ Объединенный Западно-Сибирский металлургический комбинат (АО)
- ✓ УГМК-Сталь (г. Тюмень)
- ✓ ТУЛАЧЕРМЕТ-СТАЛЬ
- ✓ «Компания «Газ-Альянс»
- ✓ НЛМК-Урал
- ✓ ТМК-Ярцевский метзавод
- ✓ Северсталь (ПАО)
- ✓ Первый ДСК
- ✓ Челябинский металлургический комбинат (ПАО)
- ✓ Московская областная энергосетевая компания (АО «Мособлэнерго»)
- ✓ Институт по изысканиям и проектированию инженерных сооружений «Мосинжпроект»
- ✓ «Моспромстрой» (ПАО)
- ✓ Институт Гипростроймост
- ✓ Восточно-Сибирское Конструкторское Бюро по архитектурно-строительным системам и новым технологиям им. А.А. Якушева
- ✓ ЦРНА ГОРА ИНЖЕНЕРИНГ
- ✓ МОСТОТРЕСТ (Мосты и Дороги)

25 лет назад, так и сейчас она говорит как ведущий специалист в этой области:

— «Мосстройсертификация» была создана в 1996 году как структура строительного комплекса Москвы и все эти годы успешно работала на московском строительном рынке. В то время уже действовала общероссийская система добровольной сертификации, но Москва туда не вошла и решила сделать собственную систему. Такое решение было принято потому, что в Москве были повышенные требования к строительным материалам и изделиям, поставляемым на объекты строительства. Их привозили из многих регионов, причем многие строительные материалы и изделия имели сертификаты, выданные территориальными органами по сертификации. Но это не устраивало руководителей московского строительного комплекса, поскольку были сомнения в качестве проведенных испытаний и достоверности сертификатов. И было даже постановление правительства Москвы, что все материалы, которые применяются на московских стройках, все равно должны проходить сертификацию в московском органе по сертификации и его испытательных лабораториях.

Через какое-то время было решено, что наравне с сертификатами «МСС» в Москве могут действовать

сертификаты, выданные федеральным органом по сертификации. Это было правильным решением, потому что испытательные лаборатории и для федерального органа по сертификации, который работал в системе Госстроя России, и для московского органа по сертификации были фактически одни и те же, и это были ведущие лаборатории главных отраслевых НИИ.

Нужно сказать, что в России в целом есть проблема с испытательными лабораториями, поскольку все они очень неравноценные с точки зрения оборудования и специалистов. И по сравнению со многими территориальными испытательными лабораториями московская база — одна из лучших. Лаборатории, которые и раньше, и сейчас взаимодействуют с «Мосстройсертификацией», оснащены современным оборудованием и располагают высокопрофессиональными специалистами. Поэтому сертификатам, выданным в Системе «Мосстройсертификация», доверяют и государственные, и коммерческие заказчики.

Кроме того, на рынке постоянно появляются новые материалы и изделия, и быстро и качественно подтвердить их реальное соответствие стандартам, которые сегодня действуют на строительном рынке, может только сильная, хорошо проработанная

система сертификации. И если это добросовестный орган по сертификации, если лаборатории оснащены всем необходимым оборудованием, если там есть специалисты, которые реально являются профессионалами, то таким сертификатам можно доверять и на них рассчитывать. Бывает так, что даже аккредитованные в системе сертификации органы по сертификации работают не всегда добросовестно, и сертификаты, которые они выдают, не всегда соответствуют реальному положению дел. Поэтому лучше работать с теми, кому доверяешь, кто имеет многолетний опыт, отвечает за свою работу, и в этом плане Система «Мосстройсертификация» как раз относится именно к такой системе, которой можно доверять.

\*\*\*\*

Сегодня в Системе «Мосстройсертификация» работает 35 органов по сертификации и 22 сертификационных испытательных лаборатории (центра). Часть лабораторий и органов по сертификации, к сожалению, не сохранилась, а некоторые участники были исключены из-за того, что не смогли обеспечить качественное выполнение работ по подтверждению соответствия. Так что уровень профессионализма остается одним из главных требований к участникам Системы «Мосстройсертификация». ☹

КАЧЕСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

# Будущее «Мосстройсертификации» — это качество, ответственность и цифровизация

2021 год ознаменовался для АО «Мосстройсертификация» приходом новой команды руководителей — молодых, амбициозных, профессиональных. А значит, меняется и взгляд на дальнейшее развитие всей Системы «Мосстройсертификация». О первоочередных шагах на этом пути мы беседуем с генеральным директором АО «Мосстройсертификация» Петром Целищевым:

— *Петр Валерьевич, чем ознаменуется юбилейный для «Мосстройсертификации» год — качественным переходом на новый виток развития или будет продолжаться поступательное движение без особых изменений?*

— За прошедшие 25 лет у «Мосстройсертификации» было три этапа развития, а сейчас начинается четвертый, и он будет существенно отличаться от предыдущих, поскольку мы хотим сделать глобальный рывок и выйти на новый уровень. В июне в АО «МСС» пришла новая команда, состав сотрудников обновился, и с новым взглядом на систему сертификации мы будем развивать ее дальше.

Для начала нам нужно переработать внутреннюю нормативную базу, на основе которой работает Система «Мосстройсертификация» — нужна ревизия всех



документов и приведение их в соответствие с современным уровнем развития отрасли, включая цифровые технологии в строительстве. После актуализации основных документов «МСС» мы проведем инспекционный контроль всех наших участников Системы, и, по сути, это будет повторная проверка компетентности органов по сертификации и испытательных лабораторий, а также экспертов с учетом новых требований.

Также мы планируем повысить уровень защиты всех бланков «Мосстройсертификации».

— *Зачем?*

— Потому что, например, бланк сертификата соответствия Системы «Мосстройсертификация» сейчас имеет минимальную защиту — по сути, это только голограмма. И мы знаем, что существуют поддельные сертификаты в разных системах добровольной сертификации, в том числе и в нашей Системе. Т.е. подделать в настоящее время сертификат соответствия не составляет большого труда.

Для того, чтобы обезопасить наши сертификаты, можно пойти двумя путями: либо заказать очень дорогую бумагу с водяными знаками и 10 степенями защиты, либо через QR-коды. Если QR-коды будут стоять на каждом бланке, потребителю будет очень легко проверить, действующий это сертификат или нет — достаточно

## СФЕРЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «МОССТРОЙСЕРТИФИКАЦИИ»

- ✓ Организация проведения работ по сертификации продукции, работ, систем менеджмента и других объектов сертификации, используемых в строительстве
- ✓ Аккредитация строительных лабораторий в целях оценки их компетентности
- ✓ Испытания строительных материалов, изделий, конструкций и инструментальный контроль строительных работ
- ✓ Лабораторный контроль
- ✓ Оказание консалтинговых услуг в области создания систем менеджмента (управления)

отсканировать QR-код и потребитель или иное заинтересованное лицо автоматически попадет на сайт «Мосстройсертификации» и найдет его в реестре. И даже если на сертификате будет поддельный QR-код, то потребитель просто не сможет попасть в реестр.

— *А как в настоящее время прораб или иное лицо может проверить подлинность сертификата соответствия на строительный материал на стройке?*

— Сейчас у прораба нет подобного инструмента, и проверить подлинность сертификата и, соответственно, качество поставленного строительного материала затруднительно. На данную проверку необходимо очень много времени, поэтому этот процесс и игнорируется. Если же на сертификате будет QR-код, то это и есть инструмент, который позволяет проверить подлинность сертификата за считанные секунды. Необходимо всего лишь иметь в наличии сотовый телефон и стандартное приложение — сканер для QR-кодов.

— *Кстати, о других сертификатах: сколько вообще существует систем добровольной сертификации?*

— Мы сейчас проводим анализ, чтобы выяснить этот вопрос. На сайте Росстандарта есть информация более чем о 2400 систем добровольной сертификации. Сколько из них строительных — доподлинно не знает никто, хотя многие говорят, что их более 200. В сентябре мы будем знать точно. Я думаю, что реально действующих систем в строительстве с учетом специализированных не больше 10 на всю Россию. Все остальное — это липовые конторы, которые за час вам выдадут любой сертификат.

При этом зарегистрировать новую систему добровольной сертификации можно очень легко: Росстандарт в течение 5 дней должен рассмотреть пакет документов и в случае отсутствия замечаний по его комплектности зарегистрировать новую систему, то есть действует уведомительный порядок. Более того, с недавнего времени эти системы можно регистрировать через сайт Госуслуг. Но при этом нет нормативного правового акта, где прописано, какие минимально необходимые требования предъявляются к системам, как они проверяются при регистрации системы и контролируются в ходе мониторинга за ее деятельностью, как их можно ликвидировать в случае недобросовестной работы. Ни один федеральный орган исполнительной власти этим в настоящее время не занимается. Для того, чтобы был контроль за добровольными системами сертификации, необходимо внести изменения в законодательство о техническом регулировании и некоторые подзаконные акты, где все это будет прописано. А сейчас нельзя даже пожаловаться на какую-то систему, про которую точно известно, что она выдает фальшивые сертификаты.

— *То есть одно из направлений работы «МСС» в будущем — это работа над нормативной правовой базой добровольной сертификации в целом?*

— Да, именно так, потому что мы заинтересованы в том, чтобы очистить рынок добровольной сертификации от недобросовестных игроков и фальшивых сертификатов. По сути, сейчас нужно перерегистрировать все системы добровольной сертификации, чтобы понять, какие из них работают, а какие нет.

И тут мы плавно переходим к следующему этапу нашего развития — это цифровизация всех процессов Системы «Мосстройсертификация». Мы хотим, чтобы все основные процедуры и документы формировались через специальное программное обеспечение, а не на бумаге, как это происходит сейчас. Кроме того, мы упростим документооборот — документы, протоколы, решения будут формироваться автоматически. Также автоматически будут формироваться QR-коды для каждого конкретного сертификата. Будут созданы конфигураторы областей и объектов сертификации и многое другое. Цифровизация позволит упростить работу в Системе и сократить время всех процессов.

Этой же цели послужит и разработка нового сайта «Мосстройсертификации» — на нем разместятся все обновленные электронные реестры, на которые будут вести QR-коды с сертификатов. Будет актуализирована вся информация на сайте, он станет более удобный, мобильный, функциональный — для всех наших членов и клиентов в любой точке России.

— *То есть «Мосстройсертификация» собирается выйти за границы Москвы?*

— Несмотря на то, что «Мосстройсертификация» уже работает в ряде регионов Российской Федерации, мы хотим наладить взаимодействие с региональными органами по сертификации и испытательными лабораториями и пригласить их в Систему «Мосстройсертификация», потому что качественных и добросовестных систем сертификации в регионах не хватает. На самом





деле, в последние годы очень сильно упало доверие к системам добровольной сертификации, и это положение пора менять.

Дополнительно мы планируем открыть территориальные органы, которые в основном будут заниматься оценкой компетентности «строительных» лабораторий.

На первом этапе мы хотим открыть по одному территориальному органу в каждом федеральном округе, а потом как минимум в половине регионов России. Причем работать в территориальных органах будут местные специалисты, прошедшие установленную проверку в нашей системе. В настоящее время для этого готовится вся необходимая нормативная база.



Мария Филина,  
заместитель  
председателя МКПП (р)

— Развитие единой системы добровольной сертификации является одним из приоритетных направлений деятельности Московской конфедерации промышленников и предпринимателей (работодателей). Сегодня МКПП (р) начала работу по созданию Комиссии по сертификации товаров, работ и услуг в различных отраслях экономики. Более того, при формировании очередного Трехстороннего соглашения между правительством Москвы, Московскими объединениями профсоюзов и МКПП (р) на 2022-2024 годы мы постараемся записать за конфедерацией обязательство по созданию такой комиссии. А затем такие же обязательства будут включены в отраслевые трехсторонние соглашения, в том числе и в области строительства. Это позволит повысить качество товаров, работ и услуг, что будет способствовать выдавливанию из Москвы контрафактной продукции и делать наши услуги более конкурентоспособными.

Кроме того, мы уже начали подготовку к IX Московскому международному инженерному форуму, основной темой которого будет сертификация как ключевой фактор технологического и социально-экономического межгосударственного сотрудничества. Одна из ключевых секций будет посвящена сертификации в строительной отрасли, и мы планируем пригласить к обсуждению этой проблемы представителей Минстроя России, правительства Москвы, Федерацию независимых профсоюзов, РСПП, «Мосстройсертификацию», а также ведущих экспертов и практиков.

## САМЫЕ ЗАМЕТНЫЕ УЧАСТНИКИ СИСТЕМЫ «МОССТРОЙСЕРТИФИКАЦИЯ», РАБОТАЮЩИЕ В СИСТЕМЕ ПРАКТИЧЕСКИ С МОМЕНТА ЕЕ ОСНОВАНИЯ 25 ЛЕТ НАЗАД:

- ✓ ОС «МСС-МАДИ» и ИЛ «МСС-МАДИ» в составе ООО «Малое инновационное предприятие «МСС-МАДИ»
- ✓ ОС «Стройфизика-сертификация» и ИЛ «Стройфизика-тест» в составе ФБГУ «Научно-исследовательский институт строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук»
- ✓ ОС «ЦС Оргстройсертификация» и ИЛ «Оргстройиспытания» в составе ООО «Научно-производственное объединение «Оргстройинвест»
- ✓ ОС НИЦ «Строительство» и ИЛ НИЦ «Строительство» в составе АО «Научно-исследовательский центр «Строительство»

— Вы придете в регион с реальной системой сертификации по реальной цене — а там можно свободно купить сертификаты за 2000 рублей. Как «МСС» собирается конкурировать с этими конторами по штамповке сертификатов, исходя из цены? Что вы можете предложить региональным производителям?

— Мы можем предложить качество. Люди должны понимать, что если у них в руках сертификат «МСС», то это гарантия 100% качества продукции. Если кому-то нужен «поддельный» сертификат, он его всегда купит, и с этим сложно бороться. А сертификат «МСС» всегда был символом подтвержденного качества продукции — им и останется.

— По идее, для производителя наличие настоящего качественного сертификата должно быть конкурентным преимуществом на рынке...

— Пока строители не станут реально требовать настоящие сертификаты у производителей строительных материалов и изделий, у производителей работ, ситуация с качеством конечного продукта — зданий и сооружений, не изменится. А вот когда на стройке реальный прораб завернет машины с кирпичом, на который выданы липовые сертификаты, производителю придется задуматься, что делать дальше. Кстати, необходимо вспомнить и об ответственности строительной организации, входящей

в саморегулируемую организацию (СРО), о необходимости контроля СРО за соблюдением своих стандартов на процессы выполнения строительных работ. Сертификаты «МСС» могут быть использованы для подтверждения требований стандартов СРО.

Необходимо, с одной стороны, доходить до производителя, который должен понимать, что он свою продукцию должен сертифицировать в надежных, качественных системах и иметь настоящий сертификат, а, с другой стороны, до подрядчика, который не должен принимать стройматериалы с любой бумажкой или принимать строительные работы у субподрядчиков без подтверждения их качества исполнения.

Сами производители продукции и исполнители строительных работ должны быть заинтересованы в том, чтобы получить подтверждение качества своей продукции (работ). Настоящий сертификат от «МСС» — это конкурентное преимущество производителя на рынке, решающий аргумент для потребителя купить именно эту сертифицированную продукцию, заказать работу у конкретного исполнителя, поскольку она качественная и безопасная. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ЖИЛИЩНАЯ  
ПОЛИТИКА

# «Обманутые» застройщики — кто же им мешает строить лучше и больше?!

*Застройщики готовы строить больше, если бы не чиновники, законы и недовольные дольщики...*



Одна из сессий IV Столыпинского форума была посвящена поиску ответа на вопрос «Обманутые застройщики. Что мешает России строить больше?». И опять застройщики искали виноватых в том, что рынок жилья в России весьма далек от стабильности и благолепия.

В качестве ведущего сессии выступила общественный представитель Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей по нацпроектам в сфере градостроительной политики **Елена Киселева** и, прежде всего, напомнила всем участникам, что уже год прошел после доклада Бориса Титова Владимиру Путину по ситуации в строительной отрасли и на рынке жилья. Можно было бы уже подвести первые итоги, а также обсудить два вечных вопроса: что делать и кто виноват? В том смысле, кто виноват в трудностях застройщиков и что делать с теми, кто мешает процветать?

Президент НОТИМ, председатель Комитета МКПП (р) по градостроительству **Михаил Виктор** представил свой взгляд на эволюцию механизма защиты дольщиков за последние 20 лет. И если в самом начале доленое строительство жилья в каждом регионе велось по своим правилам, а иногда и вообще без правил, что породило сотни тысяч обманутых дольщиков, то сегодня защита у граждан-покупателей квартир просто-таки непробиваемая. И это получилось благодаря постоянным поправкам в закон о долевом строительстве жилья 214-ФЗ. Первая версия поправок наладила работу рынка и определила понятные правила игры для всех его участников. Но затем встал вопрос о профессионализме самих застройщиков, о том, чтобы убрать с рынка случайные и ненадежные компании — и для этого ввели страхование застройщиков. Механизм не заработал, деньги просто перекладывались из одного кармана в другой, и по факту страховые компании не выплатили пострадавшим дольщикам ничего.



Третья волна заставила власти подойти к решению проблемы обманутых дольщиков более системно, и идея формирования государственного компенсационного фонда в 2015 году нашла поддержку. Вершина реформы долевого строительства — переход на проектное финансирование, хотя первые шаги на этом пути вызвали критику у застройщиков. Но после корректировки юридических аспектов реформа пошла весьма активно, и сегодня дольщик максимально защищен, а речь скорее идет о стабильности банков.

Нужно отметить, что на всех этапах реформы застройщики поддерживали государство, поскольку порядок на рынке — очень важно. Однако встал вопрос о балансе интересов застройщиков. Застройщика волнуют земля, деньги, сети и трудовые ресурсы. Здесь почти ничего не изменилось. В 2005 году планировался свободный рынок земельных участков с подготовленными коммуникациями. Этого рынка нет, как почти нет и подготовленных участков, и порядка подключения к сетям. До сих пор не урегулирован вопрос строительства застройщиком сетевых объектов, их цена ложится на себестоимость и в итоге на плечи дольщиков. Получилось, что дольщики защищены очень хорошо — а застройщики очень слабо, и разрыв в такой защите составляет 5–6 лет. Поэтому нужно запустить жесткий механизм мониторинга и быстрого реагирования, когда идет нарушение прав именно застройщика. Очень часто такое нарушение прав становится причиной появления не только обманутых дольщиков, но и обманутых застройщиков.

Однако вице-президент ГК ПИК **Дмитрий Тимофеев** заявил, что он искренне не понимает, что такое обманутые застройщики? Застройщик — это функция, а не субъект. Если говорить о том, что нужно сделать для того,



**Нужно запустить жесткий механизм мониторинга и быстрого реагирования, когда идет нарушение прав именно застройщика.**



чтобы строить больше — причем не для отчета по нацпроекту, а для решения жилищного вопроса — тут необходимо совпадение двух вещей: доступ к банковским деньгам и увеличение темпов строительства.

Если говорить о проектом финансировании, то реформа своей цели достигла, и сейчас нужно точно докручивать параметры финансово-экономических моделей, о которых на первых этапах никто не задумывался. Смысл проектного финансирования в том, чтобы строить за средства банков, деньги граждан приходят по окончании с эскроу-счетов. Но есть нормативы заимствования, которые считаются на каждую компанию, — сколько денег может привлечь застройщик с точки зрения банковских рисков. Исходя из этих нормативов, скоро возникнет ситуация, когда застройщики начнут приостанавливать вывод новых проектов на рынок, потому что достигнут пределов своего кредитования и смогут закладывать новые проекты только после завершения текущих. Это проблема общая и касается всех застройщиков.

Пока эта ситуация не стала горячей, нужно обсуждать ее с Центральным банком и как-то вопрос решать.

Второй вопрос — это доработка точечных моментов в 214-ФЗ. В нем заложен механизм рефинансирования проектного кредита, но он не работает, в результате чего застройщики лишаются возможности работать с большим количеством банков, снижая свои издержки на обслуживание кредитов. А не работает потому, что эскроу-счета открываются в том банке, который выдал кредит. Если рефинансировать кредит, эскроу-счета должны перетечь в новый банк, что с точки зрения банковского регулирования невозможно, потому что на них размещены средства дольщиков. Проблему все знают, были подготовлены поправки в закон, но было принято решение перенести этот вопрос на следующий парламентский цикл.

И третий момент, мешающий стабильно работать, это все еще избыточное количество административных процедур. Сейчас идет хорошая работа по сокращению инвестиционно-строительного цикла, определен исчерпывающий перечень процедур в строительстве, они закреплены в ГрК. Но для того, чтобы все это заработало, нужно принять большое количество подзаконных актов. А пока все административные процедуры, какие только есть на строительстве одного объекта, по подсчетам рабочей группы при вице-премьере Марате Хуснуллине, занимают 103 с лишним месяца — почти 9 лет. Понятно, что многие процедуры запараллелены, не все выполняются, но в финансовую модель нужно закладывать 9 лет согласования. 103 месяца регулируются более 100 нормативными актами, что стройности системе явно не добавляет. В них содержатся 174 процедуры и 124 дополнительных согласования, а также 503 документа, которые

застройщик должен подготовить и представить в 59 органов власти разных уровней. И это на КАЖДЫЙ объект. Так что тут явно есть, над чем поработать. Если этот набор документов будет изменен, а также в рамках цифровой реформы будут упрощены некоторые процессы — станет гораздо проще работать.

## ОГРАДИТЕ БИЗНЕС ОТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО ЗУДА!

О том, как самые благие решения чиновников могут серьезно перекосять рынок, на примере Дальнего Востока показал генеральный директор ГК «ДА! Девелопмент» **Денис Грось**. Дальневосточная ипотека всколыхнула спрос, а местные девелоперы ответить на этот спрос не смогли, подготовленных участков для строительства было очень мало.

Очевидно, что для удержания цен нужно было резко увеличить предложение, а поскольку местные строители не справлялись, на Дальнем Востоке ждали федеральных застройщиков, и они пришли вместе с корпорацией ДОМ.РФ, который подтянул еще и банковское финансирование. Но тут же оказалось, что Дальний Восток — это место, где в дефиците все, от машин и механизмов до кадров и стройматериалов, потому что реальная стройиндустрия здесь отсутствует напрочь. То есть ресурсов для увеличения объемов строительства нет, и повысившийся спрос удовлетворить нечем. На фоне дефицита стройматериалов вверх пошла себестоимость строительства, и речь уже идет даже не об уменьшении, а хотя бы о сдерживании цен.

На этом фоне у застройщиков родилась идея по созданию кластера производителей стройматериалов и подготовки строительных кадров — это позволит насытить рынок материалами и готовить кадры по заявкам компаний. Так что ситуация в будущем должна измениться.

Ну, и конечно, в качестве одного из факторов, который очень усложняет жизнь застройщикам, назван дольщик как таковой, который требует от застройщика за свои деньги предоставления качественного, без дефектов и недоделок жилья. Дольщики защищены законом о правах потребителей, хотя по факту являются соинвесторами, суды массово встают на их сторону, а застройщики платят миллионы рублей штрафов еще и потому, что суды — это просрочка по передаче квартиры дольщику. Все эти схемы известны, как и те компании, которые предоставляют дольщикам юридические услуги по поиску и «обналичиванию» недоделок, но со стороны законодателей ничего не делается, и, по сути, идет злоупотребление правом.

Нужно сказать, что резкие изменения правил и законов на строительном рынке уже нанесли ущерб и застройщикам, и местным властям. За последние годы для развития застроенных территорий каких только механизмов не принимали — и потом столь же быстро отменяли, прерывая на середине сформированные схемы и выстроенные процессы. Об этом говорил координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе **Максим Федорченко**. В качестве примера он привел ситуацию в Новосибирске, когда под механизм развития застроенных территорий (РЗТ) был сформирован участок с ветхим, аварийным и индивидуальным жильем общей площадью в 650 га, люди уже готовились к расселению, но с 1 января 2021 года механизм РЗТ был полностью отменен из-за принятия закона о комплексном развитии территорий, где совсем другие требования к формированию участков под реновацию. В итоге эти 650 га уже не могут быть использованы для расселения и застройки.



**ЗА ПОСЛЕДНИЕ  
ГОДЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ  
ЗАСТРОЕННЫХ  
ТЕРРИТОРИЙ КАКИХ  
ТОЛЬКО МЕХАНИЗМОВ  
НЕ ПРИНИМАЛИ — И  
ПОТОМ СТОЛЬ ЖЕ  
БЫСТРО ОТМЕНЯЛИ,  
ПРЕРЫВАЯ НА СЕРЕДИ-  
НЕ СФОРМИРОВАННЫЕ  
СХЕМЫ И ВЫСТРОЕН-  
НЫЕ ПРОЦЕССЫ.**

В целом же всероссийская реновация для регионов, за исключением пары-тройки крупных городов, является делом далекого будущего, ни денег, ни пакетов нормальных документов для этого просто нет. Работа в регионах над документами КРТ разворачивается только сейчас, половина регионов вообще еще ничего не приняла. Более того, в условиях организационной неразберихи каждый регион разрабатывал документы сам, и в итоге получилась полная каша. Кто-то брал лучшие практики, а где-то принятый порядок оказывается просто неисполнимым. Очевидно, что закон о КРТ нужно править, причем в нем должна быть прописана защита инвестора на длительных проектах, поскольку здесь очень много рисков, включая изменение законодательства. В общем, призыв Андрея Молчанова: «Не меняйте правила игры и законы хотя бы два года!» до сих пор остается актуальным.

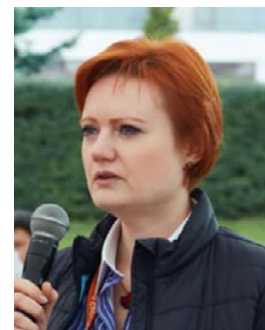
## БИЗНЕС КАК УГОЛОВНО НАКАЗУЕМОЕ ДЕЯНИЕ

Говоря о препонах, через которые вынужден прорываться строительный бизнес, Елена Киселева специально подчеркнула незаконное уголовное преследование бизнесменов. Строители привязаны к своим стройкам, они все зависимы и уязвимы, и как только компания становится яркой и успешной, она становится предметом и для споров и преследований. И тут же возникают уголовные дела — по большей части заказные. Агентство новостей «Строительный бизнес» неоднократно писало о деле московского застройщика Константина Ремизова как о характерном заказном преследовании успешного бизнесмена. Девелопер сидит в СИЗО уже три (!) года, причем в деле нет пострадавших и доказанного ущерба. Но ст.159 ч.4 УК РФ продолжает торжествовать, и по всей стране в СИЗО или колониях сидят сотни, если не тысячи застройщиков и подрядчиков!

Бизнес должен уметь защищаться, и не только тогда, когда его загнали в угол, а на самых первых этапах преследования, уверена руководитель Центра общественных процедур (ЦОП) «Бизнес против коррупции» **Ольга Чумакова**. А сейчас застройщики в ЦОП обращаются слишком поздно, когда уже ничего нельзя сделать. Причин для этого несколько, и самая первая — страх оглашения информации о том, что у застройщика возникли проблемы. Это самый первый и самый негативный фактор, который влияет на него в дальнейшем. Пытаясь решить проблему незаконного возбуждения дела самостоятельно, застройщик доводит дело до уголовного преследования, тратит время на решение вопроса своими силами и в итоге — СИЗО, приговор, тюрьма, банкротство компании. Так что ЦОП готов помогать, но обращаться в него нужно на самых первых этапах.

При этом, как показывает опыт, даже самый добросовестный и надежный застройщик

**Ст.159 ч.4 УК РФ  
ПРОДОЛЖАЕТ ТОРЖЕ-  
СТВОВАТЬ, И ПО ВСЕЙ  
СТРАНЕ В СИЗО ИЛИ  
КОЛОНИЯХ СИДЯТ СОТ-  
НИ, ЕСЛИ НЕ ТЫСЯЧИ  
ЗАСТРОЙЩИКОВ И  
ПОДРЯДЧИКОВ.**



может в одночасье стать нарушителем и получить многомиллионные убытки даже не за свои действия, а из-за того, что два органа власти плохо взаимодействуют друг с другом. В качестве примера можно привести строительство гостиничного комплекса в городе Сочи, где на объект были получены абсолютно все документы, но из-за того, что местная администрация не вовремя ответила на запрос прокуратуры о документах на это строительство, прокуратура тупо остановила стройку. И сейчас объект заморожен, убытки исчисляются сотнями миллионов, а чиновники обоих ведомств ни за что не отвечают. И при этом за действиями прокуратуры просматривается чей-то частный интерес, поскольку любой проект в Сочи — очень лакомый кусок. По мнению бизнеса, в этой ситуации нужно распространить федеральный закон, который защищает капиталовложения и инвестиции в здравоохранении, медицине, экологии, на строительную отрасль и прописать в нем не только налоговую стабильность, но и надзорную — для того, чтобы органы надзора и контроля вовремя и качественно осуществляли свои полномочия.

Подводя итоги обсуждения, можно сказать, что застройщику как бизнесу мешают строить, прежде всего, хаотичные, не всегда обоснованные и всегда вредоносные действия представителей власти. Бизнес должен быть законодательно защищен от произвола чиновника — тогда и денег, и времени, и энтузиазма хватит на то, чтобы строить много, качественно и быстро. А не знакомиться в СИЗО с Уголовным кодексом Российской Федерации. ☹



Елена ШИНКОРЕНКО



ЖИЛИЩНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

## На рынке жилья в рост пошли три «С»: стоимость, себестоимость и спрос

На фоне оптимистичных прогнозов по строительству жилья в 2021 году — не менее 85 млн кв. м — имеет смысл не только зафиксировать небольшой рост объемов ввода, но и те проблемы и перекосы рынка, которые были в 2020–2021 годах, а также посмотреть на то, как новые механизмы отразились на стоимости жилой недвижимости. К обсуждению этих вопросов журнал «Строительство» пригласил московских и российских застройщиков.

**— Насколько и почему выросла себестоимость строительства жилья за последний год и, соответственно, стоимость продажи жилья?**

Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE): «По данным Росстата, себестоимость строительства в среднем по стране с августа 2020 г. по август 2021 г. увеличилась на 11,6% — с 42,9 тыс. руб. до 47,9 тыс. руб. Отмечу, что это общий показатель, отражающий усредненную величину затрат по строительно-монтажным работам возведения жилых корпусов, в котором не отражаются региональные особенности. К примеру,



Надежда Коркка



Николай Складнев

корректировка порядка расчета платы за изменение ВРИ в Москве привела к увеличению расходов застройщиков. При его расчете использовались сведения по проектам исключительно массового сегмента — типовые проекты эконом-класса, а также не учитываются затраты на приобретение и подготовку площадки, проектирование объекта, оформление земельно-правовых отношений, в том числе смена вида разрешенного использования, и разрешительной документации, строительство социальной инфраструктуры и благоустройство территории. Включение указанных расходов будет отражать инвестиционную себестоимость реализации жилого проекта массового сегмента в Москве, которая сейчас в среднем превышает 150 тыс. руб. за кв. м.

К примеру, средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке Москвы по итогам I полугодия 2021 г. составила 381,1 тыс. руб. по всем сегментам жилья, что на 36% выше, чем за тот же период 2020 г. Существенный рост обусловлен как увеличением издержек застройщиков, так и ажиотажным спросом на первичном рынке».

Николай Складнев, главный директор по строительству ГК «КОРТРОС»: «Себестоимость строительства резко возросла за последний год. Из-за ослабления рубля сильно дорожают импортные строительные материалы, оборудование, топливо. Это напрямую сказывается на себестоимости строительства и, следовательно, на конечных ценах недвижимости. В целом наиболее яркие показатели — арматурная сталь, которая выросла в цене более чем в 2 раза, и минераловатные утеплители, которые подорожали более чем в 3 раза.

Однако вопросы, связанные с удорожанием крайне необходимых материалов, застройщики пытаются решить путем организации централизованных поставок. В данном варианте получается, что одна организация выкупает значительные объемы, это важно для любого производителя и, как следствие, он готов давать определенный дисконт на свою продукцию. В ГК «КОРТРОС» мы максимально внедряем централизованные закупки материалов».



**Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» (дeweloper ЖК «Любовь и голуби»):** «В среднем удорожание строительства жилых проектов в Москве с начала текущего года составило не менее 18%. Рост цен на стройматериалы стал одной из основных причин роста цен на жилье.

Средняя цена квадратного метра в нашем проекте «Любовь и голуби» по итогам первого полугодия выросла на 33,7% и сейчас составляет 293,7 тыс. руб.»

**Владимир Щекин, совладелец Группы Родина (дeweloper жилого культурно-образовательного кластера Russian Design District):** «Себестоимость строительства за последний год выросла примерно на 15% и превысила в Москве 115 тыс. руб. за квадратный метр. У такого тренда несколько причин.

Во-первых, после выхода большинства экономик в мире из жесткого локдауна резко вырос спрос на базовые строительные материалы, т.к. пришлось возобновлять много замороженных строек. Однако производство в это время также было ограниченным, из-за чего возник дефицит металла, бетона, цемента, дерева, отделочных материалов. Цены в результате резко возросли, в том числе и в России, которая экспортирует много металла.

Во-вторых, в России произошла очередная девальвация рубля в 2020 г., в связи с чем резко увеличились цены на все импортные товары, прежде всего на премиальные отделочные материалы, а также на инженерное оборудование для многоквартирных домов.

В-третьих, в нашей стране в дефиците оказались рабочие — из-за пандемии многие иностранцы уехали на родину, а оставшихся специалистов пришлось привлекать более высокими зарплатами».



Алексей Перлин



Владимир Щекин

**— Действительно ли спрос превысил предложение на рынке нового жилья, и как на это повлияла льготная ипотека? Каковы прогнозы на следующий год?**

**Надежда Коркка:** «Существенный покупательский интерес начал фиксироваться не сразу после запуска льготной ипотеки весной 2020 г., а примерно через 2 месяца, когда власти приступили к постепенному смягчению санитарных ограничений. В период экономической нестабильности и неопределенности недвижимость осталась одним из немногих действительно надежных и стабильных инструментов инвестирования, в связи с чем спрос на квартиры резко пошел вверх и послужил причиной снижения предложения. Подобные процессы продолжались на столичном первичном рынке до конца июня 2021 г., т.е. до фактического момента завершения льготной ипотеки. Вместе с наступлением сезона отпусков это привело к снижению покупательского интереса в течение июля и августа 2021 г.

Осенью вероятно определенная корректировка спроса, а также смещение его вектора в локацию с более доступными вариантами, а также в менее востребованные сегменты. Относительно стабилизировать или хотя бы минимизировать негативные последствия летнего снижения интереса клиентов может выход нового объема предложения, соответствующего запросам потребителей, а также запуск новых специальных условий.

Разумеется, динамика спроса зависит и от ценовой политики застройщиков. Существует вероятность, что стоимость лотов на первичном рынке до конца года останется как минимум на текущем уровне. Из-за наращивания девелоперами объема предложения в сентябре-октябре

возможно незначительное снижение прайса. Ближе к концу года цены, на мой взгляд, вернутся к текущим значениям.

Прогнозировать динамику покупательского интереса и прайса в 2022 г., на мой взгляд, пока несколько преждевременно. Безусловно, существенное влияние на первичный рынок окажут темпы экономического развития и восстановления экономики, а также направления денежно-кредитной политики государства. Последнее особенно важно, т.к. размер ключевой ставки оказывает непосредственное влияние на процентные ставки как по ипотеке, так и по займам для застройщиков. Пока существует вероятность, что ключевая ставка будет постепенно повышаться до уровня 7,5–8% к концу года, что приведет к удорожанию кредитов».

**Филипп Третьяков, вице-президент по маркетингу и продажам ГК «КОРТРОС»:** «Спрос на жилье в Москве превышает предложение, а особенно — ликвидное предложение. Новостройки в Москве и Московской области с хорошим расположением, архитектурой, собственной инфраструктурой и другими весомыми для покупателя плюсами будут сохранять высокую стоимость.

В целом темпы роста цен замедляются. В долгосрочной перспективе нельзя исключать определенную коррекцию, но значительного снижения относительно текущего уровня не произойдет. Застройщики, несмотря на резкий рост спроса в прошлом и в этом году, все равно остаются в непрестом положении. С 2018 г. девелоперы переходят на новую модель финансирования жилищного строительства. Деньги дольщиков напрямую привлекать нельзя, нужно брать кредит в банке, который будет обеспечиваться средствами покупателей-участников долевого строительства. Если мы будем мало строить нового жилья, то это также подтолкнет вверх цены на дефицитные



новостройки. Качество жизни ухудшится, и население будет охотнее переезжать в крупные города. Поэтому важно поддерживать девелопмент не только по линии помощи застройщикам, но и стимулировать спрос. При этом программа льготной ипотеки, принятая государством как одна из мер поддержки в непростом 2020-м, послужила дополнительным активатором спроса на рынке недвижимости в сложный период.

Из-за роста цен и повышения ипотечных ставок спрос на жилье будет смещаться, прежде всего географически. Если покупатели рассчитывали на покупку квартиры в недорогой массовой новостройке в пределах МКАД, то при повышении ставок им придется либо искать вариант более компактного жилья там же, либо в Московской области, но большей площади».

**Алексей Перлин:** «В 2021 г. спрос на покупку жилья в столице продолжал оставаться высоким. В нашем ЖК «Любовь и голуби», например, общий объем реализованного предложения по двум корпусам второй очереди на текущий момент составляет более 60%, что свидетельствует о крайне высокой востребованности проекта.

После завершения действия льготной ипотеки застройщики совместно с банками сегодня вводят новые ипотечные программы с субсидированной ставкой. Так, мы по своему проекту сотрудничаем с более чем 20 кредитными организациями, которые предлагают заемщикам гибкие условия: ипотечная ставка начинается с 4,5%. Кроме того, Правительство расширило действие программы «Семейная ипотека» — теперь в ней могут принять участие семьи с одним ребенком.

Возможность получения кредитов на льготной основе серьезно повышает привлекательность новостроек, так что в 2022 г. стоит ожидать перетока интереса покупателей со вторички на первичный рынок».

**Владимир Щекин:** «Спрос в последний год действительно был очень высоким, и иногда покупателям не хватало достаточного выбора жилья в определенных секторах или сегментах рынка. Скажем, прошлой осенью ощущалась нехватка больших квартир — от трех комнат, которых в последние 5–7 лет становилось все меньше в проектах застройки. Высокий спрос был на студии, которые подорожали примерно наполовину за год. Мало в продаже квартир в готовых новостройках — меньше 10% рынка. В запасах у застройщиков порядка 19% от общего числа строящихся квартир, которые еще не продаются, поэтому о дефиците квартир говорить нельзя, но в целом 20–30% от прошлогоднего объема предложения реализовано».

**— Есть ли в компании опыт раскрытия эскроу-счетов, как вы оцениваете этот механизм, и хватило ли средств на эскроу, чтобы покрыть все затраты на строительство жилья?**

**Надежда Коркка:** «Механизм эскроу-счетов был запущен 2 года назад. За это время был успешно реализован ряд проектов, предусматривающих проектное финансирование. По моему мнению, ситуация, когда средств на счете не хватает для покрытия затрат на строительство — скорее исключение из правил, т.к. любой застройщик перед стартом реализации проекта формирует финансовую модель, которая учитывает ряд факторов.

На мой взгляд, с точки зрения безопасности сделки переход отрасли на эскроу — шаг вперед, т.к. благодаря тщательному анализу застройщика со стороны банка снижается риск появления обманутых дольщиков. Однако могут выделить несколько моментов, которые требуют

корректировки. Например, требуется принять компромиссное для банков и участников рынка решение кейса, когда некрупным застройщикам могут отказать в проектом финансировании из-за недостаточного, по мнению банка, опыта, портфеля проектов или невысокой ликвидности. Помимо этого, следует продолжить проработку вопроса досрочного раскрытия эскроу-счетов».

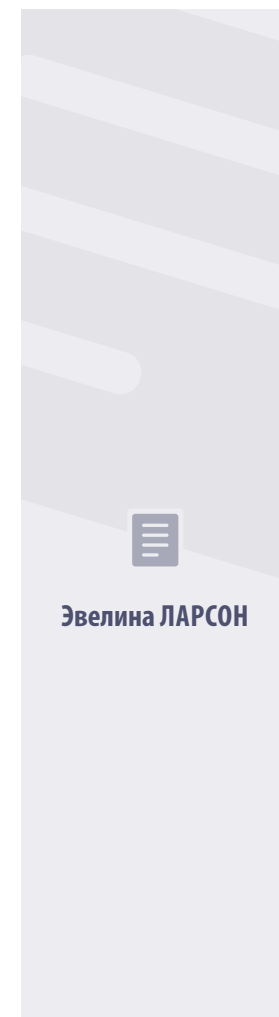
**Филипп Третьяков:** «В нашей компании практика раскрытия эскроу-счетов есть пока только в Академическом в Екатеринбурге. Сейчас мы отлаживаем механизм, но существенных сложностей нет».

**Алексей Перлин:** «Да, опыт раскрытия эскроу у нас есть — он связан с клубным проектом «Данилов дом». Средств на счетах эскроу, аккумулированных в период строительства, нам хватило для полного погашения кредита, полученного на цели финансирования строительства этого объекта, и процентов».

**Владимир Щекин:** «Пока что в нашей компании нет завершенных по новой схеме проектов, но уже можно сказать, что переход к банковскому финансированию и эскроу-счетам повлиял на строительную отрасль. В целом порядка двух третей жилья сейчас строятся по новым правилам, т.е. пока нельзя сказать, что банки полностью заменили покупателей жилья в качестве строительных инвесторов. В новой модели долевого участия практически гарантировано от каких-либо проблем со сроками или недобросовестных мотивов застройщиков. Говоря проще, риски почти сведены к нулю. В то же время девелопер теперь меньше зависит от текущего потока средств дольщиков, а значит, у него не такие мощные, как раньше, стимулы снижать цены на старте и более гибко реагировать на колебания спроса».



Филипп Третьяков



Эвелина ЛАРСОН



## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Знак качества строительства ССQ поможет выбрать достойное жилье

*Строительная лаборатория нового поколения придет на помощь к застройщикам*

Как правило, за работу испытательных строительных лабораторий отвечают субподрядные организации. Чтобы снизить затраты, они вынуждают лаборатории работать в минимальном режиме или не работать вовсе. В итоге на объектах не проводят необходимый объем реальных испытаний как на стадии строительства, так и при вводе в эксплуатацию. Зачастую это влечет возникновение неблагоприятных ситуаций, влияющих на жизнь и здоровье новоселов как через год, так и через десятки лет.

ВЦИОМ привел статистику по проблемам, с которыми сталкиваются жильцы новостроек. Чаще всего это низкая или высокая температура воздуха в квартире, сухой воздух, холодный пол, холодный подъезд, холодные стены.

### CERTIFIED CONSTRUCTION QUALITY

Знак сертифицированного качества строительства учрежден в 2021 году в рамках федерального конкурса «Надежный строитель России» и направлен на повышение качества ведения строительных работ на объектах гражданского и промышленного назначений. Правообладателем Знака качества является испытательная строительная лаборатория «ИНФОСМИТ».

ССQ может получить только тот объект, инженерные сети и основные несущие конструкции которого соответствуют требованиям рабочей документации проекта.

За этим будет следить генеральная строительная лаборатория, с которой застройщику необходимо заключить договор на сопровождение объекта.

«Мы будем лично контролировать качество используемых материалов на всех этапах строительства, включая отделку. Покупатели недвижимости смогут быть уверены в том, что они приобрели квартиру в качественно построенном доме. К тому же они получат нашу поддержку даже после приобретения квартиры. Застройщики, в свою очередь, будут во многом застрахованы от возникновения гарантийных случаев, рекламаций и возможных судебных исков», — подчеркнул генеральный директор ООО «ИНФОСМИТ» Константин Дмитриев.

Генеральная строительная лаборатория имеет необходимые производственные мощности для проведения испытаний на строительном объекте и может выступать



единой структурой, контролирующей качество строительных материалов и конструкций на протяжении всего цикла строительства.

Если на объекте работают другие лаборатории, для получения Знака качества необходимо заключить договор на генеральный лабораторный контроль. Таким образом застройщик получит объективную информацию как о качестве работы субподрядных организаций на объекте, так и о фактических показателях основных строительных конструкций.

Служба Госстройнадзора Санкт-Петербурга в официальном письме сообщает о положительной оценке мероприятий, осуществление которых преследуют цель повышения качества строительства, в том числе снижение рисков использования и применения некачественных строительных материалов. Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя РФ в свою очередь подчеркивает положительное влияние инициатив, направленных на повышение безопасности и качества строительства, на развитие отрасли в стране. Об этом говорится в официальном обращении ведомства.

Чтобы быть уверенным в качестве строительства объекта, застройщику необходимо подать заявку на получение знака качества ССQ на официальном сайте [ccq-russia.ru](http://ccq-russia.ru), а покупателю выбрать любой строящийся объект со знаком ССQ и быть уверенным в своем выборе.

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Долгожданные новоселья — под крышей дома своего

*Органами прокуратуры на постоянной основе проводятся надзорные мероприятия в области долевого строительства, благодаря чему люди получают долгожданное жилье*

Так, за последние 2,5 года восстановлены права свыше 158 тысяч дольщиков, пресечено свыше 20 тыс. нарушений, для этого внесено более 10 тыс. актов реагирования. По требованию прокуроров к дисциплинарной и административной ответственности привлечено 7,5 тыс. лиц. Однако прокурорам предстоит защитить права еще более 160 тыс. граждан.

- **7 июля в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре достроен и введен в эксплуатацию объект долевого строительства, квартиры в котором получат 38 дольщиков.**

С 2017 г. ООО «СеверСтрой» возводило в Сургуте жилой многоквартирный дом с привлечением денежных средств граждан. Согласно ДДУ в строительстве введение дома в эксплуатацию планировалось в декабре 2018 г. Однако застройщик неоднократно продлевал разрешение на строительство.

Ситуация находилась на постоянном контроле прокуратуры города, осуществлялись инспекционные выезды на строительную площадку, неоднократно застройщику вносились меры реагирования, в том числе он был привлечен к административной ответственности.

В результате мер, принятых совместно с правительством округа и органом местного самоуправления,

застройщику выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

- **8 июля в Брянской области 234 участника долевого строительства жилья получили квартиры в новостройке.**

ООО «Брянскстройразвитие» с привлечением средств 234 граждан осуществляло строительство 16-этажного

многоквартирного дома в Брянске. Первоначально ввод в эксплуатацию дома планировался в 2017 г., но застройщик свои обязательства не выполнил.

В ходе проведенных прокурорских проверок выявлен факт хищения руководством ООО «Брянскстройразвитие» денежных средств участников долевого строительства на общую сумму более 256 млн руб., в связи с чем возбуждено уголовное дело.



После вмешательства надзорного ведомства при поддержке правительства региона ООО «Специализированный застройщик «Универсальная строительная компания Надежда» достроило объект.

- **22 июля в Краснодаре восстановлены права свыше 450 граждан.**

Установлено, что в 2014 г. с привлечением средств граждан ООО «Миал-Строй» было начато строительство многоквартирного жилого дома ЖК «Резиденция», однако с 2019 г. сроки завершения работ неоднократно переносились, в том числе по причинам финансовых трудностей застройщика и с учетом возникших проблем при подключении объекта к сетям водоснабжения и водоотведения.

По выявленным нарушениям органами прокуратуры как к застройщику, так и к ресурсоснабжающим организациями принимались меры реагирования. Департамент по надзору в строительной сфере края по результатам итоговой проверки многоквартирного дома подтвердил его соответствие проектной документации и требованиям градостроительного законодательства, в связи с чем муниципалитет выдал разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

По итогам совместной работы органов прокуратуры края и органов государственной власти, органов местного самоуправления в гражданский оборот введено 501 жилое помещение.

- **26 июля в Краснодаре прокуратура восстановила права более 300 граждан — участников долевого строительства.**

Застройщик осуществлял строительство ЖК «Премьер» с отставанием от сроков, предусмотренных ДДУ в строительстве. В связи с этим прокуратура внесла застройщику представление, по результатам рассмотрения которого строительство завершено. В настоящее время департамент архитектуры и градостроительства администрации Краснодара выдал разрешение на ввод в эксплуатацию.

- **6 августа в Омске восстановлены права более 180 участников долевого строительства.**

С 2015 г. ООО «ФСК «Застройщик» осуществлялось строительство дома на ул. Ватутина в Омске.

Совместно с органами власти региона прокуратурой решались вопросы подключения строящегося дома к сетям теплоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения, что стало причиной переноса срока сдачи дома в эксплуатацию на протяжении более двух лет.

В адрес директора застройщика прокурором округа вносились представления и предостережения, он неоднократно привлекался к административной ответственности. Вопрос защиты прав дольщиков систематически заслушивался на заседаниях межведомственной рабочей группы в прокуратуре Омской области, на заседания приглашались граждане, вложившие деньги в строительство дома.

В результате принятых мер дом достроен и введен в эксплуатацию.



- **В Калужской области введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, возводимый на деньги граждан.**

Строительство многоквартирного жилого дома на ул. Пухова города Калуги с 2006 г. осуществлялось ООО «Арсис».

Застройщику вносились представления, которые рассмотрены и удовлетворены. Учредители строительной организации привлечены к уголовной ответственности за мошенничество, организация ликвидирована.

Для завершения строительства в 2015 г. привлечен новый застройщик — ООО «Терраинвест». Прокурор области лично проводил встречу с гражданами и директором строительной организации, по результатам которой перед застройщиком были поставлены конкретные задачи по завершению строительства объекта и сроки исполнения обязательств перед гражданами. Обеспечено взаимодействие с органами региональной власти.

После вмешательства прокуратуры многоквартирный дом введен в эксплуатацию, в настоящее время ведется работа по передаче жилых помещений 79 дольщикам.

- **В Санкт-Петербурге введен в эксплуатацию проблемный объект долевого строительства.**

ООО «П1» — застройщик ЖК «Парнас», включающего в себя 3 жилые секции, строительство которых начато в 2015 г.

Застройщику неоднократно вносились представления, работники прокуратуры принимали участие в межведомственных совещаниях по вопросу завершения строительства жилого комплекса, информации направлялись в профильные органы исполнительной власти.

В настоящее время 1 жилого секция ЖК «Парнас» на 511 квартир введена в эксплуатацию. Контроль за ходом строительства двух оставшихся секций объекта продолжается.

- **17 августа на Ямале восстановлены права 12 участников долевого строительства многоквартирных домов ООО «СтройТех».**

Застройщик в отсутствие разрешения на строительство многоквартирного дома в Салехарде и без государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве привлёк денежные средства граждан на сумму свыше 23 млн руб. При этом строительство дома было приостановлено на этапе возведения свайного основания.

Прокуратура города внесла руководителю организации представление об устранении нарушений закона, ответ на которое в предусмотренный законом срок дан не был. В связи с этим юридическое лицо привлечено к административной ответственности в виде штрафа в размере 50 тыс. руб. Также организация привлечена к административной ответственности с наказанием в виде штрафа в размере 500 тыс. руб. Кроме того, по материалам прокурорской проверки, направленным в следственные органы, было возбуждено уголовное дело.

В ходе судебного разбирательства подсудимый причиненный ущерб возместил в полном объеме, в связи с чем уголовное дело судом прекращено.



- **23 августа в Архангельской области введен в эксплуатацию жилой дом.**

Строительство ЖК «Бриз» осуществлялось с 2015 г., сроки передачи квартир гражданам нарушены более чем на 3 года. С 2019 г. дом состоит в Едином реестре проблемных объектов.

По результатам принятых мер прокуратуры г. Северодвинска, инспекции государственного строительного надзора и городской администрации строительство жилого дома завершено силами застройщика.

Администрацией Северодвинска застройщику выдано разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. В настоящее время квартиры передаются 74 участникам долевого строительства жилья.

- **19 августа в Краснодаре восстановлены права участников долевого строительства ЖК «Фонтаны».**

ООО специализированный застройщик «Краснодарское строительное объединение» с 2016 г. с привлечением денежных средств граждан осуществляло строительство ЖК «Фонтаны» в Краснодаре. Согласно ДДУ в строительстве введение дома в эксплуатацию планировалось в июне 2019 г., однако застройщик неоднократно продлевал сроки завершения работ.

Благодаря принятому комплексу мер прокурорского реагирования в настоящее время один из трех домов комплекса достроен, введен в эксплуатацию, производится выдача гражданам ключей от квартир.

Завершение строительства еще двух многоквартирных домов находится на контроле прокуратуры и планируется в 4 кв. 2021 г. ☹



Иоланта ВОЛЬФ

Москва, ВДНХ,  
Павильон 57

14 — 17  
октября  
2021



# Загородный ДОМ

34-я выставка деревянных домов,  
инженерных систем и отделочных  
материалов

- Деревянные дома
- Инженерные системы
- Отделочные материалы



Получите электронный  
билет по промокоду:  
**ancb**

Организатор



Международная  
Выставочная  
Компания

[www.zagoroddom.com](http://www.zagoroddom.com)



БИЗНЕС

# ГЧП: государство + бизнес или концессия с элементами коррупции?

*Комплексное развитие территорий невозможно без привлечения механизма ГЧП*

Государственно-частное партнерство в России, несмотря на многолетние усилия, все еще остается определенной экономической экзотикой. Возможно ли применение этого механизма при комплексном развитии территорий на фоне закона «о всероссийской реновации»? На эти вопросы искали ответ участники конференции «Частно-государственное партнерство как драйвер комплексного развития территорий», организованной РБК Недвижимость.

На самом деле, в термин «государственно-частное партнерство» (ГЧП) каждый вкладывает свой собственный смысл: от возможности прямого финансирования части бюджета проекта за счет государства до согласованных действий государства и бизнеса в рамках одного или нескольких крупных проектов. Главное, чтобы участники этого процесса говорили на

одном языке и понимали потребности и задачи друг друга — а это во многих случаях не происходит. Ну, и такие эпитеты со стороны президента и членов Правительства России в адрес бизнеса как «рвачи и барыги», «они там все мошенники» и «захотели урвать у государства» явно не прибавляют предпринимателям желания с таким государством сотрудничать и принимать на себя риски, которые невозможно просчитать.

Очередной «мега-проект» России — комплексное развитие территорий (КРТ) — невозможен без подключения механизма ГЧП хотя бы еще и потому, что новые микрорайоны потребуют новой инженерной и социальной инфраструктуры, новых дорог и городского транспорта, а все это по большей части находится в ведении муниципалитетов и регионов, это их зона ответственности и их средства. Так что необходимо найти формы, как государство может подключиться к КРТ, помимо выделения земельных участков, которых, как выясняется, в России опять-таки нет.



Конечно, начать стоит с лидеров — и это Московская область, которая по итогам 2020 года заняла 1 место в рейтинге по уровню развития ГЧП в России. Об этом участникам конференции рассказала Екатерина Зиновьева, министр инвестиций, промышленности и науки Московской области. Подмосковье очень быстро развивается, это второй после Москвы регион по экономическим показателям и первый в России по приросту населения. Поэтому потребности в жилье, социальной инфраструктуре, дорогах, инженерных сетях и т.д. здесь колоссальные. В настоящий момент действует 39 концессионных соглашений в различных сферах на 188 млрд. рублей. При этом правительство Московской области старается интегрировать на своей территории все государственные программы, которые могут быть интересны и бизнесу в рамках комплексного развития территорий. Так, в России активно развивается совместная программа ВЭБ и Минпросвещения России по строительству школ — она может быть задействована в рамках ГЧП. Еще один

ОЧЕРЕДНОЙ «МЕГА-ПРОЕКТ» РОССИИ — КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) — НЕВОЗМОЖЕН БЕЗ ПОДКЛЮЧЕНИЯ МЕХАНИЗМА ГЧП.

инструмент — инфраструктурные облигации ДОМ.РФ — их также можно использовать при строительстве инфраструктуры, поскольку ставка по ним 2–5% годовых, и это существенно облегчает кредитное бремя для бизнеса. Фактически задача проектного офиса по развитию ГЧП в Московской области состоит в том, чтобы помочь потенциальному инвестору найти максимально выгодные решения с участием государства.

## КРТ — МЕХАНИЗМ ДЛЯ БИЗНЕСА, А НЕ ДЛЯ БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТИ

Взгляд девелоперов и строителей на комплексное развитие территорий и ГЧП представил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) **Антон Глушков**. По его словам, меры поддержки, которые оказывает государство строительному комплексу в последнее время, весьма позитивно сказываются на его деятельности, так что планы по строительству жилья 10 млн кв. м в год к 2030 году уже не кажутся недостижимыми. КРТ — это новый инструмент, который может существенно помочь для увеличения объемов строительства практически во всех российских регионах.

При этом самый предварительный анализ показывает, что только в пределах сложившихся границ муниципалитетов можно вовлечь в рамках КРТ земельные участки для строительства 800 млн кв. м — по мнению Антона Глушкова, это обеспечит строителям долгосрочный задел на 6–7 лет и не потребует расходов на дополнительную инфраструктуру. Кроме того, механизм КРТ должен позволить подсчитать реальное количество аварийного и ветхого жилья, поскольку официальная статистика ничего не отражает. Сейчас официально в год выбывает и признается аварийным около 0,7% жилого фонда, однако муниципалитеты не спешат признавать жилье аварийным, потому что его тут же нужно расселять — а далеко не у всех муниципалитетов есть на это деньги и желание. Ну, а понятие ветхого жилья в законе до сих пор не закреплено, и сколько такового в наличии, не знает никто.

Что касается закона о комплексном развитии территорий, то это скорее рамочный документ, который защищает права граждан при расселении, а также устанавливает рамки отношений между инвестором и муниципалитетом. При этом большинство отношений



**МЕХАНИЗМ КРТ ДОЛЖЕН ПОЗВОЛИТЬ ПОДСЧИТАТЬ РЕАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО АВАРИЙНОГО И ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ, ПОСКОЛЬКУ ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИКА НИЧЕГО НЕ ОТРАЖАЕТ.**

должно регулироваться региональными нормативными актами, а регионы их выпускать как-то не торопятся.

При этом у бизнес-сообщества уже при первых же шагах внедрения КРТ возник ряд вопросов:

- как правильно отражать проекты КРТ в градостроительной документации?
- как учитывать объекты в рамках КРТ?
- как выстроить баланс интересов обладателей собственности и инвесторов?
- как сделать данный инструмент привлекательным для строителей и девелоперов?

Нужно сказать, что инвесторы и девелоперы понимают, что под механизм КРТ попадают очень привлекательные территории, как правило, в центре городов, однако не торопятся пользоваться этим предложением, поскольку очень многие вопросы не урегулированы. Так, законом предусмотрено внесение изменений в правила землепользования и застройки за 90 дней для целей КРТ, но при этом не регламентирована длительность внесения изменений в генеральный план города. А чиновники, как известно, склонны к проволочкам.



Еще одно требование, которое не учитывает реалии средних и малых городов, — наличие на территории, предназначенной для КРТ, хотя бы одного многоквартирного дома. Это требование ставит крест на расселении индивидуальных ветхих домов, а во многих городах — это огромные территории рядом с центром города. Эту норму закона также необходимо менять.

Кроме того, необходимо урегулировать предоставление собственником земельного участка в рамках КРТ не только для строительства жилья, но и социальной инфраструктуры. А для равенства прав всех участников процесса необходимо предусмотреть расторжение договора о КРТ только в судебном порядке, независимо от того, кто инициатор этого действия.

И самое главное — нужно, чтобы эти проекты были выгодны не только муниципалитету, но и бизнесу, а сейчас довольно часто такие договоры походят на благотворительные акции для местных властей.

«Не нужно бояться инициативы со стороны девелоперов. Очень часто ГЧП — это фактически проекты негласного спонсорства со стороны бизнес-сообщества органам исполнительной власти. Поэтому очень важно, чтобы этот инструмент был выгоден обеим сторонам, самодостаточен финансово и принес максимальную пользу всем участникам процесса», — подытожил президент НОСТРОЙ.

Однако депутат Мосгордумы, президент НАМИКС Елена Николаева поспорила с утверждением насчет благотворительности в адрес властей, поскольку такие действия уже пахнут коррупцией. По ее мнению, частно-государственное партнерство — это реальный выход для всех сторон при реализации комплексных проектов застройки. Любой большой микрорайон требует насыщения социальными объектами, которые обязано строить государство, и нужно правильно отработать заложенные возможности в рамках механизма ГЧП: например, регион заказывает

строительство больницы или школы и выплачивает за это часть средств инвестору, который строит микрорайон. Очевидно, что при этом нужна гармонизация федерального, муниципального и регионального бюджетов и их взаимодействие для комплексного финансирования крупных проектов.

И еще одна сфера, где может хорошо отработать механизм ГЧП — это развитие малоэтажного строительства в пригородах. Большинство россиян хотят жить в частных домах, но рост цен для многих сделал это желание несбыточным. Выход — в реализации крупных проектов строительства индивидуального жилья, когда государство выделяет земельные участки, финансирует строительство транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры, учебных заведений, кампусов, а инвестор — строительство жилья и создание качественно новых рабочих мест. То есть «спальные» поселки должны уйти в прошлое — граждане должны иметь возможность учиться и работать там, где живут. Это исключит маятниковую миграцию из пригорода в город на работу и обратно.

Существенным подспорьем для развития ИЖС станет ипотека, которая с 2021 года теперь распространяется и на частное жилье. И, конечно, очень нужны современные заводы модульного домостроения, когда на участке производится только сборка домокомплекта. Для этого по всей России нужно поставить 10–12 современных, мощных заводов, и тогда можно говорить об индустриализации индивидуального жилищного строительства и его будущем развитии.

По мнению ряда экспертов, которые также выступили на круглом столе, необходимо менять саму идеологию ГЧП при комплексном развитии территорий. Нужно, наконец, проанализировать ситуацию с земельными ресурсами — земли под

НЕОБХОДИМО  
УРЕГУЛИРОВАТЬ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ  
СОБСТВЕННИКОМ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
В РАМКАХ КРТ НЕ  
ТОЛЬКО ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЖИЛЬЯ, НО И СОЦИАЛЬНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ.





Нужно, наконец, проанализировать ситуацию с земельными ресурсами — земли под строительство у нас традиционно нет: она либо в гослесфонде, либо под сельхозугодьями, либо в частной собственности.

строительство у нас традиционно нет: она либо в гослесфонде, либо под сельхозугодьями, либо в частной собственности. Причем где, какая и сколько, точно не знает никто.

В проектах нужно устанавливать только нижние показатели к эффективности зданий и сооружений: например, при строительстве аэропорта нужно задать только минимально эффективный показатель пропускной способности сооружения, а максимальный инвестор рассчитает сам, с учетом будущего развития этого бизнес-проекта. Не нужно бить инвестора по рукам, ограничивая его будущие возможности.

И, к сожалению, власть и бизнес по-прежнему говорят на разных языках: власть решает политические задачи, ее объекты страдают гигантоманией, а внутри проектов управление бизнес-процессами находится на самом низком уровне. А бизнесу при реализации любого проекта важна прибыль, иначе его не стоит и начинать. И пока государство не перестанет смотреть на прибыль в проектах ГЧП, как на преступление, массово бизнес в эту сторону не пойдет.

### ГЧП ПОЙДЕТ И В «ЦИФРУ»?

Цифровизация строительной отрасли у всех на слуху, о внедрении ТИМ-технологий сейчас не говорит только ленивый, однако мало кто понимает, как увязать эти модные ныне процессы со всей остальной экономикой строительной отрасли. Где здесь место государства, и в чем его прогрессивная роль? И в чем состоит главный эффект от внедрения «цифры» в стройку?

Свой взгляд на цифровизацию строительства и место в ней ГЧП представил президент НОТИМ, председатель Комиссии Общественного совета Минстроя России по цифровизации **Михаил Викторов**. По его мнению, «цифра» — это объективная реальность, и инженер на стройке — это современный специалист со смартфоном с



набором цифровых приложений. Да, далеко не везде компании готовы перейти на ТИМ, но 1 января 2022 года никто не отменял, и проекты госзаказа придется разрабатывать в информационно модели.

Конечно, переход на ТИМ увеличит стоимость проектирования, но этот рост будет скомпенсирован сокращением коллизий, ошибок, рисков на этапе строительства. В итоге время запуска объекта тоже сокращается, а это реальная экономия средств. Крупные застройщики это давно поняли и поэтому работают на своих технологических платформах, вложив в их разработку сотни миллионов рублей. А вот на массовом уровне сделать это будет гораздо сложнее, потому что придется изменить бизнес-процессы и производственные процессы, обучить сотрудников, купить необходимое программное обеспечение.

И при этом в России отсутствует комплексное программное обеспечение всех процессов создания информационной модели — никто из российских вендоров пока не в состоянии

соперничать с таким лидером рынка, как Autodesk. Однако скорейшая разработка отечественного софта — это не только вопрос его цены, но и решение проблемы информационной безопасности. Использование зарубежных программных продуктов не позволяет говорить о том, что информация о содержании ТИМ-модели, скажем, станции метрополитена, не уйдет на иностранные серверы — и кто знает, как будет использована такая информация?


Так что механизм государственно-частного партнерства в этой области можно запустить для создания унифицированных технологических платформ на базе отечественного софта, на формирование среды общих данных, которыми компании могли бы пользоваться и дорабатывать под себя. Прибыльность вендоров, работающих в области строительства, весьма высока — 20–25% в год, но российские разработки пока не могут конкурировать с зарубежными, поскольку те удобны в применении и позволяют решать комплексные задачи. Этот перекося за 3–4 года нужно преодолеть, вкладывая средства, в том числе и государственные, в развитие отечественного софта.

Что же мы все хотим получить в итоге? Прежде всего, информационное моделирование сделает прозрачными не только процессы строительства, но и финансирование объектов. А это — эффективное расходование денег налогоплательщиков, оптимизация бизнес-процессов, правильное ценообразование и, в конечном итоге, комплексное управление денежными потоками в отрасли, в том числе и в рамках ГЧП. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

# 100+



# TECHNO BUILD

VIII Международный  
строительный форум  
и выставка

5-7 октября 2021  
Екатеринбург

# ДИАЛОГ РЕГИОНОВ

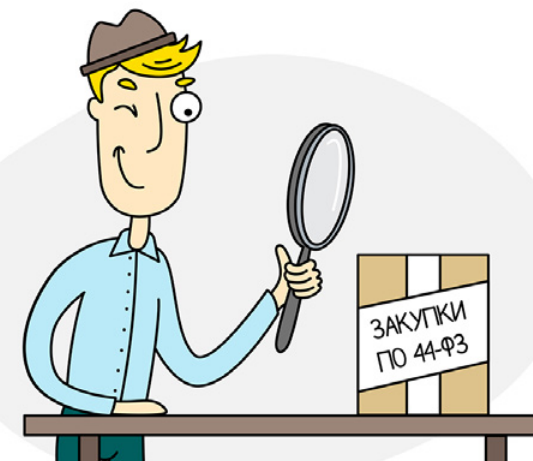
---

[forum-100.ru](http://forum-100.ru)

## ЭКОНОМИКА

# Госзакупки – 2020: тренд на деградацию?

*Количество состоявшихся закупок продолжает снижаться, а объем – мельчать. И по-прежнему на торги зачастую выходит лишь 1 участник. Несмотря ни на что*



Министерство финансов РФ опубликовало Мониторинг применения Федерального закона от 18.07.2011 г. 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» в 2020 г.

На конец 2020 г. в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд зарегистрировано 101 тыс. организаций, осуществляющих закупки в соответствии с 223-ФЗ, из них в отчетном периоде в ЕИС было зарегистрировано 4,6 тыс. организаций.

Также на конец 2020 г. в ЕИС размещено 86 тыс. положений о закупке, из них 415 типовых, утвержденных федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта и органами местного самоуправления. При этом 2,9 тыс. заказчиков применяли типовое положение о закупках.

По результатам 2020 г. в ЕИС размещено 1,1 млн извещений о закупке на общую сумму 12,2 трлн руб., что на 17% в количественном и на

18% в стоимостном выражении меньше, чем в 2019 г. При этом бюджетными и автономными учреждениями в отчетном году осуществлялись наиболее мелкие по стоимости закупки.

В 56% случаев или по результатам 645 тыс. закупок на общую сумму 6,6 трлн руб. определен поставщик. Однако несостоявшимися признано 333 тыс. закупок или 29% на общую сумму 3,83 трлн руб. К примеру, на участие в 19% несостоявшихся закупок попросту не поступили заявки, а в 41% случаев — поступила лишь 1 заявка.

Снижение начальной максимальной цены договора составило 1,57%, что на 3,92% ниже, чем в аналогичном периоде 2019 г.

По данным ЕИС, в отчетном периоде размещено 668 тыс. конкурентных закупок на сумму 9 трлн руб., что составляет 58%. Доля извещений о закупках у единственного поставщика составила 29% в количественном и 14% в стоимостном выражении. А в сравнении с 2019 г. доля конкурентных закупок в количественном и стоимостном выражении уменьшилась на 15% и 6% соответственно. При этом преобладают конкурентные закупки в электронной форме — 54%, как и по форме проведения 62% — в электронном виде.

Что касается способов определения поставщика, то при осуществлении закупок заказчиками в 41% случаев использовались конкурсы, аукционы, запросы котировок и предложений.

Всего в отчетном периоде на участие в закупках было подано 1,47 млн заявок, при этом среднее количество заявок по отношению к аналогичному периоду 2019 г. увеличилось на 20% и составило 1,85 заявок.

С использованием электронных торговых площадок (ЭТП) закупки осуществлялись на 68 ЭТП, из них на четырех было проведено всего по 1 закупке, только на одну из которых поступили заявки от участников. Всего количество закупок с использованием ЭТП составило 658,3 тыс. с общим стоимостным объемом 8,2 трлн руб. Из них 38% — это конкурентные закупки, участниками которых могли быть только субъекты малого и среднего предпринимательства. Их общий стоимостной объем составил 1,5 трлн руб. или 18%. По сравнению с 2019 г. количество и стоимостной объем закупок с использованием ЭТП уменьшились на 12% и 7% соответственно.

По результатам осуществления закупок товаров, работ, услуг в 2020 г. заказчиками заключено 1,5 млн договоров на общую сумму 19,9 трлн руб.,

**НЕСОСТОЯВШИМИСЯ  
В 2020 Г. ПРИЗНАНО  
29% ЗАКУПОК, ПРИ-  
ЧЕМ В 41% СЛУЧАЕВ  
НА ТОРГИ ПОСТУПИЛА  
ЛИШЬ 1 ЗАЯВКА.**



что в стоимостном выражении на 6% меньше, чем за аналогичный период 2019 г.

По результатам конкурентных закупок заключено 37% договоров на сумму 6,2 трлн руб., неконкурентных — 63% на 13,8 трлн руб.

В отчетном периоде было расторгнуто 89 тыс. договоров на общую сумму 832,9 млрд руб. Из них 93% по соглашению сторон, 6,7% — в одностороннем порядке, 0,3% — в судебном порядке.

## НЕ ДЛЯ ВСЕХ

В 2020 г. согласно сведениям, представленным ЭТП АСТ-ГОЗ, на специализированной электронной площадке закупки осуществляли 288 заказчиков — и этот показатель по сравнению с 2019 г. увеличился на 82%. Ими было размещено 7,8 тыс. извещений общим стоимостным объемом 66,6 млрд руб., что в 2 раза в количественном и в стоимостном выражениях больше, чем в 2019 г. При этом в разрезе способов определения поставщика 42% закупок осуществлялись путем проведения запроса котировок.

В закрытых закупках приняли участие 9,3 тыс. участников, что на 58% больше аналогичного показателя 2019 г. Среднее количество заявок, поданных на участие в закрытых закупках в электронной форме, составило 1,35 заявок, что на 17% меньше, чем в 2019 г.

Несостоявшимися признано 1,9 тыс. закупок, что в 2 раза больше, чем в 2019 г. При этом в 90%

случаях на участие в закупке не было подано ни одной заявки.

В результате осуществления закрытых закупок в электронной форме было заключено 4 тыс. договоров общей стоимостью более 34,3 млрд руб.

Кроме того, в 2020 г. в ЕИС размещено 352,3 тыс. закупок с преимуществами для субъектов МСП на общую сумму 2,9 трлн руб., что в количественном выражении на 8% меньше, чем в 2019 г. А их стоимостное значение осталось на уровне 2019 г. При этом среднее количество заявок, поданных на участие в закупках с преимуществами для субъектов МСП увеличилось на 40% и составило 1,93 заявок.

С субъектами МСП заключено 849,2 тыс. договоров на общую сумму 4,1 трлн руб., что на 9% в количественном и на 7% в стоимостном выражении меньше, чем в 2019 г.

Согласно сведениям, представленным АО «Корпорация МСП», объем закупок крупнейших заказчиков у субъектов МСП в отчетном периоде составил 3,9 трлн руб., что на 5% больше аналогичного показателя 2019 г. Номенклатура закупок у субъектов МСП по сравнению с 2019 г. расширена на 50 тыс. позиций. Средняя цена договора, заключенного с субъектом МСП в 2020 г., составила 7,88 млн руб., что на 0,63% меньше по сравнению с 2019 г.

Наибольший объем закупок у субъектов МСП среди крупнейших заказчиков: ОАО «РЖД» — 222,4 млрд руб., ПАО «Ростелеком» — 140,9 млрд руб., ПАО «Сбербанк» — 118,1 млрд руб., Банк ВТБ — 75,5 млрд руб., АО «РЖДстрой» — 72,1 млрд руб.

Среди субъектов: Москва — 1,3 трлн руб., Санкт-Петербург — 404,6 млрд руб., Московская область — 209,1 млрд руб., Свердловская область — 138,1 млрд руб., Республика Татарстан — 79,6 млрд руб.

## ПОД КОНТРОЛЕМ

Центральным аппаратом ФАС России и ее территориальными органами было рассмотрено 12,9 тыс. жалоб на действия (бездействие) заказчиков при осуществлении закупок товаров, работ, услуг, что на 6% меньше по отношению к 2019 года. По результатам их рассмотрения необоснованными признаны 65%, выдано 3,4 тыс. предписаний.

Основными причинами обжалования действий (бездействия) заказчиков стали в 71% случаев установление заказчиком в документации о закупке ненадлежащих требований к участникам закупки; в 17% — неправомерный отказ в допуске к участию в закупке; в 11% — установление некорректного порядка и критериев оценки заявок участников.

В реестр недобросовестных поставщиков включено 436 реестровых записей, и это на 28% меньше по отношению к 2019 г.

## И ЧТО В ИТОГЕ?

В целом в 2020 г. продолжилось снижение объема закупок в денежном выражении, размещаемых в ЕИС.

С 2018 г. объем закупок, размещенных в 2018, 2019 и 2020 гг., сократился соответственно с 16,9 трлн руб. до 14,8 трлн руб. в 2019 г. и до 12,2 трлн руб. в 2020 г. Другими словами — на 28% по отношению к 2018 г.

При этом, по данным Министерства финансов, результаты закупок отчетного года свидетельствуют о своевременности принятых по электронизации закупок, внедрения новых правил осуществления закупок, в том числе у субъектов МСП, механизмов их финансового обеспечения и поддержки. Это позволило не только повысить уровень прозрачности и доверия участников к системе закупок отдельных видов юридических лиц, но и обеспечить бесперебойное функционирование системы в период пандемии. ☹

В 2020 Г. ЗАКАЗЧИКАМИ ЗАКЛЮЧЕНО 1,5 МЛН ДОГОВОРОВ НА ОБЩУЮ СУММУ 19,9 ТРЛН РУБ., ЧТО В СТОИМОСТНОМ ВЫРАЖЕНИИ НА 6% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В 2019 Г.



Галина КРУПЕН

## ЭКОНОМИКА

# Стройки, деньги — без конца...

*Документ — еще не деньги: компенсации по госконтрактам до строителей дойдут к концу года*

Непонимание, страх и лень предпринимателей, нежелание регионов пересчитывать индексы, неспособность правильно трактовать нормативные акты... Как в этих условиях выплатить авансы и поддержать застройщиков?



17 августа в Республике Алтай состоялось расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России.

В мероприятии приняли участие представители Минстроя России, НОСТРОЙ, ФАУ «Главгосэкспертиза России», руководители профильных ведомств регионов СФО, члены саморегулируемых и строительных организаций Сибири.

Проблема ценообразования в строительной отрасли для регионов сегодня стоит очень остро. И не секрет, что связано это с увеличением стоимости строительных материалов, которое пошло с 3 квартала 2020 г. галопирующими темпами. В результате больше всего пострадали компании, работающие по государственным и муниципальным контрактам, где цена твердая и изменению не подлежит, так под срыв исполнения попали многие госпрограммы. В свою очередь, это повлекло вымывание оборотных средств или формирование убытков для строительных компаний.

В итоге от субъектов поступило около 50 писем о том, что необходимо внести изменения в твердую цену контракта, в противном случае большая часть заключивших контракты после 2 квартала 2020 г. компаний станут банкротами — сегодня это заведомо убыточное мероприятие.

Для урегулирования этой ситуации Минстрой России поддержал предложения НОСТРОЙ по созданию механизма изменения цены контракта по государственному и муниципальному заказу. И Правительством России принято постановление от 9 августа 2021 г. № 1315, которое регулирует вопрос корректировки цен и пересмотр лимитов финансирования в развитие положений 44-ФЗ

для контрактов, заключенных до 1 июля 2021 г. Так, по согласованию сторон теперь возможно увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. При этом изменение стоимости не должно превышать 30%.

Таким образом, как отметил председатель Комиссии, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, строители получили рабочий механизм компенсации своих убытков из-за роста стоимости строительных материалов. При этом, по его мнению, если стоимость на стройматериалы и в дальнейшем будет увеличиваться, то этот инструмент целесообразно продлить и распространить на те контракты, которые будут заключены после 1 июля.

**91% КОНТРАКТОВ, ЗАКЛЮЧЕННЫХ В РАМКАХ 44-ФЗ, СТОИМОСТЬЮ СВЫШЕ 1 МЛН РУБ.**

Так, постановление Правительства распространяется на контракты, заключенные в рамках 44-ФЗ, свыше 1 млн руб., а их 91%. Остальные 9% — контракты от 100 млн руб., для которых необходимо прохождение Главгосэкспертизы для подтверждения удорожания. Причем по постановлению утвержден отдельный порядок, который подразумевает это прохождение в срок до 14 дней.

Также, как сообщил Антон Глушков, приказом Минстроя России внесены изменения в Методику составления сметы контракта, предмет которого — строительство и реконструкции объектов капитального строительства. И конечно регионы и муниципалитеты должны последовать за Минстроем и выпустить аналогичные решения по контрактам, финансируемым из соответствующего бюджета.

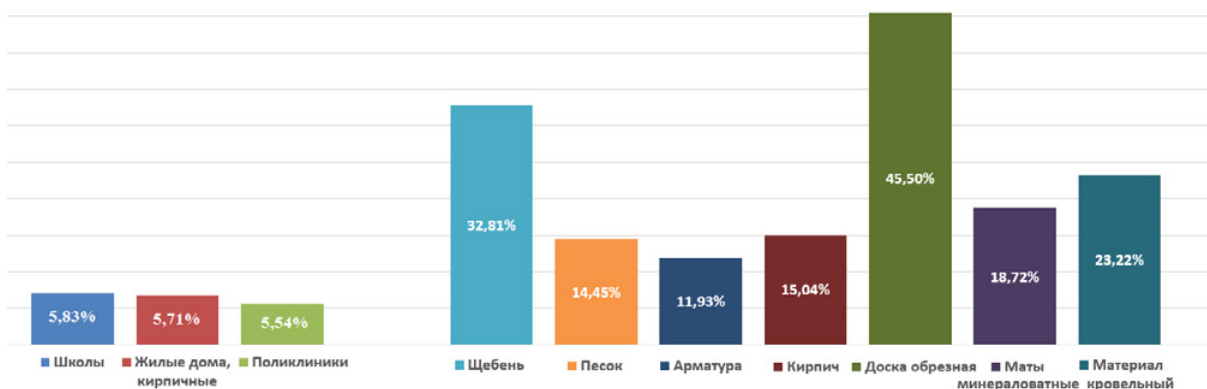
И, как рассказала директор Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России **Ирина Тютюмина**, сейчас разрабатывается подробный алгоритм для заказчиков и подрядчиков, каким образом на первом этапе минимизировать затраты труда на подготовку расчетов в соответствии с принятой Методикой, и куда идти в зависимости от наличия или отсутствия выделенных лимитов, источников финансирования, за компенсацией тех расходов, которые привели к увеличению стоимости контрактов. Этот алгоритм будет разослан во все регионы. Отметим, что с конца августа на сайте ФГИС «ЦС» открылся специальный раздел, в котором размещены методические рекомендации, образцы документов, ответы на основные вопросы строителей по поводу пересчета стоимости контрактов.

### ПОПЫТАТЬСЯ ЧТО-ТО ИЗМЕНИТЬ

Сегодня есть только один механизм для изменения цены контракта, но он касается только федеральных средств. Хотя можно найти решение проблем, с которыми сталкивается строительная отрасль, например, с помощью внесения изменений в ст. 95 44-ФЗ, которые убирают ограничение в 1 год срока действия контракта. Это предоставит участникам строительного сообщества возможность компенсировать сложившийся рост стоимости материалов, распространив и на выполненные работы, начиная с 1 января 2021 г. И соответствующий законопроект уже внесен в Госдуму РФ Курской областной Думой на основе предложений НОСТРОЙ. Эту инициативу поддержали почти 40 регионов.



**Сравнение роста индексов Минстроя России с ростом стоимости строительных материалов в Ярославской области**



Рост Индексов Минстроя России в Ярославской области с I кв. по II кв. 2021 г., %

Рост стоимости строительных материалов с января по август 2021 г., %



Но, конечно, одновременно изменить цену контракта нельзя. Особенно с учетом того, что 13 регионов вообще ни разу не пересчитывали индексы расчетным методом — это Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская, Воронежская, Архангельская, Волгоградская, Ульяновская и Сахалинская области, Республики Ингушетия, Кабардино-Балкария, Чеченская и Северная Осетия — Алания и Еврейская автономная область.

А по проведенному анализу изменения индексов 2 квартала в целом по стране индекс прироста цен во 2 кв. составил 8,48%, а в разрезе регионов: в ЦФО — 10,11%, в ЮФО — 9,88%, в СКФО — 5,16%, в СЗФО — 6,58%, ПФО — 7,56%, УФО — 9,02%, ДФО — 8,71%, СФО — 9,45%.

Но в то же время в 32 субъектах прирост составил менее 6%, что, как заметил президент НОСТРОЙ, не отражает объективную реальность. Даже по статистике Росстата, только в июле прирост стоимости строительных материалов

**В ИЮЛЕ ПРИРОСТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ СОСТАВИЛ 5%. И В 32 СУБЪЕКТАХ ЕСТЬ ПРОБЛЕМЫ С ЦЕНООБРАЗОВАНИЕМ.**



оказался 5%. А значит, в 32 субъектах есть проблемы с ценообразованием. Поэтому совместно с субъектами нужно будет провести работу, чтобы к 4 кварталу выровнять этот дисбаланс.

Да, уже 48 регионов перешли на индексы по статьям затрат, из них 24 сделали это во 2 квартале, а 5 — в 3 квартале. Причем уже 19 регионов получили индексы 3 квартала, и в ближайшее время их получат еще около 20-ти. А Крым первым из субъектов получил расчет индексов по элементам затрат по видам объектов капитального строительства. И работу по этому нововведению необходимо закончить до 2 кв. 2022 г., чтобы спокойно перейти на ресурсно-индексный метод.

А, как известно, ключевой инструмент в этом переходе — Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). И, по словам заместителя начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» **Александра Вилкова**, решить вопросы ценообразования во многом станет возможно благодаря активному участию регионов в заполнении системы.

**ОРГАНЫ ВЛАСТИ НЕ МОГУТ ЗАСТАВИТЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ ЦЕНЫ НА ПРОДУКЦИЮ ВО ФГИС ЦС.**

Понятно, что этот процесс нужен для того, чтобы находящиеся в системе цены ложились в смету новых контрактов. Но и здесь есть проблемы — органы власти не могут заставить предпринимателей предоставлять цены на продукцию во ФГИС ЦС, на их взгляд, не понятно для чего. Они боятся налоговой инспекции и ФАС, им лень и не до этого. Сегодня, например, там нет ни одного поставщика кирпича Алтайского края. Сами региональные органы власти без штрафных санкций с заполнением системы справиться не могут — просто убедить подрядчиков не получается, ведь у них нет в этом процессе заинтересованности или мотивации.

А вот о том, что индексы оторваны от рынка, заявил генеральный директор ООО «Республиканский центр ценообразования в строительстве» **Михаил Иванов**. И причины тому, что ресурсы в регионе либо больше не

производятся, либо туда не доставляются. Так, например, стоимость битума в Республике Алтай в 2020 г. составила 1596 руб., индекс на 3 кв. 2021 г. — 7,55 со стоимостью в 3 кв. 12 050 руб. Но фактическая стоимость битума в Горно-Алтайске — 34 тыс. руб. Иными словами индекс должен быть не 7,55, а 21,3. И только 43 ресурса из 755 ресурсов сметы детских садов — ценообразующие по РТМ, из них лишь 4 совпало с ресурсами, применяемыми в республике, т.е. там они не применяются. Кроме того, 29 индексов идут с отрицательными значениями, причем доходными до 87%.

Вторит ему и директор КАУ «Алтайский региональный центр ценообразования в строительстве» **Татьяна Остапенко** — как учесть рынок, если все считается по минимуму? Например, в регионе есть 2-3 предложения, но в расчет пойдет минимальная цена. В результате

**Сравнение роста индексов Минстроя России с ростом стоимости строительных материалов в Тюменской области**



в ходе торгов для строителей не будет форы для снижения цены, поэтому для мониторинга логичнее было бы взять среднюю стоимость. Да, объекты госзаказа нужно строить, но при этом не забывать учитывать рост цен. При этом в методике написано, что цены нужно брать из открытых источников, но фирмы-производители цены не публикуют. В результате рынок работает вслепую, а регионам не известно, какие цены пошли в расчет индексов, и по каким моделям производятся расчеты. Им хочется прозрачности и открытости — открыть цены производителей в конкретном регионе. И чтобы заявленная производителем цена была условно-публичной, и он не имел возможности продавать дороже.

Поэтому необходимо найти методы воздействия, чтобы все вместе — и органы власти, и объединения строителей, и поставщики заполняли ФГИС ЦС.

Хотя есть и сомнения с одновременным заполнением системы — не «рухнет» ли она в определенный момент, когда все активно начнут заносить в нее данные, если уже сегодня она очень долго думает над каждым действием.

## ДЕЛА РЕГИОНАЛЬНЫЕ

Каплей меда в бочке дегтя стало выступление министра регионального развития Республики Алтай **Константина Зория**, отметившего, что подрядные организации региона, реализующие проекты в рамках госконтрактов, сумели грамотно распределить ресурсы, благодаря чему темпы строительства объектов удалось сохранить на прежнем уровне.

Конечно, подкосила ситуация с диким ростом цен на стройматериалы. Но подрядчики смогли максимально распределить все свои финансовые возможности, в итоге ни на

одном объекте не было остановки. Не было и срывов по торгам по причине роста цен — все понимали, что проблема будет решена, и шли на определенные риски, выходя на торги. Но, конечно, эта ситуация не могла длиться бесконечно. И если бы помощь от Минстроя не пришла еще месяц, то можно было бы считать обанкротившихся подрядчиков.

В итоге, как заметил министр, сегодня важно не только построить, но и не потерять во время стройки ни одного подрядчика.

Однако не все субъекты Сибирского федерального округа смогли справиться с проблемой роста цен на строительные материалы. В частности, в Алтайском крае на некоторых объектах снизились темпы строительства. Как сообщил министр строительства и ЖКХ региона **Иван Гилев**, в крае около 340 объектов, где ведется строительство и капитальный ремонт, и 170 строящихся объектов. И есть формальное уведомление об отказе продолжения строительства, хотя фактически за исключением пары подрядчиков стройку не прекратил никто, только снизили объемы.

В этом году ценообразование отстает от фактических цен. И в регионе около половины проведенных торгов и аукционов не состоялись по причине отсутствия заявителей. Объекты большие, и строительные организации не хотят работать в убыток. Поэтому, по словам регионального министра, необходимо рассмотреть вопрос нормы прибыли, которая должна закладываться, несмотря ни на что, но не в виде накладных или непредусмотренных затрат.

Также он отметил, что от всех надзорных ведомств будет повышенное внимание к прочтению новых нормативных актов. И было бы целесообразным проговорить их с точки зрения написания Минстроя, создать максимально качественные разъяснения и разослать их в

**НЕОБХОДИМО РАССМОТРЕТЬ ВОПРОС НОРМЫ ПРИБЫЛИ, КОТОРАЯ ДОЛЖНА ЗАКЛАДЫВАТЬСЯ, НЕСМОТРИ НА ЧТО, НО НЕ В ВИДЕ НАКЛАДНЫХ ИЛИ НЕПРЕДУСМОТРЕННЫХ ЗАТРАТ.**





регионы. А, как заметила генеральный директор СРО «Главкузбасстрой» **Ирина Кузеванова**, зачастую приходится убеждать Главгосэкспертизу в правильности трактования и использования терминологии нормативных актов.

Что касается поддержки — конкретно Алтайский край не сможет самостоятельно реализовать работу по крупным объектам свыше 100 млн руб. быстрее, чем за 3 мес. Да, механизм есть, но не лишним было бы ввести авансирование для поддержания строителей — потому что существующие цены не позволяют подрядчикам вести стройку 2–3 мес., пока не произойдет пересчет смет.

Вопрос авансирования обсуждался с Минстроем неоднократно. Как сообщил **Антон Глушков**, в рамках тех нормативных документов, которые будет разрабатывать субъект, по контрактам, где он числится заказчиком, такая возможность есть. Но существует щепетильный момент — вопрос источника происхождения денег. И многие субъекты этого боятся, потому что нужно будет корректировать бюджет и увеличивать расходную часть.

Да, на уровне субъектов вопрос авансирования может рассматриваться. Но по 44-ФЗ есть существенные условия. И тут дилемма — подо что его можно подвести, как увеличить размер аванса, особенно при федеральном финансировании более 30%, или может быть выдать еще один аванс с учетом зачтенных работ? Регионам эта ситуация абсолютно не понятна. А финансово до конца года поддержать застройщика необходимо.

К примеру, стоимость контракта — 300 млн руб., аванс был 90 млн руб., из которого 60 млн руб. уже зачтено работами. Но стройка приостановлена с апреля, потому что ожидается повышение цены. И, как заметил **Иван Гилев**, хотелось бы иметь



возможность выдать еще один такой же аванс до 90 млн руб., чтобы проплатить материалы, т.е. по сути увеличить размер аванса. Поэтому регионы просят Минстрой подробно разъяснить ситуацию — можно или нет, и поддержать их.

Другой важный момент, что работу по пересчету ранее заключенных контрактов необходимо проводить в субъектах, хотя у многих строительных компаний нет своих проектных подразделений, а существующие не всегда обладают необходимой компетенцией. Плюс не менее важна корректировка 44-ФЗ в части исключения цены как единственного критерия для определения победителя на торгах — и эти изменения ожидаются уже в ближайшее время.

Еще одна проблема, на которую указали регионы — расторжение контракта. Сегодня он может быть только с одним исходом — занесением компании в Реестр недобросовестных подрядчиков. А ведь расторжение может быть из-за объективной необходимости — такой, как увеличения стоимости строительных материалов.

**В 2021 г. АКТИВНОСТЬ ПОДРЯДЧИКОВ НА ТОРГАХ СНИЗИЛАСЬ ПРИМЕРНО НА 30%, А СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЛОТА УВЕЛИЧИЛАСЬ ПОЧТИ НА 15%.**

Так, в 2021 г. активность подрядных организаций на торгах снизилась примерно на 30% при том, что почти на 15% увеличилась средняя цена лота. Цена растет, но подрядчики не идут. Казалось бы, парадокс, но причина тому опять-таки рост стоимости стройматериалов. Есть регионы-аутсайдеры, где падение активности подрядчиков дошло до 85%. Это связано с тем, что в июле и августе сметы выставлялись еще по ценам прошлого года. И, конечно, у подрядных организаций нет никакого желания участвовать в торгах.

Как резюмировал председатель Правления Союза строителей «РОР АК» **Александр Мишустин**, в регионе организации, ведущие строительство школ, детских садов и других социальных объектов, сегодня находятся в предбанкротном состоянии, кто-то уже приостановил работу. А больше всего пострадали организации, строящие объекты с 2018–2019 г. Но принятое постановление Правительства говорит только о пересмотре увеличения стоимости стройматериалов на остаток сметной стоимости, и проблемы этих генподрядчиков не решаются. Кроме того, у объектов не должно быть отставания в сроках строительства, а у региональных подрядчиков отставание уже идет от 4 мес. до 1 года. При этом в Алтайском крае сегодня почти на всех генподрядчиков заведены дела налоговой инспекции, а где налоговая — там и уголовные дела. И чем дело закончится — не понятно. И это общая ситуация по стране.

А по итогам заседания сформированы проекты решений, направленных на улучшение ситуации с ценообразованием и сметным нормированием в строительной отрасли. ☹



**Галина КРУПЕН**

ПРОМЫШЛЕННОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

# ММК реализует программу по капитальному строительству и ищет подрядчиков

ПАО «Магнитогорский металлургический комбинат», одна из наиболее крупных металлургических компаний России, в период до 2025 года воплотит в жизнь амбициозную программу по строительству новых объектов и реконструкции существующих. Для этого ММК намерен активно привлекать российских подрядчиков.



Строительство новых объектов на промышленной площадке в Магнитогорске поможет ММК не только усовершенствовать производственный процесс, но и серьезно сократить выбросы в атмосферу, а также уменьшить расходы ресурсов. В числе крупных проектов, которые реализует ММК, — строительство новой коксовой батареи и доменной печи, оснащение сталеплавильных объектов газоочистными сооружениями и другие важные пункты инвестпрограммы.

## КОКСОВАЯ БАТАРЕЯ № 12

В 2018 году ММК заключил EPC-контракт по строительству новой коксовой батареи с китайской компанией Sinosteel Equipment and Engineering Co Ltd. Общая стоимость проекта оценивается в 66,9 миллиардов рублей. Запуск новой батареи пройдет в два этапа: первая очередь будет запущена в работу в октябре 2022 года, а вторая — в июле 2023-го. Пуск коксовой батареи № 12 позволит ММК поэтапно вывести из эксплуатации пять старых коксовых батарей, что приведет к ощутимому сокращению выбросов в атмосферу. Валовые выбросы уменьшатся на 11 350 тонн

в год, сократятся и выбросы углекислого газа: валовые — на 1 112 тысяч тонн в год, а удельные — на 0,21 тонны CO<sub>2</sub> на тонну кокса.

ММК реализует проект шаг за шагом: весной этого года проектная документация успешно прошла государственную и экологическую экспертизу, в настоящее время на площадке идут строительные-монтажные работы. При этом ММК и его китайский партнер, компания Sinosteel, активно ищут российских подрядчиков: для реализации проекта потребуется до 2 тысяч строителей и монтажников.



## ГАЗООЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ

Параллельно со строительством коксовой батареи ММК уже сейчас реализует другой проект — оборудование сталеплавильных объектов в кислородно-конвертерном и электросталеплавильном цехах новыми газоочистными сооружениями. Их ввод в эксплуатацию позволит снизить валовые выбросы в атмосферу до 500 тонн в год, а остаточная запыленность на рабочих местах будет составлять не более 6 миллиграмм на кубометр. Запуск сооружений намечен на II квартал 2022 года.

## ПВЭС-3

Еще один крупный проект ММК — строительство утилизационной паровоздушной электростанции (ПВЭС-3). В 2020 году магнитогорские металлурги подписали ЕРС-контракт с чешской компанией ŽDAS, a.s., а реализация проекта началась с июня этого года. Ожидается, что все этапы реализации займут 36 месяцев, и в мае 2024 года ПВЭС будет пущена в эксплуатацию. Стоимость проекта — 21,6 миллиарда рублей.

Сейчас ММК находится на этапе подготовки проектной документации для прохождения экспертизы, ожидается, что разрешение на строительство будет получено в июне 2022 года. При этом ММК и ŽDAS, a.s. планируют плотно работать с российскими подрядчиками и тщательно анализируют соответствующие сегменты рынка.

## БЛОК РАЗДЕЛЕНИЯ ВОЗДУХА И СИСТЕМА ХРАНЕНИЯ ЖИДКОГО КИСЛОРОДА

В 2021 году ММК подписал контракт с китайской компанией Hangzhou Oxygen Plant Group Co., Ltd. на поставку оборудования для производства продуктов разделения воздуха. Общая стоимость — 45,4 миллиона долларов США, при этом ожидается, что сумма, потраченная напрямую на строительство, составит 18,9 миллиардов рублей.



В соответствии с графиком блок разделения воздуха будет пущен в работу в ноябре 2023 года, а система хранения жидкого кислорода — в июне 2024 года.

Сейчас китайские партнеры ММК осуществляют поставку базового инжиниринга, параллельно ведется разработка проектной документации. Планируется, что объемы работ составят 16,5 тысяч кубометров железобетонных конструкций и фундаментов и 5,5 тысяч тонн металлоконструкций. На IV квартал 2021 года ММК запланировал проведение тендера для выбора поставщиков услуг для строительно-монтажных и пусконаладочных работ.

## ДОМЕННАЯ ПЕЧЬ № 11

Один из наиболее масштабных проектов инвестпрограммы ММК — строительство новой доменной печи производительностью 3,7 миллионов тонн чугуна. Ее пуск запланирован на октябрь 2024 года, при этом ММК выведет из работы три доменных печи с устаревшим оборудованием. Благодаря этому компания серьезно сократит нагрузку на экологию.

Для реализации проекта ММК в июне 2021 года подписал контракт с люксембургской компанией Paul Wurth. Работа над проектом идет поэтапно, общий срок реализации должен составить 40 месяцев. Ожидается, что в III квартале 2022 года ММК выберет поставщика услуг для строительно-монтажных и пусконаладочных работ, а в декабре 2022 года — получит разрешение на строительство. Пуск новой доменной печи запланирован на октябрь 2024 года.

ММК подчеркивает экологическую направленность всех своих проектов, работа над которыми ведется в рамках амбициозной инвестиционной программы. Оснащение новых агрегатов лучшими природоохранными технологиями позволит повысить качество жизни в Магнитогорске и сделать индустриальный центр чистым и по-настоящему комфортным для жизни городом. ☺

## КАДРЫ

# Кадры для строительства: Всю систему нужно менять!

*Неподготовленные выпускники вузов, приходящие на стройплощадки, и отсутствие должного повышения квалификации вкупе с недоработанным НРС... В общем, пора обновить всю систему!*

13 сентября в рамках деловой программы XX Всероссийского съезда строительных СРО состоялась секция «Кадры и квалификация. Институт НРС».

Открывая мероприятие, вице-президент НОСТРОЙ **Александр Ишин** заметил, что проведение стратегических сессий перед съездом стало хорошей практикой. Это прекрасная возможность детально обсудить актуальные вопросы — в частности, по подготовке кадров и обеспечению безопасности качества строительства. Ведь подготовка квалифицированных специалистов напрямую влияет на то, что в итоге строится.

Так, координатор НОСТРОЙ по ЮФО **Батырбий Тутаришев** посетовал, что системы по повышению квалификации, которая работала в советское время, сегодня нет, а на стройплощадку приходят специалисты без должной подготовки. При этом центров по повышению

квалификации много, но в подавляющей своей массе они за деньги только выдают документы, а речь о получении новых знаний не идет. У них нет хороших преподавателей и материально-технической базы. В итоге уровень подготовки специалистов совершенно не тот,

СЕГОДНЯ ОКОЛО 80%  
СТУДЕНТОВ УЧАТСЯ  
НА КОММЕРЧЕСКОЙ  
ОСНОВЕ.

который нужен в современных условиях, а на строительную площадку приходят бакалавры и магистры, далекие от стройки.

Абсолютно не подготовлены и выпускники вузов из-за того, что около 80% студентов учатся на коммерческой основе, а это бывшие школьные двоечники и троечники, также они еле-еле заканчивают вуз. Потом же они идут на стройплощадку, и любая ошибка, допущенная ими, проявится только спустя годы. При этом сами вузы сегодня не готовы проводить повышение квалификации — для этого должна быть соответствующая база и структура.

Но ответственность на стройплощадке никто не отменял, а решения должны приниматься высококвалифицированными специалистами, инженерами. Поэтому систему повышения квалификации обязательно нужно вернуть, а центры — аккредитовать при НОСТРОЙ. К примеру, в СССР повышение квалификации проходили каждые 5 лет, сдавали экзамены. А в центрах преподавали профессора, доктора наук, отдавшие стройке



всю жизнь. Хотя и сегодня есть места, где можно качественно повысить квалификацию — например, в Кубанском политехническом университете ее проходят абсолютно все участники строительного процесса, как и раньше, — каждые 5 лет.

Однако реагировать на новые вызовы, быть готовыми к цифровому будущему нужно уже сейчас. Важно внедрять самые новые технологии в обучение, чтобы часть теоретических занятий переносить в виртуальное пространство, потому что строителя очень сложно оторвать от работы даже на один день. В частности, руководитель Академии КНАУФ Елена Парикова рассказала о разработанном VR-тренажере по диджитал-обучению сухому строительству, темпы развития которого в отрасли сегодня возросли. А VR-тренажер позволяет перенести обучение и экзамен в виртуальное пространство, развернуть мастерскую по сухому строительству в любом месте. Он формирует профессиональные навыки в сфере строительных отделочных работ, т.к. максимально точно отображает ситуацию, соответствующую реальности. Сейчас есть возможность спроектировать перегородку, в следующем году добавятся потолки. Но в целом это дает экономию времени и строительных материалов. И уже 26 партнеров из образовательной среды приобрели этот тренажер.

Обучение на тренажере проходит в 2 этапа. Первый — это собственно само обучение, знакомство с технологиями и материалами, отработка навыков, пошаговые инструкции, уведомление об ошибках и прямая связь с преподавателем. Второй — экзамен без подсказок и уведомлений и аттестация.

Немаловажно, что тренажер не позволяет подтасовать результаты, а слушатель может

**Из 1 тыс. человек  
сдать с первого  
раза экзамен могут  
только 300.**

увидеть свои ошибки и исключить их в дальнейшем. И это значимый фактор — так, из 1 тыс. человек сдать с первого раза экзамен могут только около 300 человек.

А пока можно ориентироваться на опыт в подготовке и допуске специалистов и организаций на строительный рынок других стран, о котором рассказала заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Наталья Желанова. Ведь залог безопасности и качества строительства — это знания и опыт людей, проводящих контроль соблюдения основных параметров, заложенных в нормативных документах. И этот фактор возрастает вместе с развитием технологий.

Так, к примеру, в США и Канаде самая большая особенность в подготовке рабочих в том, что они делают акцент на стажировку, а не на обучение. При этом в США период

стажировки длится от 1 года до 6 лет, работник получает минимальную зарплату, проходя стажировку в вечернее время по 4 часа в неделю, 180 часов в год. Специалист сам ищет руководителя организации в едином реестре, который будет готов взять его к себе. Начать стажировку невозможно без курса по охране труда, а выданную в итоге лицензию необходимо подтверждать. Но одного образования, чтобы стать инженером, недостаточно — должен быть подтвержденный опыт работы, например, в США за последние 10 лет. А также в Штатах нужно сдать экзамен, который длится 8 часов и включает 240 вопросов. В Канаде — опыт работы не менее 2 лет и степень бакалавра. И только тогда выдается лицензия инженера, который может принимать решения.

В Великобритании рабочий может выбрать 2 варианта — стажировка или без нее пройти обучение, как в России. Но в обоих случаях он должен получить сертификат в национальной системе обучения. А допуск на стройплощадку возможен только при наличии специализированной электронной карты, содержащей все необходимые данные. Инженерная деятельность там не подлежит лицензированию, но, чтобы принимать решения, необходимо стать привилегированным инженером. Для этого необходимо иметь степень магистра, опыт работы не менее 4-5 лет и пройти специальное интервью в Совете инженеров.

В Австралии для получения лицензии рабочего строительной специальности нужно пройти вводный курс по технике безопасности и получить отдельный сертификат, без которого дальнейшая деятельность невозможна. После чего можно выходить на стройплощадку в качестве рабочего или ученика. Для получения следующих степеней, придется проходить



В США, чтобы стать инженером, нужно сдать экзамен, который длится 8 часов и включает 240 вопросов.

обучение, а, чтобы зарегистрироваться в качестве строителя, нужно иметь минимум 2 года опыта работы, в некоторых случаях — до 7 лет под наблюдением лицензированного строителя. Здесь тоже не нужна лицензия, но, чтобы принимать решения, также нужен статус привилегированного инженера. После получения образования специалист сразу регистрируется в негосударственном профессиональном объединении Инженеры Австралии, получает опыт работы минимум 8 лет, после чего подает письменную заявку на присвоение статуса привилегированного инженера.

Самое главное, что оценка квалификации во всех этих странах проходит не по месту обучения или работы, чтобы не было заинтересованности. А повышение квалификации и все обучение происходит за счет работника.

## ПРОЗРАЧНЫЙ МЕХАНИЗМ

Да, залог безопасности — это человек, который находится на стройплощадке, его знания и компетенции. Для этого в 2017 г. был введен Национальный реестр специалистов, о котором рассказал директор Департамента НРС и развития профессиональных квалификаций НОСТРОЙ **Сергей Елисеев**. И хотя численность специалистов в нем растет, с ними увеличиваются и проблемы.

Если обобщить все имеющиеся коллизии и нестыковки, можно выделить 3 основные группы. Первая связана с квалификационными требованиями специалистов, которые носят формальный характер. Решение о включении в реестр специалиста принимается на основании записи в трудовой книжке и дипломе.

Это провоцирует людей готовить формальные документы с ложными сведениями.

Конечно, за 10 дней невозможно проверить всю их достоверность. Для этого проводится углубленная проверка, на основании которой в отношении подавших поддельные сведения специалистов принимается решение об отказе включения в НРС. Иными словами — если он уже включен в рейтинг, то исключить его не имеют права, но можно отменить решение о включении на основании подачи недостоверных сведений — в реестре такого специалиста не будет.

Так, из 270 429 поданных заявлений в реестр включено 235 487 специалистов, 30 177 отказано во включении, по 3442 состоялась отмена решения о включении, 205 специалистов исключены.

Плюс ко всему работу на стройплощадке выполняют одни специалисты, имеющие квалификацию, но не соответствующие формальным критериям, а подписание актов освидетельствования выполняют другие, которые включены в НРС — они соответствуют формальным требованиям, но реально выполняют другие функции.

Вторая группа проблем связана с наличием в штате членов СРО специалистов НРС — каждый член СРО обязан иметь в штате по основному месту работы не менее 2 специалистов НРС. Но у организаций могут быть разные особенности, они могут быть как большими, так и маленькими. Им может попросту не потребоваться столько специалистов, или, наоборот, этого количества не хватает. Поэтому необходимо учитывать все характеристики организации.

В частности, 93,8% организаций имеют в своем штате 2 и более специалистов НРС, 3% — одного специалиста и 3,2% — вообще нет специалистов НРС.



При этом действующее нормативное правовое регулирование института НРС не учитывает весь спектр уровней и направлений квалификаций специалистов, организующих производство строительных работ.

И третья — правовое обеспечение механизмов персональной ответственности, которые сейчас абсолютно отсутствуют в случае ненадлежащей деятельности специалистов НРС. Нет и контроля за деятельностью специалистов НРС, как и мер наказания.

Поэтому для разрешения проблем Экспертный совет НОСТРОЙ разработал предложения по совершенствованию законодательства. В настоящее время Правительством РФ внесен в Госдуму РФ законопроект, включающий и вопросы развития НРС.

Так, требование по наличию профессиональной квалификации заменено на прохождение независимой оценки квалификации (НОК) — эта процедура позволит подтверждать реальную квалификацию специалистов НРС и на регулярной основе потребует от них обновлять о себе сведения в реестре. Однако законопроектом учтено лишь одно предложение НОСТРОЙ из целого комплекса, например, так и не снимается 10-летний стаж и перечень специальностей.

Как заметил в своем выступлении член Экспертного совета НОСТРОЙ **Александр Мешалов**, НРС из формального реестра в итоге должен превратиться в реальный механизм, через который можно оценить кадровый потенциал любой компании. Он предложил ряд изменений в работе НРС, а также дополнения в законопроект № 1212919-7, чтобы в конечном итоге установить плавный переходный период для специалистов, уже включенных в НРС.

В частности, обязательно должно быть определено количество специалистов СРО для включения в НРС. И вопрос в первую очередь в

### Сегодня полностью отсутствует контроль за деятельностью специалистов НРС, как и меры наказания.

качестве, уровне специалистов. При этом пора переходить от формальных требований к фактическим, специалисты должны попадать в НРС по пониманию их фактической квалификации.

Отрицательно сказывается и отсутствие специализации у специалистов НРС, они могут заниматься диаметрально противоположными видами строительных работ. Но разницу между ними НРС никакой не дает, а значит, каждый из них может браться за любую специализацию. Поэтому обязательно должно быть разделение, как и разграничение специалистов на уровни квалификации — работы проводит персонал, которого либо не видно в НРС, либо они там есть, но выполняют не свойственные функции.

Именно поэтому специалист и должен проходить повышение квалификации с независимой оценкой — это и будет реальный механизм отбора кадров.

Чем же нужно дополнить законопроект № 1212919-7? Например, заменить квалификационные требования в ГрК РФ ссылкой на



профстандарт, указав образование и стаж и предусмотрев возможность включать в НРС разные уровни специалистов.

Также нужно заменить перечень должностных обязанностей ссылкой на профстандарт или сделать перечисление функций открытым для перераспределения в профстандарте.

Предлагается исключить из ГрК РФ требования к наименованию должности специалиста, предусмотрев специализацию через профстандарт. А также установить требование о включении каждого специалиста по организации строительства в НРС на своем уровне квалификации и др.

И тогда НРС станет не просто списком Т0-Пов, а инструментом обеспечения прозрачности всей инженерно-кадровой структуры строительной отрасли. ☹



Галина КРУПЕН



## РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

# Строительство в Арктике требует ума, инноваций и разумной экономики



*Сверхнизкие температуры, ограниченная доступность регионов, вечная мерзлота — строительство на Крайнем Севере должно вестись по новым правилам*

27 августа в культурно-выставочном центре «ПАТРИОТ» в рамках деловой программы «АРМИЯ 2021» состоялся круглый стол на тему «Высокоэффективные российские строительные технологии, материалы и конструкции для работы и эксплуатации в условиях Арктики».

Мероприятие было организовано Комитетом ТПП по предпринимательству в сфере строительства совместно с ООО «АИСТ» и НИЦ «Строительство» при поддержке Минстроя РФ, а участие принимали представители Российского Союза строителей, НОСТРОЯ, НОПРИЗА, Союза сельских строителей, Союза архитекторов России, Союза проектировщиков России и НОСИ.

Как известно, на территориях Крайнего Севера и Сибири добывается по 95% природного газа, угля и золота, все алмазы и 75% нефти. И сегодня ожидается старт реализации

крупных инфраструктурных проектов, предусматривающих интеграцию арктической зоны с освоенными районами Крайнего Севера и Сибири. Но экстремальные погодные условия, сезонная навигация, ограниченная транспортная доступность и сложность доставки топлива приводят к крайне высоким расценкам на энергию и значительным ее потерям. Так, по оценкам специалистов, если повысить энергоэффективность за полярным кругом, то ежегодно можно было бы сэкономить около 100 млрд руб. бюджетных средств.

Открывая круглый стол, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, заслуженный строитель РФ **Ефим Басин** подчеркнул, что Крайний Север — субъект сложный, поэтому его освоение и финансирование должно быть рациональным. И не стоит забывать о задачах по увеличению объема ввода жилья и строительству высококачественных дорог. При этом приоритет в плане выбора материалов должен быть в пользу отечественных — они должны работать

в широком диапазоне температур, выдерживать ветровые нагрузки и эрозию, быть энергоэффективными и с низкой теплопроводностью. А срок службы должен составлять не меньше 50 лет, желательно — 100, использовать менее долговечные не имеет смысла. И это требует поиска новых технологий, повышения производительности труда, создания новых материалов и конструкций, способных выдерживать экстремальные условия и при этом сохранять свои эксплуатационные характеристики.

Как напомнил президент НОПРИЗ **Михаил Посохин**, Арктическая зона в нашей стране занимает около 1/3 территории, из которой треть — это вечная мерзлота, где не просто очень холодно, а присутствуют особые условия возведения любых сооружений. Но для освоения Арктики требуются не только колоссальные материальные ресурсы, но и интеллектуальные: вести строительство на этих территориях невозможно без предварительной научно-исследовательской работы и широкого пласта данных, полученных в ходе

НА КРАЙНЕМ СЕВЕРЕ  
ДОБЫВАЕТСЯ ПО  
95% ПРИРОДНОГО  
ГАЗА, УГЛЯ И ЗОЛОТА,  
ВСЕ АЛМАЗЫ И 75%  
НЕФТИ.



изыскательских работ. Так, для строительства, организации морского пути и добычи полезных ископаемых сегодня требуется провести более 2 тыс. изысканий для разработки геологических месторождений.

Да и в целом, по мнению Михаила Посохина, в освоении Арктики особая роль отводится проектировщикам и изыскателям, перед которыми стоят масштабные задачи. И отдельное внимание нужно уделить именно изыскательским исследованиям, которые закладывают основу всего предстоящего глобального строительства в регионе. Ведь существующие сегодня изыскания были сделаны 40–50 лет назад — когда не таяли грунты, а конструкции, на которых стоят города и дороги, были выполнены по устаревшим технологиям.

Поэтому помимо градостроительных задач нужно разрабатывать новые технические регламенты, нормы и правила, учитывающие изменение климата и глобальное потепление, и на их основе создавать инфраструктуру

Арктики — строить порты, дороги, промышленные объекты и жилье, инфраструктуру для обслуживания месторождений нефти, газа и золота. При этом не забывать об экологии и безопасности.

Так, Воркута, Норильск, Якутск, да и треть БАМа построены на вечной мерзлоте. Но сегодня они находятся в аварийном состоянии, все чаще и чаще стали происходить чрезвычайные ситуации, потому что мерзлота оттаивает, отходит. И вариантов борьбы с вечной мерзлотой два — либо ее сохранять, либо использовать различные сваи, скальные грунты и т.д.

К примеру, Воркута — очень депрессивный район, где закрывают шахты, происходит большой отток людей, из-за чего отключаются здания. В результате возле города оказалось много брошенных поселков. И проблема в том, что дома закрывают, но что с ними делать — не известно. Демонтировать — стоит огромных денег, которых у мэра нет, как и возможности куда-то деть такое количество бетона.



Поддерживать тоже сложно из-за климатических условий и температурных особенностей грунтов — там даже районы построены по разным принципам.

Плюс ко всему не стоит забывать, что в таких регионах работы можно проводить только в летний период, а организации, находящиеся на этих территориях, могут выполнить лишь определенный объем. А приходящие из других регионов и выигрывающие тендеры компании потом задаются элементарным вопросом, где купить, к примеру, рубероид. Материалов на Крайнем Севере нет, их нужно завозить, причем это можно делать только в период открытой навигации. Но мало кто об этом задумывается, и в итоге работы проводят из чего попало. И как следствие — аварии.

В целом аварийные ситуации возникают по причине ошибок, сделанных при выполнении инженерно-геологических изысканий, в проектировании сооружений, в процессе строительства и эксплуатации сооружений, а также из-за отсутствия нормативной базы.

Если повисить энергоэффективность за полярным кругом, то ежегодно можно сэкономить до 100 млрд руб. бюджетных средств.



СРОК СЛУЖБЫ  
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ  
МАТЕРИАЛОВ ДОЛЖЕН  
СОСТАВЛЯТЬ 50-100  
ЛЕТ.

## ПЕРСПЕКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

На важность качественного строительства в зоне Арктики обратил внимание руководитель НИИОСП Андрей Алексеев. Так, по заданию Минстроя России Институт несколько лет проводил обследования зданий и сооружений Арктической зоны от Мурманска до Чукотки, захватывая криолитозону, и подготовил свои предложения по дальнейшей эксплуатации сооружений, чтобы обеспечить их безопасность.

Для этого необходимо актуализировать нормативную базу, разработать методы учета изменения климата при проектировании, современные конструкции фундаментов и систему геотехнического мониторинга. Но самое главное — сохранить здания и сооружения в рабочем состоянии.

Говоря о нормативных документах, нельзя не упомянуть о требующих пересмотра правилах проектирования СП 25.13330 «Основания и фундаменты на вечномёрзлых грунтах». Но есть и новые важные документы — это СП 496.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Правила производства работ»,



СП 498.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Требования к инженерной подготовке территории» и СП 497.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Правила эксплуатации».

Что касается конструкций фундаментов, то на мерзлоте применяется значительно меньшее их количество, а значит, их нужно развивать. Для этого Институтом была исследована несущая способность грунтов, показавшая, что снижение существующих фундаментов может составить до 30–40%. Поэтому при проектировании фундаментов необходимо учитывать климатические изменения.

В целом фундаменты в мерзлых грунтах традиционно делятся на 3 группы — буро-опускного способа, буро-забивного и опускного. Основное применение приходится на первые два метода, которые в настоящее время стараются усовершенствовать.

Как известно, бетон очень сложно подготовить и сохранить в условиях, когда температура опускается до  $-60$  градусов. Но есть и перспективные типы фундаментов — это винтовые и буронабивные сваи, использование заполнения свай из сыпучих материалов для буро-опускного способа, использование композитов в качестве ствола свай и свай, выполненные с помощью струйной цементации грунтов — Jet Grouting.

В частности, сваи из композитов имеют ряд преимуществ. Во-первых, небольшой вес свай, что значительно упрощает их доставку в труднодоступную и удаленную арктическую зону и монтаж в период строительства. Кроме того, есть возможность изготовления данных труб непосредственно на площадке строительства — на мобильных заводах. Во-вторых, это повышенная коррозионная стойкость и длительный срок эксплуатации без снижения несущей способности.

**В 90% АВАРИЙ ВИНОВАТ ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР.**

Интересно, что один из высокотехнологичных типов фундаментов — это свайно-винтовые фундаменты. Они нашли широкое применение в гражданском частном секторе, при малоэтажном строительстве, строительстве высотных линий передач. Препятствием для их распространения было отсутствие механизмов — гидромоторов, способных погрузить сваю больших размеров, диаметром до 500 мм в грунты, в том числе многолетнемерзлые. Раньше на мерзлоте их не использовали, но гидромоторы погружают сваи и закручивают без оттаивания, что значительно сокращает сроки строительства, а сваю можно сразу нагружать.

Так, применение свайно-винтовых фундаментов в строительстве имеет ряд преимуществ, в частности, исключение «мокрых процессов» при устройстве фундаментов. Они прекрасно себя зарекомендовали при строительстве сооружений, где нагрузки на фундаменты нет или она совсем мала, т.к. конструкция свай позволяет противостоять касательным силам морозного пучения.

Но из-за отсутствия полноценных методик расчета винтовых свай в отечественной нормативной базе в условиях многолетнемерзлых грунтов, их использование не получило широкое распространение, что существенно усложняет их внедрение в строительство.

О разработке и испытаниях новых технологий фундаментов рассказал генеральный директор НИЦ «Строительство» **Виталий Крючков**. Для этого Центр заключил стратегическое соглашение с ПАО «ГМК «Норильский никель» о совместных научных исследованиях, и был сформирован полигон, где будут испытываться различные типы фундаментов. Также НИЦ выразил желание участвовать в стратегии развития Арктической зоны до 2035 г., уже ведутся переговоры с Минприроды



и Минвостокразвития, чтобы исследования строительных конструкций, технологий в Арктической зоне проходили на базе НИЦ или как минимум с непосредственным его участием.

Последние годы НИЦ проводил исследования поведения конструкций при изменяющихся климатических условиях в Арктической зоне. Таким образом были получены прогнозы на ближайшие 50 лет, и теперь осталось решить, что нужно сделать, чтобы не допустить масштабных разрушений и чрезвычайных ситуаций. Главное, чтобы строительством, которое будет вестись сегодня, нивелировались возможные негативные последствия. И сегодня это можно закладывать в строительные новые нормы и правила.

И все-таки на 90% в авариях виноват человеческий фактор — безграмотность, неумение, жадность. Поэтому, по мнению вице-президента РААСН **Вячеслава Ильичева**, в первую очередь важно образование, а для этого в вузах необходимо расширить курсы подготовки инженеров Арктики. Но не стоит забывать и о том, что люди уезжают из районов Крайнего Севера, что в свою очередь влечет новые аварии.

А значит, кроме технических проблем есть и организационные, которые нужно решать через образование не только студентов, но и глав городов. Нужно создавать комфортную и благоприятную среду для жизни в поселках и городах Арктики.

Вообще, как заметил в заключение **Ефим Басин**, самый лучший мировой опыт при возведении зданий и сооружений в Арктической зоне — в нашей стране. Россия — законодатель мод, северная страна, и ей не на кого равняться. Поэтому наука, проектировщики, строители — все должны объединить усилия, и, конечно, интерес должны проявлять губернаторы. А общая задача — найти лучшие технологии, практики.

Также во время работы круглого стола состоялось подписание Соглашения о сотрудничестве между Комитетом ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и АО «НИЦ «Строительство».

**Галина КРУПЕН**

СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ

# Не металлом единым: цены на стеновые материалы взлетели «по вертикали»

*Стеновые строительные материалы за год подорожали на 100%*



Для рынка стеновых строительных материалов 2021 год стал рекордным по росту цен — подорожали все виды продукции, а по некоторым позициям повышение цен стало и вовсе небывалым. О причинах рекордного роста, итогах первого полугодия и последующих перспективах Агентству новостей «Строительный бизнес» рассказал эксперт в данной отрасли Владимир Колпаков:

Лидерами производств газобетонных изделий в 2020 году было продано более 2 млн 300 тысяч кубометров газобетонных блоков, более 16000 кубометров армированных изделий. Но в связи с внезапной вспышкой новой коронавирусной инфекции Covid-19 многие предприятия в отрасли стеновых строительных материалов были вынуждены сдерживать отпускные цены, чтобы обеспечить объекты, включая входящие в федеральные государственные программы, необходимой продукцией.

## НАГЛЯДНЫЕ ЦИФРЫ

По словам Владимира Колпакова, тенденция повышения цен на общестроительные материалы в первую очередь затрагивает частное коттеджное и малоэтажное строительство. Ни для кого не секрет, что с начала 2021 года цены на общестроительные материалы выросли более чем в 2,5 раза. Также в январе 2021 года увеличилась стоимость сырьевых материалов: рост цен на металл для мелющих шаров составил более 43% (115% с начала 2020 г.), цемент — 5% (10% с начала 2020 г.), известь — до 7% (10% с начала 2020 г.), полимеры — 10% (упаковка), поддоны — до 30%.

На рынке стеновых материалов также наблюдаются схожие тенденции. Цена за метр кубический газобетонных блоков еще в январе 2021 года составляла 3500–4000 рублей. Для строительства среднестатистического частного коттеджного дома требуется около 300 м<sup>3</sup> блока, что в денежном эквиваленте составляло 1 млн 200 тыс. рублей. С 1 февраля 2021 года пошла первая волна роста цен на рынке газобетонных блоков, связанная с ростом цен на инертные материалы и энергоносители — производители компенсировали свои выросшие затраты. Вследствие этого отпускные цены выросли как минимум на десять процентов. Кроме того, в феврале на складах отсутствовал полный ассортимент продукции, и заводы к концу февраля вышли на полную мощность выпуска газобетонных блоков и прочих изделий. Соответственно, затраты заводов выросли, а следом и цена — на 100 рублей за кубометр и составила 3950 рублей.

С середины марта 2021 транспортными компаниями в сфере перевозок строительных

**С НАЧАЛА 2021 ГОДА ЦЕНЫ НА ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ВЫРОСЛИ БОЛЕЕ ЧЕМ В 2,5 РАЗА.**

материалов было объявлено повышение тарифов на 20%, что обусловлено ужесточением требований к пропускному режиму в московском регионе, повышением цен на ГСМ, обслуживание ТС и запасные части. Это существенно повлияло на ценообразование готовой продукции непосредственно на строительных объектах, считает В.Колпаков.

Не заставило себя ждать очередное повышение цен на газобетонную продукцию до 10% с начала апреля 2021 года, в результате которого цена составила уже 4350 рублей за м<sup>3</sup>, что обусловлено повышением на 7% объема продаж в первом квартале 2021 года по сравнению с 2020 годом. Данный факт отразился на минимальных накоплениях готовой продукции в преддверии «высокого сезона». В итоге среднестатистическое возведение стен частного коттеджного дома подорожало почти на 300 тысяч рублей.

А далее можно было наблюдать за почти вертикальным взлетом цен. Так, с середины мая 2021 года в преддверии «высокого сезона» и неугасающего спроса состоялось очередное повышение цен газобетонных изделий на 400 рублей за м<sup>3</sup>. Последующее сезонное повышение цен произошло в середине июня 2021 года на газобетонную продукцию плотностью D200, 300, 400, 500 и 600 до трехсот рублей за кубометр.

С конца июня по середину июля 2021 года цены на газобетонную продукцию варьировались в пределах 5000–5500 рублей за м<sup>3</sup> на всю отпускную продукцию. С 16 июля произошло повышение цены еще на 1000 рублей за кубический метр, в результате чего цена на газобетонную продукцию составила 6000 рублей.

С 1 августа произошел очередной рост цены на 1000 рублей, с 17 августа соответственно цена на газобетонную продукцию выросла еще на 1000 рублей за кубический метр.



В начале сентября 2021 года цена на газобетонную продукцию осталась прежней 8000 рублей за м<sup>3</sup>.

По мнению ряда экспертов, последние тенденции повышения цен не были обоснованы, кроме ссылок на отсутствие складских запасов, повышенную нагрузку на производственные линии и не спадающий спрос на готовую продукцию.

Как же реагирует рынок частного домостроения на данную ситуацию? По словам Владимира Колпакова, спрос по-прежнему превышает предложение. Сегодня как частные клиенты, так и крупные организации-застройщики вынуждены получать свою продукцию по квотам со сроками ожидания от недели до месяца, в зависимости от объемов, размерности и плотности газобетонного блока. Например, складские остатки блоков плотностью D400 длиной 600/625, шириной 400, высотой 200/250 закончились еще в преддверии «высокого сезона». На данный момент ожидание отгрузки данной позиции начинается от 30 дней, что обусловлено сложностью производства этой продукции. А это подталкивает клиентов к пересмотру своих строительных проектов либо в сторону снижения энергоэффективности зданий, либо увеличивая бюджет на утепление фасада.

**Подойдя к возведению стен и посчитав реальные затраты, наши индивидуальные застройщики очень часто принимают решение заморозить стройку до следующего года в ожидании снижения цен.**

Самые популярные позиции по размеру и плотности, которые выпускает на сегодняшний день производитель, — это марки D500 (стенные блоки толщиной 300, 400 мм и перегородочные блоки толщиной 100, 150 и 200 мм). Срок ожидания данных позиций около недели.

## ЧЕГО ОЖИДАТЬ ДАЛЬШЕ?

На сегодняшний день частные застройщики оказались в очень непростой ситуации — бюджет строительства формировался в начале строительного сезона, где цены на материалы были ниже в 2,5 раза. Так что, подойдя к возведению стен и посчитав реальные затраты, наши индивидуальные застройщики очень часто принимают решение заморозить стройку до следующего года в ожидании снижения цен. Такую стратегию, как показывает статистика, выбрали 30% клиентов. Еще 20% столкнулись с недобросовестными поставщиками, которые берут предоплату и не выполняют свои обязательства. А остальные 50% клиентов становятся в очередь до получения товара.

Если в предыдущие годы строительный сезон начинался с конца мая и продолжался до середины сентября, то в этом году он начался в марте и не заканчивается по сегодняшний день. Из-за этого можно предположить, что спрос на газобетонную продукцию и соответственно цена не упадут до конца текущего года. Единственным фактором понижения спроса могут стать погодные условия и ухудшение состояния подъездных путей к объектам. Но и этот фактор не в силах повлиять на снижение цены, так как на пополнение складских запасов производства уйдет до 3 месяцев, а там уже и новый год! ☹



Владислав КРУПНОВ

## ИННОВАЦИИ

# Патенты: август – месяц фундаментов, грунтов и материалов

*Новый месяц – новые изобретения и патенты. Строительная отрасль не отстает*

● **Патент № 2 752 890** «Ленточно-мембранный фундамент мелкозаложения».

Изобретение используется для зданий преимущественно малой и средней этажности. Фундамент содержит основание с криволинейной цилиндрической поверхностью в пролетной части фундамента, опорные железобетонные контуры в виде системы перекрестных балок, мембрану, уложенную на основание



с криволинейной цилиндрической поверхностью в пролетной части фундамента, демпфирующую прокладку, выполненную из плитного сильно сжимаемого материала.

Основание с криволинейной цилиндрической поверхностью в пролетной части фундамента выполнено из грунтоцементного массива, имеющего прочность на сжатие больше прочности на сжатие грунтового основания. Мембрана выполнена из композиционных материалов с фиброй в поперечном направлении, закреплена краями между опорным железобетонным контуром и демпфирующей прокладкой. Прокладка расположена на бетонной подготовке, выполненной по песчаной подготовке, устраиваемой по грунтовому основанию.

Обеспечивается технологическая простота устройства фундамента, снижение его материалоемкости и трудоемкости производства земляных работ, повышение, снижение величины осадки фундамента.

● **Патент № 205 936** «Сборно-монолитный фундамент стаканного типа с железобетонной несъемной опалубкой».

Техническое решение заключается в совершенствовании конструкции, упрощении статического расчета



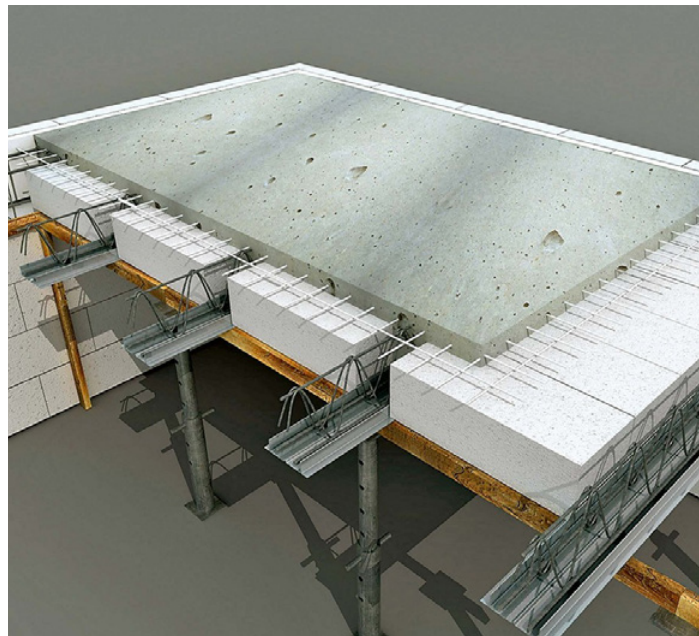


прочности и улучшении проектирования фундамента из существующих сборных железобетонных элементов кольцевого очертания, используемых в качестве несъемной опалубки, в снижении трудоемкости и сроков возведения фундамента на 25–30%.

Фундамент стаканного типа включает стеновое кольцо; арматурный каркас с продольной рабочей арматурой, принятой по расчету внецентренно сжатого железобетонного элемента кольцевого сечения; опорный столбик фундаментной плиты; бетон замоноличивания колонны.

• **Патент № 2 753 301 «Способ возведения фундамента в условиях круглогодичных отрицательных температур».**

Способ включает выполнение сборного фундамента ленточного типа или в виде сборной плиты, который формируют из заглубленных в грунт полиэтиленовых блоков с пластиковым решетчатым каркасом внутри и с выступами и впадинами на стыкуемых стенках для выполнения соединения типа «выступ-впадина».



Разрабатывают грунт под фундамент на глубину, превышающую высоту блоков, в разработанном грунте формируют ленты фундамента. Блоки стыкуют между собой при помощи выступов и впадин на стыкуемых стенках, причем на прямолинейных участках применяют прямоугольные блоки, а в углах устанавливают угловые блоки с соответствующей Г-образной конфигурацией. Собранные в ленты полиэтиленовые блоки заполняют водой, и под действием отрицательных температур ленты из полиэтиленовых блоков превращаются в единую ледяную конструкцию.

Технический результат обеспечивает достаточную несущую способность фундамента при низкой трудоемкости процесса его возведения.

• **Патент № 2 753 244 «Прибор для определения деформационных и прочностных свойств грунтов».**

Прибор содержит гильзу для образца грунта, перфорированные днище и поршень, механизм нагружения поршня, по меньшей мере два размещенных в поршне штампа, составленных из втулок, вставленных друг в друга, и механизм нагружения штампов. Так повышается точность и достоверность определения.

• **Патент № 2 752 828 «Быстровозводимый каркас».**

Технический результат — расширение арсенала сборно-разборных быстровозводимых каркасов, создание быстровозводимого каркаса простой конструкции, обеспечивающего получение сферического купола с применением одинаковых элементов, что способствует упрощению сборки каркаса.

Каркас содержит криволинейные ребра, соединенные зажимами, каждый из которых обеспечивает фиксацию трех ребер в таком положении, что оси зафиксированных концов ребер не пересекаются. Каждая из ячеек каркаса образована шестью ребрами, выполненными в виде одинаковых скоб с отогнутыми концевыми элементами, при этом оси концевых элементов расположены перпендикулярно оси среднего участка ребра,



а ось одного концевого элемента повернута вокруг оси среднего участка ребра на 105 град. относительно оси второго концевого элемента. Зажимы выполнены в виде сферического разъемного по диаметральной плоскости корпуса с возможностью крепления элементов зажима одним крепежным элементом. При этом каждый зажим выполнен с тремя сквозными расточками под концевые элементы ребер каркаса, а наружные края расточек образуют на сферической поверхности корпуса криволинейные щечки. Концевые элементы ребер каркаса снабжены выступами с образованием посадочного места под зажим. Ребра каркаса имеют цилиндрический или многогранный профиль и выполнены металлическими или неметаллическими.

• **Патент № 2 753 323 «Способ изготовления бетонных перекрытий в зданиях»**

Способ характеризуется тем, что устанавливают фермы перекрытия, включающие верхний и нижний пояса. Верхний пояс выполняют из балок в виде полузамкнутых профилей, установленных незамкнутой частью вверх. Устанавливают опору для опалубки под верхний пояс, на опору для опалубки устанавливают опалубку.



На верхний пояс, по плоскости перекрытия, устанавливают армирующую сетку, заливают бетон на плоскость перекрытия до полного погружения в него армирующей сетки. Опору для опалубки устанавливают на нижний пояс ферм, враспор. В предпочтительном варианте профили выполняют С-образными. Опору для опалубки выполняют из плит, преимущественно из фанеры толщиной 12 мм. Опору для опалубки устанавливают перпендикулярно плоскости перекрытия и плоскостям ферм. Опалубку выполняют из плит, преимущественно из фанеры толщиной 12 мм.

Технический результат — снижение трудоемкости процесса изготовления бетонного перекрытия и повышение надежности перекрытия и опалубочной конструкции.

● **Патент № 2 752 915 «Огнестойкая профильная конструкция».**

Конструкция изготавливается на основе полых профилей ПВХ, внутренние полости которых содержат термокомпенсирующее заполнение, и включает по меньшей мере один огнезащитный блок. Толщина внешних стенок полостей профилей ПВХ составляет не менее 2 мм. Ширина внешних полостей, измеряемая перпендикулярно к плоскости конструкции, равна не более 12 мм.

Огнестойкое термокомпенсирующее заполнение представляет собой материал, содержащий наполнитель в виде частиц (гранул) предварительно обезвоженного кремнезема и связующее на основе водорастворимых силикатов. Указанные гранулы пропитаны связующим на основе водорастворимых силикатов и покрыты оболочкой из минерального порошка. Приведенный диаметр гранул составляет от 1 до 3 мм. В качестве профилей используются профили типа «Veka», «Grusbox», «Salamander» и им подобные. В качестве частиц обезвоженного кремнезема могут быть использованы гранулы вермикулита, термолита (обезвоженного диатомита) или трепел, а также другие гранулированные



материалы на основе кремнезема, имеющие аналогичные характеристики.

Такие огнестойкие профильные конструкции обладают повышенной огнестойкостью, низкой себестоимостью, технологичностью, сравнительно низким весом и обеспечивают разнообразие цветовых решений.

● **Патент № 2 753 549 «Состав для получения теплосберегающего, влагостойкого и пожаробезопасного покрытия».**

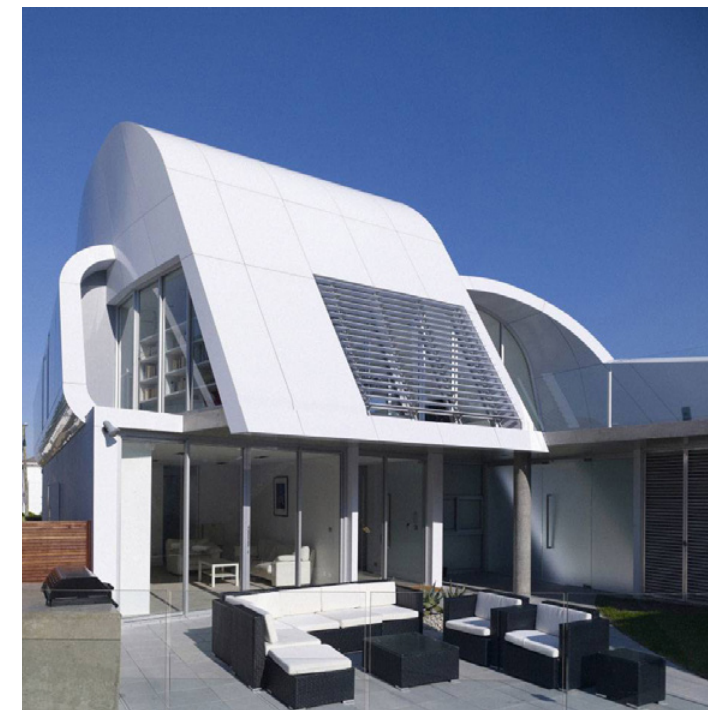
Это состав для получения теплосберегающего, влагостойкого и пожаробезопасного покрытия, защищающего от гниения дерева и от плесени оштукатуренные поверхности, кирпич и бетон.

Он включает теплосберегающий компонент, содержащий в качестве наполнителя полые керамические микросферы с удельной массой 450 — 750 кг/куб. м, полимерное латексное связующее, пеногаситель и воду, влагостойкий компонент, содержащий полимочевину, полые стеклянные и/или алюмосиликатные микросферы с диаметром частиц 100 — 300 мкм и, по крайней мере, одну функциональную добавку, выбранную из ряда, включающего полифосфат аммония, волластонит,

микрокальцит, диоксид кремния, и пожаробезопасный компонент, который образуют равномерным смешиванием пенообразователя из полимерной эмульсии, которая расширяется и вспенивается, при этом она содержит самосшивающийся акрилатный сополимер, обеспечивающий образование однородной смеси, наполненной противопожарным газом, при следующем соотношении компонентов, мас. %: теплосберегающий компонент 45 — 50, влагостойкий компонент 20 — 25, пожаробезопасный компонент 30 — 35. Изобретение развито в зависимых пунктах формулы.

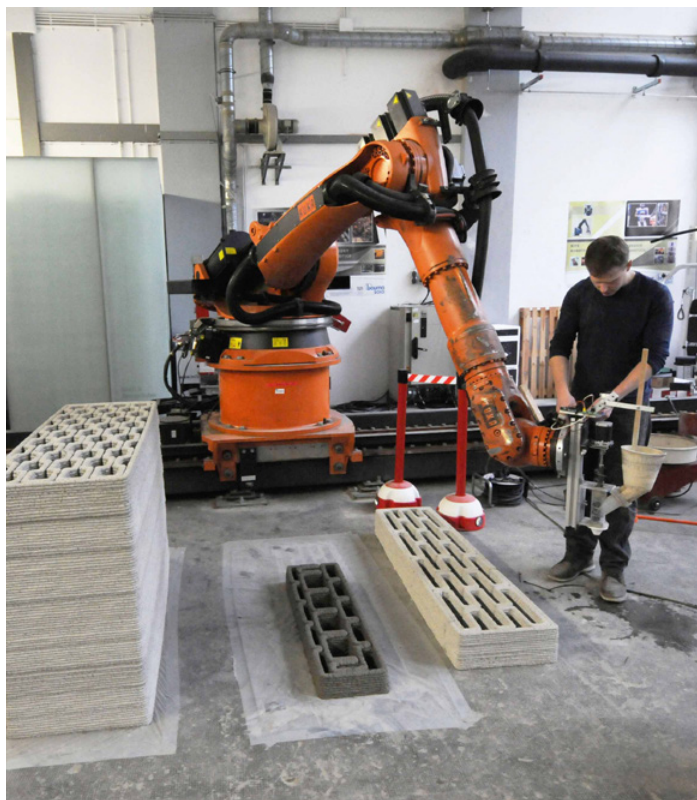
● **Патент № 2 753 486 «Геосотовый материал и способ его изготовления».**

Материал относится к георешеткам, предназначенным для применения в качестве армирующей и разделяющей прослойки в конструкциях земляного полотна линейных транспортных и геотехнических сооружений, и способам их изготовления.





Материал содержит множество лент, соединенных друг с другом на множестве соединений для формирования множества ячеек. На каждом соединении две или более соседние ленты упомянутого множества лент соединены друг с другом вставляемым элементом. Две или более соседние ленты упомянутого множества лент выровнены и в них выполнены прорезы, проходящие сквозь упомянутые две или более соседние ленты в продольном направлении упомянутых двух или более соседних лент. Вставляемый элемент последовательно и поочередно проходит сквозь прорезы для соединения упомянутых двух или более соседних лент друг с другом. Каждое из соединений покрыто коллоидом, который покрывает каждую боковую поверхность упомянутых двух или более соседних лент, чтобы полностью покрыть прорезы и по меньшей мере часть вставляемого элемента. Толщина коллоида,



нанесенного на каждую боковую поверхность упомянутых двух или более соседних лент, больше или равна толщине соответствующей ленты из упомянутых двух или более соседних лент. По другому варианту коллоид покрывает весь вставляемый элемент. Инкапсулируют соединения для формирования коллоида.

Результат — повышение сопротивления разрыву на соединениях лент и надежности геосотопового материала.

#### ● Патент № 2 754 251 «Строительный материал».

Материал предназначен для решения проблемы отслоения, сворачивания и смещения защитного листа с покрытия во время хранения, транспортировки и установки, и предназначен для решения проблемы ухудшения поверхностной отделки покрытия в результате отслоения защитного листа от поверхности покрытия строительного материала.

Строительный материал содержит основной материал, который имеет поверхность с художественным оформлением на своей поверхности; покрытие, выполненное на поверхности с художественным оформлением, которое имеет поверхность, имеющую степень зеркального блеска, равную 80 или более при измерении под углом 60°; и защитный лист, прикрепленный к покрытию с возможностью его отслаивания, причем покрытие имеет твердость по карандашной шкале HB или выше, а сила адгезии между покрытием и защитным листом составляет от 2 до 8 Н/20 мм.

#### ● Патент № 205 993 «Геокompозит геотекстильный для армирования дорожных работ».

Полезная модель может быть использована в качестве армирующей многофункциональной прослойки.

Многослойный геокompозит выполнен из трех слоев: верхнего, представляющего собой тканое геополотно с коэффициентом фильтрации 20 м/сут, выполненного из переплетенных между собой ленточных и мультифиламентных полипропиленовых нитей и

пропитанного гидрофильным раствором на основе органосилона нижнего слоя, в качестве которого использовано нетканое иглопробивное полотно плотностью 300–500 г/кв. м, и среднего слоя, представляющего собой клеевой адгезив на основе полимерного расплава, который точно нанесен на обращенные друг к другу поверхности верхнего и нижнего слоев для возможности их склеивания с образованием геокompозита, при этом соотношение толщины верхнего слоя к нижнему лежит в интервале 1:2–1:4.

За счет тканой структуры геоткани геокompозит обеспечивает высокую прочность укрепления дорожных оснований и насыпей, а также эффективное перераспределение нагрузки на слабое основание при одновременном выполнении дренажной, гидроизоляционной и капиллярорывающей функций.

#### ● Патент № 206 021 «Перчатка полиэтиленовая»

Полезная модель относится к средствам индивидуальной защиты и может быть использована для защиты кожных покровов рук человека от различных воздействий при проведении работ в строительстве. Перчатка обладает повышенной прочностью на разрыв и прокол.

Перчатка имеет форму руки и выполнена из двух плоских ответных частей, соединенных между собой по периметру сварным швом. Ответные части перчатки выполнены из полимерного композитного материала, содержащего линейный полиэтилен низкой плотности в диапазоне от 72% до 76%, полиэтилен низкого давления в диапазоне от 7% до 9%, полиэтилен высокого давления в диапазоне от 7% до 9%, скользящую добавку на основе амидов жирных кислот в диапазоне от 0% до 2%, краситель на основе полиолефинов — остальное, причем толщина одного слоя полотна от 30±120 мкм. ⊖



Эвелина ЛАРСОН

КРИМИНАЛЬНОЕ  
ЧТИВО

## ВОРОВАТЬ



# Воровать — так миллион!

«Грузите миллионы бочками!» — этим правилом руководствуются особо одаренные личности

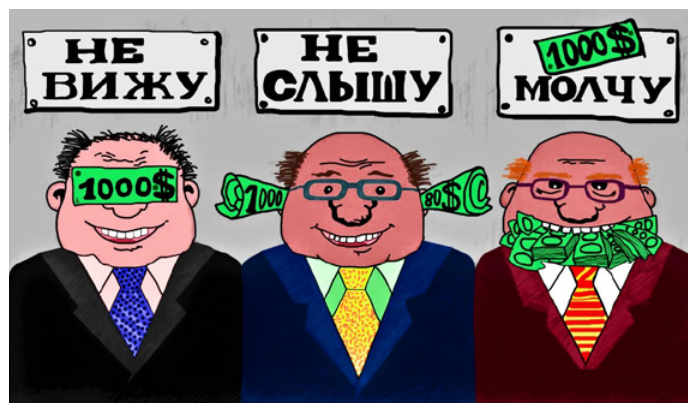
- 5 июля в Московской области возбуждено уголовное дело о хищении денежных средств дольщиков.

Руководство организации-застройщика похитило денежные средства участников долевого строительства ЖК «Митино Дальнее» в городском округе Солнечногорск Московской области, растратив их на иные нужды. Сумма причиненного ущерба составил более 16 млн руб.

- 9 июля в Москве возбуждено уголовное дело о мошенническом хищении земельного участка площадью более 4 га, принадлежащего государству.

У организации, входящей в группу компаний одного из крупнейших застройщиков, в собственности имеется земельный участок в д. Столбово, предназначенный под строительство многоквартирных домов.

С июня 2020 г. по февраль 2021 г. в результате уточнения собственником границ земельного участка в его состав вошли территории площадью более 4 га, относящиеся к зеленому фонду г. Москвы. В итоге изменен вид разрешенного использования участка и его кадастровая стоимость. При этом процедура выкупа не производилась. Согласно законодательству, на особо охраняемых зеленых территориях запрещается деятельность, не связанная с ее сохранением и изучением.



Таким образом, неустановленными лицами незаконно приобретено право на государственное имущество рыночной стоимостью более 1 млрд руб., принадлежащее г. Москве.

- 13 июля в Республике Карелия утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о мошенничестве в особо крупном размере при реализации программы по переселению граждан из аварийного жилья.

Двое обвиняемых с 2014 г. по 2016 г. организовали строительство 10 многоквартирных домов в г. Беломорске и других населенных пунктах в Беломорском районе. Работы велись с нарушениями строительных норм,

без проведения инженерных изысканий и подготовки проектной документации, с применением некачественных строительных материалов и неквалифицированной рабочей силы.

Несмотря на это, дома были реализованы органу местного самоуправления в рамках программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Впоследствии после непродолжительного проживания в них граждан и выявленных нарушений дома были признаны аварийными и подлежащими сносу.

В результате бюджету причинен ущерб в размере более 90 млн руб.





- **15 июля в Краснодаре вынесен приговор недобросовестному застройщику.**

Василий Чалый с 9 октября 2013 г. по 1 ноября 2018 г., не имея разрешение на строительство, привлекал денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, расположенного в Краснодаре, не намереваясь исполнять взятые на себя обязательства. От его действий пострадало 28 граждан, общая сумма причиненного им ущерба составила порядка 35 млн руб.

Суд с учетом позиции государственного обвинителя признал Василия Чалого виновным и назначил ему наказание в виде 7 лет лишения свободы с отбыванием в исправительной колонии общего режима со штрафом в размере 200 тыс. руб.

- **20 июля прокуратура Ханты-Мансийского АО — Югры направила в суд уголовное дело о совершении коррупционных преступлений.**

В 2019 г. сотрудница регионального Жилстройнадзора изготовила и выдала застройщикам фиктивные заключения о соответствии требованиям технических регламентов и проектной документации 4 многоквартирных домов, предназначенных, в том числе для заселения детей-сирот.

На этом основании представители застройщиков получили разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, в то время как фактически строительство жилых зданий завершено не было. За это служащая получила взятки деньгами и незаконным оказанием услуг имущественного характера в размере более 2 млн руб.

В ходе расследования на имущество обвиняемой наложен арест.

В отношении представителя застройщика завершено расследование уголовного дела за дачу взятки.

- **22 июля в Дагестане направлено в суд уголовное дело о хищении 16 млн руб. у граждан под предлогом продажи квартир в строящемся доме.**

В 2015 г. мужчина, не имея разрешения на строительство, на земельном участке, принадлежащем иному лицу, без ведома последнего, начал создавать видимость строительства многоквартирного жилого дома. При этом он разместил на различных сайтах объявления о реализации квартир в строящемся многоквартирном жилом доме.

В результате потерпевшим был причинен ущерб на общую сумму свыше 16 млн руб.

- **26 июля в Ульяновской области по требованию прокуратуры расторгнут заключенный на основании поддельных документов муниципальный контракт.**

В июне 2020 г. администрация МО «Чердаклинский район» по результатам аукциона заключила с ООО «Грааль» контракт на строительство магистрального водовода до пос. Октябрьский и модернизацию насосной станции водоподготовки Левобережья стоимостью почти 90 млн руб. Однако для участия в конкурентной процедуре коммерческой организацией были представлены фиктивные документы об опыте выполнения работ по возведению объектов капитального строительства.

После прокурорского вмешательства контракт расторгнут.

Кроме того, по материалам прокурорской проверки возбуждено и в настоящее время расследуется уголовное дело за использование заведомо подложного документа.

- **27 июля в Челябинской области суд вынес приговор руководителям строительной организации.**

Учредитель и генеральный директор ООО «Речелстрой» в период 2014 — 2017 гг. денежные средства в сумме более 617 млн руб., полученные от граждан по договорам долевого строительства 19 домов жилого комплекса «Чурилово Lake City», израсходовали на иные нужды.

Суд приговорил подсудимых к наказанию в виде лишения свободы на сроки от 1 года 6 мес. до 2 лет в колонии-поселении.

- **3 августа в Ульяновской области бывший руководитель коммерческой организации осужден за хищение денежных средств дольщиков на сумму более 245 млн руб.**

Осенью 2013 г. учредитель и генеральный директор ООО «Силен» организовал рекламную компанию с целью привлечения наибольшего количества инвестиций в виде денежных средств. Он предлагал гражданам приобрести квартиры и офисные помещения в возводимом фирмой 23-этажном доме с объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения по ул. Кролюницкого в Ульяновске.



Значительную часть поступивших финансовых ресурсов он израсходовал по собственному усмотрению на иные цели. Что повлекло с ноября 2013 г. по март 2020 г. причинение участникам долевого строительства жилья имущественного ущерба на сумму более 245 млн руб.

Суд согласился с позицией прокуратуры и приговорил виновного к **3 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

- **5 августа в Пермском крае дисквалифицирован руководитель подрядной организации за неисполнение контрактных обязательств.**

В результате бездействия подрядчика — ООО «Камастрой» допущено неисполнение обязательств по контракту на строительство социально-значимого объекта — здания детской поликлиники. Нарушение срока исполнения обязательств **превысило 140 дней.**

По данному факту прокуратура возбудила в отношении руководителя организации дело об административном правонарушении. По результатам его рассмотрения указанное **должностное лицо дисквалифицировано сроком на 6 мес.**



- **5 августа в Ставропольском крае возбуждены 14 уголовных дел в отношении застройщиков.**

Руководителями фирм, а также физическими лицами, осуществляющими строительство многоквартирных домов на территории Ставропольского края, в период с 2008 г. по 2015 г. для строительства 9 таких объектов путем заключения с гражданами незаконных договоров предварительной купли-продажи недвижимости привлечен почти **1 млрд руб.**

Денежными средствами граждан указанные лица распорядились по своему усмотрению. Фактическое восстановление прав дольщиков находится на контроле прокуратуры.

- **В Ханты-Мансийском АО — Югре перед судом предстанет бывший руководитель Фонда развития жилищного строительства за злоупотребление полномочиями.**

Обвиняемый с августа 2013 г. по май 2015 г. заключил с руководителем ООО «МПАС-Строй», с которым состоял в дружеских отношениях, договоры подряда на строительство 4 многоквартирных домов, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилого фонда.

При этом, зная, что договоры будут расторгнуты без исполнения обязательств, перевел подрядчику денежные средства в виде аванса на сумму **более 25 млн руб.** В результате нарушены сроки строительства, Фонду развития жилищного строительства причинен ущерб на вышеуказанную сумму.

- **18 августа Южная транспортная прокуратура направила в суд уголовное дело о получении и даче взятки.**

В декабре 2017 г. и мае 2018 г. бывший эксперт отдела радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи Южного МТУ Росавиации при посредничестве начальника аэродромной службы АО «Международный аэропорт Краснодар» получила



взятки в размере 30 тыс. руб. и 50 тыс. руб. от представителей коммерческих строительных организаций. Средства были переданы за содействие безотлагательной подготовке документов и выдаче согласований для строительства многоквартирных домов.

- **27 августа в Ульяновской области направлено в суд уголовное дело о хищении более 17 млн руб. бюджетных средств, выделенных на строительство многоквартирного дома для детей-сирот.**

В 2014–2017 гг. ООО «Сельстрой Поволжье» на основании ряда заключенных государственных контрактов возвело в пос. Новая Майна Мелекесского района 3 корпуса многоквартирного дома, предназначенного для детей-сирот.

Используя поддельные платежные поручения о приобретении стройматериалов, директор компании организовал выполнение работ по проектной документации, не отвечающей требованиям безопасности жизни и здоровья потребителей.

В результате дети-сироты вынуждены были переехать в другие предоставленные жилые помещения. ☹



Иоланта ВОЛЬФ

КРИМИНАЛЬНОЕ  
ЧТИВО

## ВОРУЮТ!



# Нацпроекты: ВОРУЮТ!

*По поручению Генерального прокурора РФ Игоря Краснова органы прокуратуры надзорно сопровождают реализацию национальных проектов*

В первом полугодии 2021 г. прокурорами пресечено свыше 30,9 тыс. нарушений при реализации национальных проектов, внесено около 19 тыс. актов реагирования, инициировано привлечение к дисциплинарной и административной ответственности более 8,5 тыс. лиц, возбуждение 382 уголовных дел.



По предоставленным Росфинмониторингом материалам прокуроры предотвратили хищение более 378,3 млн руб., в федеральный бюджет возмещено более 272,3 млн руб. Возбуждено 14 уголовных дел, выявлен сговор участников торговых процедур на сумму 247,9 млн руб.

Так, в результате межведомственного взаимодействия с Минздравом России прокурорами *Еврейской автономной области и Орловской области* должностным лицам органов исполнительной власти внесены представления. Поводом стало неисполнение мероприятий по строительству и реконструкции вертолетных (посадочных) площадок в рамках федерального проекта «Развитие системы оказания первичной медико-санитарной помощи» (нацпроект «Здравоохранение»).

В *Республике Саха (Якутия), Удмуртской Республике, Тамбовской области* после вмешательства прокуроров завершено строительство ряда социальных объектов.

В *Чукотском автономном округе* по результатам работы прокуроров выделено более 200 млн руб. на ремонт автодорог городского округа Анадырь, которые не были своевременно включены в план мероприятий по реализации нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

Прокурорами привлечены виновные лица к административной ответственности в виде штрафов на сумму свыше 229 млн руб. в связи с нарушением сроков исполнения работ по проектам «Жилье и городская среда» (*Нижегородская область*), «Демография» (*Тульская область*), «Здравоохранение» (*Республика Марий Эл*), «Образование» (*Липецкая область*), «Экология» (*Астраханская область*).

В *республиках Башкортостан, Хакасия, Орловской, Саратовской областях* и других регионах по материалам органов прокуратуры возбуждены уголовные дела о хищениях бюджетных средств в сумме, превышающей 440 млн руб. Речь идет о нацпроектах «БКАД», «Демография», «Жилье и городская среда», «Здравоохранение», «Культура», «Образование», «Экология».





Кроме того, в ходе проведенных в 1 полугодии проверок за надлежащим функционированием жилищной инфраструктуры выявлено 216 тыс. нарушений. Для их устранения и предупреждения внесено свыше 70 тыс. представлений, в суды предъявлено 16 тыс. исков, объявлено 13 тыс. предостережений. По постановлениям и требованиям прокуроров к административной и дисциплинарной ответственности привлечено 46 тыс. лиц, возбуждено около 700 уголовных дел.

**В Чувашской Республике, Краснодарском, Ставропольском краях, Волгоградской, Ростовской, Самарской, Свердловской областях** и др. были пресечены факты затягивания процесса переселения, в том числе из-за ненадлежащей организации торгов по приобретению жилья и допущенных при их проведении злоупотреблений.

**В регионах Южного федерального округа** полномасштабно обследован жилищный фонд — более 7 тыс. многоквартирных домов. В результате принятых мер восстановлены права более 300 граждан на предоставление благоустроенного жилья или проведение его капитального ремонта. По материалам прокурорских проверок возбуждено 15 уголовных дел по фактам халатности и злоупотреблений со стороны лиц, уполномоченных решать такие вопросы.



Аналогичная работа проведена прокурорами **в Северо-Кавказском федеральном округе**, где выявлено более 200 аварийных домов, неправомерно не включенных в программы расселения аварийного жилья.

Отдельное внимание уделено вопросам расселения граждан из непригодных строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока. **В Ханты-Мансийском автономном округе — Югре** после вмешательства прокуратуры благоустроенные квартиры получили 142 семьи. По требованиям прокуроров **в Республике Бурятия, в Забайкальском и Красноярском краях, в Иркутской области и Ямало-Ненецком автономном округе** 50 семьям предоставлены выплаты на общую сумму 146 млн руб. на приобретение нового жилья.

**В Красноярском крае** по результатам прокурорского вмешательства устранены строительные недостатки в 3 многоквартирных домах г. Минусинска, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилья (нацпроект «Жилье и городская среда»).

**В Костромской области** суд удовлетворил требования прокурора о возложении на администрацию г. Шарья обязанности принять меры к надлежащему содержанию детской игровой площадки «Александровский сквер» (нацпроект «Жилье и городская среда»).



**В Республике Тыва** по итогам прокурорской проверки возбуждено уголовное дело в связи с приемкой и оплатой на сумму 2,5 млн руб. невыполненных работ по поставке малых архитектурных форм для благоустройства (нацпроект «Жилье и городская среда»).

**В Липецкой области** по постановлению прокурора к административной ответственности в виде штрафа в размере 3,2 млн руб. привлечена подрядная организация за несоблюдение сроков выполнения работ по созданию парка отдыха. Сейчас парк сдан в эксплуатацию (нацпроект «Жилье и городская среда»).

**В Ленинградской области** возбуждено уголовное дело в отношении директора казенного учреждения, внесшего в официальный документ заведомо ложные сведения о выполнении подрядчиком работ по благоустройству, ущерб превысил 1,3 млн руб. (нацпроект «Жилье и городская среда»).

**В Костромской области** инициировано уголовное преследование лиц из числа руководства коммерческой организации в связи с закупкой и использованием при ремонте дороги оборудования по завышенной более чем на 9,4 млн руб. цене, возбуждено уголовное дело (нацпроект «Безопасные и качественные автомобильные дороги»).

**В Республике Татарстан** возбуждено уголовное дело по факту хищения более 87 млн руб. при строительстве очистных сооружений, не функционирующих надлежащим образом, наносящих вред окружающей среде и создающих угрозу здоровью граждан (нацпроект «Экология»).

Прокуратура **Орловской области** утвердила обвинительное заключение по уголовному делу в отношении бывшего генерального директора организации подрядчика, представившего к оплате недостоверные сведения о выполненных работах по строительству футбольного поля и похитившего бюджетные средства в размере более 6,7 млн руб. (нацпроект «Демография»). ☹



Иоланта ВОЛЬФ

КРИМИНАЛЬНОЕ  
ЧТИВО

## ЖОРМОЮ



## Учат в школе, учат в школе... — если школу не украли

К началу нового учебного года по поручению Генерального прокурора РФ было проверено, как соблюдаются права детей на доступность образования и исполнение законодательства при строительстве и капитальном ремонте школ и детских садов.

Так, в **Волгоградской области** возбуждено уголовное дело в связи с заключением антиконкурентного соглашения (картельного сговора). Это повлекло необоснованный отказ и уклонение заказчика от подписания контракта на строительство детского сада на 120 мест с победителем аукциона и перечисление соучастнику сговора в качестве аванса за работы по возведению объекта 138 млн руб.

Прокуратурой **Новосибирской области** установлено, что действующие региональные программы о строительстве детских садов не обеспечивают реальные потребности. В результате во исполнение внесенных актов прокурорского реагирования органами власти инициировано строительство объектов на 4 тыс. мест.

Прокуратурой **Республики Тыва** внесено представление в связи с бездействием уполномоченных органов в части ликвидации трехсменного обучения в школах и расширения сети образовательных организаций. Кроме того, выяснилось, что сроки ввода в эксплуатацию ряда построенных объектов были затянuty, а 270 детей зачислены в нефункционирующие ясли.

Прокурор Семилукского района **Воронежской области** внес представление главе районной администрации, которой не определены земельные участки для строительства необходимых объектов образования и не разработана проектно-сметная документация на них, что не позволяет району участвовать в реализации нацпроекта «Образование».

В Саранске **Республики Мордовия** несколько зданий детских садов, которые эксплуатируются более 40 лет, нуждаются в капитальном ремонте, но денежные средства на эти цели не выделены — прокуратурой главе города внесено представление.



Чтобы не допустить срыва сроков организации и ведения строительства объектов образования в **Алтайском, Хабаровском краях, Амурской, Сахалинской областях** и других регионах прокурорами объявлены предостережения руководителям подрядных организаций и муниципальных заказчиков.

В результате вмешательства прокурора г. Тайги **Кемеровской области — Кузбасса** активизирована достройка средней общеобразовательной школы на 330 мест с плавательным бассейном в рамках реализации нацпроекта «Образование».

Там же 1 июля возбуждено уголовное дело о подделке банковской гарантии. В рамках исполнения мероприятий нацпроекта «Демография» в 2020 г. был заключен муниципальный контракт на строительство детского сада на 74 места. Для заключения договора организация предоставила требуемое обеспечение обязательств — банковскую гарантию на 40 млн руб., а также копию договора на проведение ремонтных работ на 59 млн руб., которые были поддельными и использовались при проведении торгов. Возбуждены 3 уголовных дела.

Прокуратурой Моздокского района **Республики Северная Осетия — Алания** внесено представление руководителю подрядной организации за несоблюдение этапов строительства детского сада на 120 мест.

В **Хабаровском крае, Белгородской и Костромской областях** приняты меры в связи с невыполнением обязательств по разработке проекта возведения объектов

образования в сроки, определенные муниципальными контрактами.

По инициативе прокурора г. **Иваново** ООО «Вектор Групп» и его руководитель подвергнуты административным штрафам на сумму 180 тыс. руб. за несвоевременное исполнение муниципального контракта на строительство пристройки к детскому саду в рамках нацпроекта «Демография».

**В республиках Дагестан, Мордовия, Владимирской, Костромской, Новосибирской областях** и многих других регионах прокурорского вмешательства требовали факты невыполнения или некачественного выполнения работ по строительству и ремонту объектов образования по муниципальным контрактам. Это повлекло неправомерное использование бюджетных средств в рамках нацпроектов «Демография» и «Образование».

Прокуратурой **Республики Тыва** установлено, что бюджетным учреждением — государственным заказчиком приняты и оплачены фактически не выполненные работы по строительству двух детских садов на сумму 44,1 млн руб.

**В Кировской области** по материалам прокурорской проверки возбуждено уголовное дело по ст. 285 УК РФ в отношении должностных лиц администрации г. Слободского, принявших невыполненные работы по благоустройству территории детских яслей-сада на сумму 1,8 млн руб.

**В Краснодарском крае, Саратовской области** установлены факты ввода в эксплуатацию объектов образования без необходимых документов и при несоответствии построенных зданий проектной документации и иным требованиям. Виновные лица привлечены к административной ответственности, нарушения устранены, получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Так, 2 июля **в Саратовской области** возбуждено уголовное дело о превышении должностных полномочий. В сентябре 2020 г. между муниципальным казенным учреждением «Капитальное строительство»



и ООО «ПДПСТРОЙ» заключен муниципальный контракт на выполнение работ по строительству детского сада на 100 мест в рамках реализации нацпроекта «Демография».

Подрядчик завершил строительные работы, которые были приняты и оплачены в полном объеме заказчиком, и в 2021 г. объект введен в эксплуатацию. Однако в ходе обследования здания специализированной организацией и анализа документации установлены факты замены без согласования с заказчиком строительного материала на более дешевый. Кроме того, прокуратура выявила несоответствие в объемах по актам выполненных работ фактическим значениям. Размер причиненного муниципальному образованию «Город Саратов» ущерба составил 2,8 млн руб.

**В Республике Дагестан, Ханты-Мансийском автономном округе — Югре** и некоторых других регионах муниципальные заказчики затягивали приемку выполненных работ, а, следовательно, ввод в эксплуатацию объектов и зачисление детей на обучение.

**В Удмуртии** после вмешательства прокуратуры введена в эксплуатацию сельская школа, построенная в рамках реализации нацпроекта «Образование».



В 2019 г. администрацией района с подрядной организацией был заключен контракт на строительство школы на 500 мест. Завершение работ планировалось в конце 2020 г.

По результатам рассмотрения внесенного прокуратурой в администрацию района представления об устранении нарушений закона договорные отношения с недобросовестным подрядчиком были прекращены и заключен контракт с другой строительной организацией.

**В Тульской области** завершено строительство дошкольного учреждения. Так, подрядная организация по муниципальному контракту на строительство детского сада в г. Ефремове, заключенному в рамках нацпроекта «Демография», не выполнила необходимые работы в полном объеме в установленный срок. В результате межрайонный прокурор внес генеральному директору организации представление. Должностное и юридическое лицо привлечены к административной ответственности, общая сумма штрафов составила 330 тыс. руб.

**В Краснодаре** после вмешательства прокуратуры в рамках реализации нацпроекта «Жилье и городская



среда» завершены работы по строительству школы на 1100 мест. В 2018 г. муниципальным казенным учреждением «Единая служба заказчика» с ООО «Гражданстрой» был заключен муниципальный контракт на строительство школы, однако обязательства по своевременному строительству социального объекта не были исполнены, в связи с чем по инициативе прокуратуры муниципальный заказчик расторгнул контракт с подрядчиком.

В последующем новый подрядчик ООО «Агро-снаб-Юг» допустил отставание от сроков исполнения контракта, после чего прокуратура внесла представление в адрес генерального директора общества. По результатам рассмотрения акта прокурорского реагирования работы по строительству школы были завершены.

**В Республике Башкортостан** по материалам прокурорской проверки возбуждено уголовное дело по факту оплаты невыполненных работ на сумму не менее 14,7 млн руб. при строительстве детского сада на 50 мест в рамках нацпроекта «Демография».

**В Волгоградской области** возбуждено уголовное дело в связи с получением подрядчиком авансовых платежей по контрактам на строительство спортивного зала и детского сада на 220 мест и уклонением от исполнения обязательств. Ущерб по нацпроекту «Демография» превысил 14,2 млн руб.

Прокуратура **Волгоградской области** в арбитражном суде добилась признания недействительным дополнительного соглашения, увеличивающего авансирование по контракту на строительство в рамках нацпроекта «Демография» детского сада на 220 мест в

г. Михайловке, и взыскания с подрядной организации более 37,8 млн руб.

17 августа в **Волгоградской области** прокуратурой направлено в суд уголовное дело о служебном подлоге при исполнении муниципального контракта.

В декабре 2018 г. должностное лицо структурного подразделения органа местного самоуправления заключило с коммерческой организацией муниципальный контракт стоимостью 216 млн руб. на строительство детского сада в рамках реализации нацпроекта «Демография».

Несмотря на то, что предусмотренные контрактом работы подрядной организацией выполнены не в полном объеме, чиновник потребовал подготовить и подписать акты об исполнении договорных обязательств. На их основании из бюджета произведена оплата стоимости контракта. В результате муниципальному образованию причинен ущерб в размере свыше 2 млн руб.

13 июля в **Ингушетии** руководитель подрядной организации осужден к 6 годам лишения свободы за хищение бюджетных средств в размере свыше 265 млн руб. Генеральный директор ООО «Темп» с сентября по декабрь 2016 г. вносил недостоверные сведения в акты выполненных работ и, таким образом, похитил более 202 млн руб., выделенных министерством строительства и ЖКХ Республики Ингушетии в рамках 12 государственных контрактов на строительство и закупку оборудования для средней общеобразовательной школы на 1500 мест в г. Магасе.

Отбывать наказание мужчина будет в исправительной колонии общего режима. Кроме того, по иску заместителя Генерального прокурора РФ суд вынес решение о взыскании с осужденного в пользу РФ денежных средств в размере причиненного ущерба. ☹

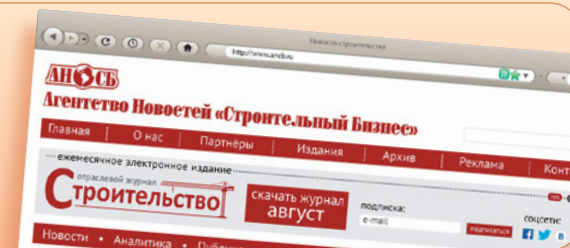


Иоланта ВОЛЬФ



# Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

≡ **ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!**



## — Mission

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

## — Агентство:

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

## АНСБ это:

- **собственные порталы [ancb.ru](http://ancb.ru) и [iancb.ru](http://iancb.ru);**
- **интернет-порталы информационных партнеров;**
- **электронный Отраслевой журнал «Строительство»**
- **представительские издания на бумажных носителях**

## — Портал Агентства

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

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

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

## — Журнал «Строительство»

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