



**В НОМЕРЕ:**

**Июль-Август 2022**

Строительная отрасль нуждается в реформе системы управления

**СТР. 9**

Флагманы переходят на «цифру» сами, а тех, кто не торопится, подгонят

**СТР. 21**

Информационное моделирование в России неизбежно возьмет свое

**СТР. 32**

Главное — не качественно строить, а объявить дольщиков террористами

**СТР. 42**

Пусть некрасивое, но свое ИЖС

**СТР. 53**

Чем дальше в Нацпроекты, тем жирней посадки

**СТР. 63**

**СОБЫТИЯ МЕСЯЦА**

Премьер-министр Михаил Мишустин в ходе поездки по Дальнему Востоку посетил завод железобетонных изделий «Мир» в Чите.



5 августа в Минстрое России состоялась торжественная церемония награждения участников и лауреатов VI Всероссийского конкурса «ТИМ-лидеры-2021/22».



В Москве пошел Всероссийский отраслевой конкурс профессионального мастерства для ИТР в сфере строительства 2022 года.







## КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

**4** Жизнь строителя? Копейка!

## ВЛАСТЬ

**5** Банки «зажимают» деньги для кредитов, проектирование скверное, апартаменты — не жилье

## БИЗНЕС

**9** Ефим Басин:  
Строительная отрасль нуждается  
в реформе системы управления

## ГОРЯЧАЯ ТЕМА

**16** Строительный контроль — это кадры,  
оборудование и высочайший профессионализм

## ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**21** Флагманы переходят на «цифру» сами,  
а тех, кто не торопится, подгонят принудительно

**25** Кто BIM-менеджер такой, где его научат?

**29** CADLib Модель и Архив обеспечит  
госконтракт на строительство

**31** Тандем AtomSkills и ГК «СиСофт»:  
очередное участие, очередные победы

**32** Информационное моделирование в России  
неизбежно возьмет свое





## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

- 38 Независимая оценка квалификации — это условие присутствия компании на рынке

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

- 42 Главное — не качественно строить, а объявить дольщиков террористами
- 46 Жилищный рынок демонстрирует рост, а задумывается о падении

## ЭКОНОМИКА

- 49 Строительная отрасль демонстрирует оптимизм на фоне снижения доходов граждан

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 53 Пусть некрасивое, но свое ИЖС
- 57 Дольщики получают жилье...

## КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

- 59 Дольщики, садики, дороги, откатики... Воруют!
- 63 Чем дальше в Нацпроекты, тем жирней посадки



**С** отраслевой журнал   
**Строительство**  
Ежемесячное электронное издание

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

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

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

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

**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

# Жизнь строителя? Копейка!



В канун и сразу после Дня строителя, с которым мы, кстати, поздравляем всех, кто принадлежит к этой замечательной профессии, традиционно проходят конкурсы и награждения, вручаются подарки и звания, даются обещания все, что можно, поднять, все, что дорого — защитить. Но праздник проходит быстро. А в будни цена жизни строителя опускается, как говорится, ниже плинтуса.

Стройка становится все более высокотехнологичной, ударными темпами растет производительность труда, на смену ведру и лопате приходит умная мини-техника, а мастерки заменяют штукатурные станции... По этажам ездят роботизированные тележки, которые сами знают, сколько кому подвезти кирпичей, краски и реек... Между колесами и ногами неслышно шмыгают роботы-собаки и усердно контролируют строительные

процессы, передавая информацию в единый диспетчерский центр... Вокруг здания кружат дроны с лазерными сканерами — лидарами, выявляя малейшие погрешности и отклонения от проекта... А строители, одетые в красивую удобную одежду, с планшетами и лазерными метками на касках и других частях тела полностью контролируются бдительными инспекторами по охране труда и мгновенно удаляются со стройплощадки за криво застегнутый ремень безопасности или не вовремя одетый респиратор... Кадр из фильма «Полдень. XX век»? Или рекламный ролик строительного вуза? Да нет, реальная картинка реальной стройки. Но не здесь — в Японии. В США. В Швейцарии. Но не здесь.

А здесь производительность труда в строительстве на порядок ниже, чем в США, в десятки раз — чем в Японии и за последние 50 лет не выросла ни на процент. А с уходом с российского рынка производителей качественного строительного оборудования призрак лопаты и ведра с гвоздодером проступает все более явственно.

А здесь 80% рабочих на стройке не имеют не только планшета, но и начального строительного образования, о ежедневном реальном инструктаже по технике безопасности никогда не слышали, а если бы им кто-то рассказал о лазерных метках и браслетах с сигналами о выходе в опасную зону — наверняка не поверили бы.

А здесь каждый миллион квадратных метров жилья оплачивается одной жизнью строителя — и это только официально, потому как неофициально любой инспектор трудовой инспекции расскажет о том, как вытаскиваются тела рабочих «с востока» за пределы стройплощадки, чтобы несчастный случай произошел где-то там.

А здесь крепкие вологодские мужики, капитально ремонтируя крышу 3-этажного здания, из всех СИЗов имеют только трусы и ботинки — и при этом работодатель знает, что нарушает все нормы закона, но абсолютно сознательно не обеспечивает своим рабочим самых минимальных требований по технике безопасности — чему свидетелем была сама и с работодателем лично разговаривала. Еще раз: директор компании ЗНАЕТ, что он нарушает закон, но ему абсолютно все равно, будут живы его рабочие или сорвутся с 10-метровой высоты. Он-то, в любом случае, не пострадает. Или вы уже где-то слышали о суде над директором строительной компании за гибель или травму его рабочих и о приговоре как за умышленное убийство? О миллионных выплатах? О конфискации имущества в пользу семьи погибшего? Нет?

А после этого идите и расскажите студентам о высоком звании «Строитель»!



Лариса ПОРШНЕВА



ВЛАСТЬ

# Банки «зажимают» деньги для кредитов, проектирование скверное, апартаменты — не жилье

*Профильный Комитет Государственной Думы подвел итоги весенней сессии-2022*

Принятые и готовящиеся законопроекты, ипотека, эскроу-счета, недострои и апартаменты — об этом и не только рассказали руководители Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ на брифинге в РИА «Новости».

20 июля в пресс-центре «Россия сегодня» состоялся брифинг членов Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ по итогам работы в весеннюю сессию. В рамках мероприятия председатель Комитета Сергей Пахомов и первый заместитель председателя Комитета Владимир Кошелев не только рассказали о плодотворной работе в весеннюю сессию, но и о планах на осень, а также ответили на вопросы журналистов.

Как уточнил *Сергей Пахомов*, в целом акцент работы Госдумы в этот период был смещен в сторону антисанкционной поддержки отраслей, поэтому существенную часть планов пришлось сдвинуть на осень. Речь идет о таких направлениях, как жилищно-коммунальное

хозяйство, апартаменты и ИЖС, над которыми Комитет работает в данный момент, чтобы в сентябре выйти не с идеями, а уже готовыми законопроектами.

За время работы Госдумой было принято много законопроектов, а в 7 подписанных федеральных законах Комитета «защито» огромное количество решений для строительной отрасли. Плюс ко всему было отклонено 17 законопроектов, которые, по сути, состояли из 1-2 строк.



Сергей Пахомов напомнил, что еще прошлой осенью был взят курс на сокращение согласительных и административных процедур в строительстве. Конечно, речь идет о тех направлениях, где оно не влияет на качество и безопасность объектов. Для этого было принято 3 объемных закона, которые позволили Правительству РФ принять 25 постановлений. Например, новые решения позволили убрать почти 300 действий из перечня согласительных процедур в инвестиционно-строительном цикле, что сегодня почти на треть может сокращать его сроки. А это экономит время, деньги и нервы.

Кроме того, Комитет идет по пути разбюрократизации всех процессов работы с бюджетами всех уровней. Как напомнил председатель Комитета, государство ежегодно вкладывает в строительство от 4 до 6 трлн руб. — это не только жилье, но и школы, и сады, и т.д. И забюрократизированность этих процессов была на высочайшем уровне. Так, принятые решения позволили примерно на 1 год сократить строительство крупных инфраструктурных

**3 ПРИНЯТЫХ ЗАКОНА КОМИТЕТА ПОЗВОЛИЛИ ПРАВИТЕЛЬСТВУ ПРИНЯТЬ 25 ПОСТАНОВЛЕНИЙ И УБРАТЬ ПОЧТИ 300 ДЕЙСТВИЙ ИЗ ПЕРЕЧНЯ СОГЛАСИТЕЛЬНЫХ ПРОЦЕДУР, ЧТО НА ТРЕТЬ СОКРАЩАЕТ СРОКИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ЦИКЛА.**

проектов. Плюс были отменены дублирующие согласования. В частности, удалось убедить Министерство культуры и археологов, что удавку на шее строителей в виде археологических изысканий необходимо немного ослабить. Первые шаги в упрощении процедур уже сделаны, но работа обязательно будет продолжена.

При этом Сергей Пахомов особо подчеркнул, что эта работа была бы проведена в любом случае, не взирая на текущую ситуацию в экономике, потому что уже назрела необходимость перемен. И потенциал есть, поэтому количество согласительных процедур планируется сократить еще на треть. В целом Комитетом была проведена большая работа, которая дала серьезный задел на осень.

## ИПОТЕЧНЫЙ ВОПРОС

Говоря об итогах работы, невозможно не вспомнить о показателях ипотеки. Так, по данным **Владимира Кошелева**, сегодня объем выдаваемой ипотеки упал на 75%.

В частности, в Республике Карелия в апреле падение составило 73%, в мае — 77%, в июне — 81% в сравнении с аналогичными периодами прошлого года. В Республике Мордовия — 50%, 72% и 78% соответственно. В Рязанской области — 84%, 92% и 94%.

И эти цифры никого не устраивают. При этом, как рассказал Владимир Кошелев, другие ведомства часто критикуют Минстрой России, что поддержка от ведомств есть, а в ответ только растут цены, и увеличивается маржинальность строительных компаний. Однако Комитет с этим мнением категорически не согласен.

Не секрет, что чем дешевле будет ипотека, тем больше возможностей для приобретения жилья появится у граждан. И для этого государство удешевляло ипотеку с помощью выделения субсидий для субсидирования



ставки. По словам Владимира Кошелева, это не правильно. В частности, потому что это субсидирование ограничено во времени — оно вызывает ажиотажный спрос у покупателей, а застройщики не уверены в завтрашнем дне и не вкладываются в новые проекты, боясь, что спрос может упасть. В итоге предложения сокращаются, а спрос ограничен во времени.

Кроме того, во время пандемии в регионах появился недостаток выпуска строительных материалов, оказалось, что существует полная рассогласованность между тем, что в регионе есть и тем, что ему нужно.

Конечно, стране крайне необходима дешевая ипотека, но она должна сопровождаться конкретными цифрами каждого региона по вводу жилья, которые должны быть подкреплены его собственной ресурсной базой.

## БОЛЕВЫЕ ТОЧКИ

Затронув тему *проектного финансирования*, **Владимир Кошелев** заметил, что из месяца в месяц сумма выдачи проектного финансирования значительно в разы меньше сумм на эскроу-счетах. Так, в марте выдача проектного финансирования, по данным ЦБ, составляла 2,6 трлн руб., а собранные деньги с населения — 3,2 трлн руб. По сути, «разрыв» в 600 млрд руб. — это 10 млн кв. м, которые сегодня не финансируются в стройке. И в июне цифры остались в той же пропорции — 3,8 трлн руб. было собрано с населения, а 3,2 трлн руб. поступило в стройку.

ЦБ согласился с высказанной Комитетом критикой и отправил письмо в банки о том, что такое затягивание выдачи проектного финансирования относится к негативной практике. И если в ближайшее время изменений не произойдет, то Комитет будет вынужден выступить за изменение законодательства с возможностью застройщикам менять проектное финансирование в уведомительном характере. Владимир Кошелев особо подчеркнул, что Комитет готов пойти на то, чтобы поменять ряд законов для исправления данной ситуации, если «крен» по срокам выдачи финансирования не будет устранен.

Другая проблема — *КРТ*. В частности, когда застройщик ведет масштабное строительство, которое по своим объемам сопоставимо со строительством нового города с нуля. Зачастую оно находится на окраинах города, куда входит часть городского поселения и тысячи га. А проектом предусмотрено не только жилье, но и скверы, парки, общественные пространства и вся необходимая инфраструктура. Эти проекты идут по несколько лет, они максимально современные и удобные для людей.

**ИЗ МЕСЯЦА В МЕСЯЦ СУММА ВЫДАЧИ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ МЕНЬШЕ СУММ НА ЭСКРОУ-СЧЕТАХ. «РАЗРЫВ» В 600 МЛРД РУБ. — ЭТО 10 МЛН КВ. М, КОТОРЫЕ СЕГОДНЯ НЕ ФИНАНСИРУЮТСЯ В СТРОЙКЕ.**



Но такие застройщики вынуждены платить повышенные коэффициенты налога на землю, т. к. если в течение 5–15 лет осваивается большой земельный участок с ежегодным вводом жилья, то после трех лет начинает действовать повышенный коэффициент. И такие застройщики оказываются в заведомо не выгодных условиях с большими платежами, за которые в конечном итоге «отдувается» покупатель квартир. А, как известно, за все издержки и неэффективные платежи и налоги в итоге платят граждане. Поэтому вопрос с повышенными коэффициентами налога на землю необходимо решать.

## ПРОБЛЕМНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Говоря о системе саморегулируемых организаций, **Сергей Пахомов** отметил, что в строительстве в целом система работает. Так, сейчас появилась возможность поддерживать членов СРО средствами, которые есть у организаций на счетах, для помощи, поддержки и получения льготного кредитования членов СРО. В результате на эти цели было использовано около 4 млрд руб. Но для саморегулирования в проектировании нужны более глубокие, радикальные и революционные перемены. Тем более что сегодня на рынке почти 20 тыс. проектных организаций, но в стране в принципе нет столько специалистов по проектированию.



**СЕГОДНЯ НА РЫНКЕ ПОЧТИ 20 ТЫС. ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, НО В СТРАНЕ В ПРИНЦИПЕ НЕТ СТОЛЬКО СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ.**

Сергей Пахомов подчеркнул, что чем дешевле проект, тем дороже стройка. Но цена, как прописано в 44-ФЗ, не может быть основным фактором при определении проектной организации. Сейчас же пришло время переходить на цифровые сервисы. Но 44-ФЗ не дает возможности современным технологиям, в том числе BIM, выходить на рынок, потому что проекты с BIM дороже на 10–15%. Однако, они и гораздо качественнее, и удешевляют стройку на 15%.

В результате сегодня проекту приходится по несколько раз заходить на экспертизу, что не позволяет строить в срок и за те средства, которые выделены. И именно поэтому существуют тысячи недостроенных объектов, а виновато в этом проектирование. Сергей Пахомов заметил, что конечно есть компании, которые работают ответственно, но когда мерка на рынке одна — это цена, то качество в итоге страдает, а начинают проектирование одни, но заканчивают другие. В итоге эта часть рынка не работает так, как требуется. Поэтому в данный сегмент необходимо возвращаться с регулированием.

Будущее за ТИМ, за цифровыми технологиями и контрактами полного цикла, в том числе цифровизацией отрасли проектирования. Это неизбежный, но крайне сложный процесс. Уберет ли это СРО — пока не известно, но, по словам главы Комитета, так продолжаться не может. Поэтому осенью планируется начать выработку предложений по корректировкам законодательства.

## НЕДОСТРОИ

Коснувшись темы недостроенных, **Сергей Пахомов** заявил, что в данный момент Единым застройщиком ведется работа по составлению Единого реестра незавершенных объектов, чтобы, наконец, оценить масштаб бедствия и понять, какие инструменты для исправления ситуации нужно применять.

По его словам, таких объектов даже не тысячи, их гораздо больше. Есть объекты социальные объекты, недостроенные с 50-х гг. Они уже никому не нужны, уродуют города, но на них исправно тратятся средства на охрану. Плюс ко всему таких объектов предостаточно и на балансе у бизнеса.

По этому сегодня главное понять, сколько существует таких объектов и какие достраивать, а какие нет. Причем если это частные объекты, то хозяина нужно либо принудить его достроить, либо убрать. Но сегодня у власти нет возможности даже остановить застройщика, если он возводит большее количество этажей, чем положено по закону. Поэтому нужны рычаги воздействия для таких ситуаций.

Как заметил Сергей Пахомов, банк дольщиков — это около 0,3–0,5% от общего объема строительства жилья. Это немного, но он принес огромное количество проблем: почти 1 трлн руб. выделен на достройку объектов дольщиков. Глава Комитета подчеркнул, что сегодня строительная отрасль имеет настолько либеральное законодательство, что из-за этих 0,3% появились такие проблемы, что в итоге вмешался Президент, и были введены эскроу-счета — крайне неудобная система для застройщиков. А до этого инцидента никто не собирался их вводить. Поэтому если что-то само спокойно не работает, то законодателю приходится в отрасли вводить жесткие меры.

Он напомнил, что лишь в декабре 2021 г. впервые в законодательство было введено определение «недострой». Если раньше десятками лет продлевалось разрешение на строительство, то это недостроем не считалось. Теперь же в этой части наведен порядок. Но в целом эту историю нужно ликвидировать.

При этом, по словам Сергея Пахомова, все объекты, которые есть сегодня в ФАИП, в этом

году будут точно достроены. На следующие годы также средства будут изысканы, и объемы введут. А что делать со старыми — будут решать, когда появится реестр.

## АПАРТАМЕНТЫ — НЕ ЖИЛЬЕ! И ТОЧКА!

Другая актуальная тема, за которой давно ведется пристальное внимание, — апартаменты, владельцы которых ждали, что их имущество признают наконец жильем. Но, как заявил на мероприятии *Сергей Пахомов*, апартаменты никогда не будут приравнены к жилью и не попадут под действие Жилищного кодекса. И никогда никто из власти не обещал перевода апартаментов в жилую недвижимость.

Это связано с тем, что жилье в полном смысле этого слова должно иметь вокруг себя развитую инфраструктуру и социальные объекты, которые вокруг апартаментов нереально возвести. Также не должно быть в здании, где есть жилые квартиры, отелей, ресторанов, офисов и прочих объектов бизнеса. И если все-таки в теории представить, что власть решит признать апартаменты жильем, то тогда придется перестраивать все здания с апартаментами, что в принципе невозможно. Так, представители бизнеса либо должны будут закрыть свои объекты, либо обеспечить их отдельными лифтами.

При этом, как заметил парламентарий, сейчас появилась идея, вывести апартаменты в отдельную категорию. Тогда уменьшатся налоги, ведь сегодня по законодательству офис и апартамент находятся на одной налоговой ставке. А право определять коммунальные платежи и налоговые ставки для этого вида недвижимости необходимо отдать регионам. Тогда они, по сути, будут приравнены к гостиницам, а платежи снизятся в 3 раза. Таким образом у тех, кто хочет строить и покупать апартаменты, появится

больше возможностей. При этом в апартаментах пора вводить разрешение на временное проживание и временные регистрации. Но есть и проблема — покупая для временного проживания, собственники сдают апартаменты под офисы. Но это определенная нагрузка на инфраструктуру дома, в том числе на лифты, которые изначально на нее не рассчитаны. И это также необходимо регламентировать.

В целом покупающий апартаменты должен четко понимать, что перевода в квартиру такого жилья не будет никогда. Они и строятся апартаментами, потому что не соответствуют нормам жилья.

## КОРОТКО О РАЗНОМ

Также представители Госдумы затронули тему рынка арендного жилья, который сегодня абсолютно не развивается. В то же время есть огромное количество аварийного и ветхого жилья, проблему которого лишь прямыми средствами из государства и передачей нового жилья в собственность гражданам решить невозможно. На помощь как раз и могло бы прийти арендное жилье, как коммерческого, так и некоммерческого, и социального найма.

Другая тема — дефицит рабочей силы и в целом непристижность профессии «строитель». Конечно, на дефиците сказалась пандемия с ее миграционными ограничениями. Но и в стране пора менять подход к выпуску профессиональных кадров — ежегодное количество выпускников должно быть увеличено в разы, как и сами учебные заведения. Иначе поставленные задачи по вводу жилья решить не удастся. В то же время работа на стройке снова должна стать почетной. А пока там грязь и хаос, пусть даже с высокими зарплатами.

В целом строительный рынок в России огромный. И, как заметил Сергей Пахомов, если

какие-то строительные компании с него ушли, то их легко заменили другие организации из дружественных стран. В частности, из Белоруссии. По его словам, этот народ ментально близок к нам и легко осваивается в наших условиях. И сегодня белорусские компании широко представлены на территории России, они хорошо себя показывают как генподрядчики на социальных объектах, например, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, на территориях южной части России, в Воронеже и Курске. Также они все чаще появляются при строительстве инвестиционных объектов, а это показывает их качество.

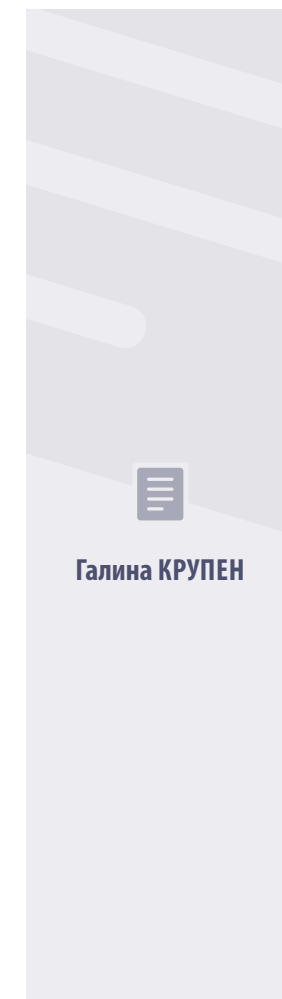
## ПЛАНЫ НА ОСЕНЬ

Говоря о планах, *Сергей Пахомов* отметил, что в первую очередь речь идет о Программе аварийного жилья, которую готовит Минстрой России. А действующая сегодня — это одна из самых эффективных из существующих программ. Уже почти 16 млн кв. м жилья признано аварийным, и есть еще несколько перспективных млн кв. м. А при темпах финансирования около 100–110 млрд руб. в год, эта работа будет выполняться около 8 лет.

Вторая задача — модернизировать систему ЖКХ, ведь эта отрасль безнадежно устарела технологически, и приходится использовать механизмы прошлого века. При этом «сажать» свежие миллионы квадратных метров жилья, школ, садов и больниц на старые сети — это абсурд. Но пока отрасль не будет цифровизована, то и модернизации не будет.

И, наконец, уже подготовлено и согласовано около 15 поправок, которые ускорят решение проблем обманутых дольщиков. В сентябре они будут внесены в законопроект. И, как подчеркнул Сергей Пахомов, до 2024 г. эта проблема должна быть решена полностью. ☹

АПАРТАМЕНТЫ НИКОГДА НЕ БУДУТ ПРИРАВНЕНЫ К ЖИЛЬЮ И НЕ ПОПАДУТ ПОД ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА. ЕСТЬ ИДЕЯ ВЫВЕСТИ ИХ В ОТДЕЛЬНУЮ КАТЕГОРИЮ.



Галина КРУПЕН



БИЗНЕС

# Ефим Басин: Строительная отрасль нуждается в реформе системы управления

*Стратегия развития строительной отрасли должна быть вписана в глобальную стратегию развития страны*

В последние годы строительная отрасль окружена вниманием всех высоких руководителей России — принимаются нужные законы, выделяются огромные средства, снимаются административные барьеры. Но все ли так гладко в одной из системообразующих отраслей экономики? Об этом мы беседуем с председателем Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ, Героем Социалистического Труда Ефимом Басиным:

*— Ефим Владимирович, сегодня российская экономика переживает очередной кризис, хотя строительная отрасль пока не может пожаловаться на отсутствие финансирования. Но видите ли вы уже тревожные тенденции или пока не о чем беспокоиться?*

— Любой кризис останавливает развитие отрасли — например, в 2008 году, когда пришел первый кризис, все отказались от намеченного развития производственной базы.



Например, из 50 запланированных цементных заводов ввели один — Евроцемент в Воронежской области, на 2,5 млн тонн. И сегодня кризис может сказаться на развитии производственных мощностей.

Конечно, в последние годы стройка активно развивалась, причем по новым направлениям — с помощью профессионального сообщества мы пробили пакет документов по поддержке и развитию малоэтажного строительства, довели до правительства России необходимость развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС), создали для него нормальную нормативную базу, все преференции, включая проектное финансирование, ипотеку, распространили и на ИЖС. Наконец, все увидели статистику — в прошлом году 53% жилья было введено как ИЖС. А ведь еще буквально три года тому назад даже в проекте Стратегии развития строительной отрасли и в Национальном проекте «Жилье и городская среда» было записано, что ИЖС должно составлять не более 30%. А в 2022 году за шесть месяцев более 60% введенного жилья — это ИЖС.

**Мы видим, что стройка замедляется — и поэтому ей нужна комплексная государственная поддержка.**

В целом 2021 год был для строительной отрасли рекордным — ввели 92,6 млн кв.м. жилья, освоили на всех стройках более 10 трлн рублей, по некоторым видам продукции и стройматериалам увеличили выпуск на 10–15%. Но 24 февраля все оборвалось — международные санкции, колоссальные трудности, а главное препятствие — опять скачок ключевой ставки ЦБ, опять отсутствие возможности нормального долгосрочного кредитования на развитие производства. Опять ставка по ипотеке выросла сначала до 20%, а сейчас даже льготная составляет 7% годовых — это все равно много. Банковские кредиты для многих компаний стали просто недоступными. Проектное финансирование могут получить далеко не все застройщики. Мы видим, что стройка замедляется — и поэтому ей нужна комплексная государственная поддержка.



Сегодня строительный комплекс ежегодно платит больше 3 трлн рублей налогов, 96% инвестиций в жилье — это деньги граждан и бизнеса, одно рабочее место на стройке — это еще 9 рабочих мест в других отраслях. Стройка — это жилье и социальная инфраструктура для тех специалистов, которых мы хотим задержать, это огромный рынок сбыта для стройиндустрии и других отраслей промышленности, которые сейчас разворачиваются на внутренний рынок. Поэтому стройка остановиться не должна! Нужно без паники выходить из положения, верить, что мы справимся и те задачи, которые поставлены перед отраслью по жилью, дорогам, инфраструктуре, промышленным объектам, надо выполнять.

*— Для начала, наверно, нужно честно и беспристрастно сказать самим себе, что Россия была встроена в мировой рынок, и теперь все произвести на своей территории невозможно. А пока у меня возникает ощущение, что ни у чиновников, ни у ряда представителей профсообщества не хватает смелости сказать, какая именно продукция в России не производится и производиться не будет, а не рассказывать байки про 4% импорта в жилищном строительстве — это извините, ложь. Но она пошла гулять по отчетам и презентациям.*

— Согласен. Конечно, мы многое упустили за эти годы, крайне легковесно подошли к задачам импортозамещения. Например, мы за эти годы на Дальнем Востоке не построили ни одного завода нефтехимии, а только гоним сырую нефть в Китай. А он, не имея своей нефти, каждый год строит по нефтеперерабатывающему заводу. А нефтехимия — это высокотехнологичные и очень выгодные продукты с высокой добавочной стоимостью, именно их и нужно продавать! Мы сегодня уговариваем

купить нашу нефть со скидкой, а так перерабатывали бы огромные объемы и уже высокотехнологичную продукцию поставляли бы на экспорт и на внутренний рынок.

То же самое можно сказать и о строительной технике — она у нас на 70% импортная. К сожалению, наше машиностроение оказалось неконкурентоспособным по сравнению с зарубежным. Мы когда-то критиковали китайцев за низкое качество их техники и оборудования — сейчас у них совсем другое качество, а мы опять покупаем не свое, а китайское. Они за 20 лет вложили в машиностроение огромные деньги — в отличие от России. Так что не надо себя обманывать — в стройматериалах, даже там, где, казалось бы, мы можем спокойно обходиться без импорта, почти везде есть иностранная составляющая, причем такая, которая влияет, прежде всего, на производительность труда, качество и долговечность продукции. Например, производители красок говорят, что часть палитры они произвести не могут, потому что добавки и присадки, которые туда идут — а это всего 5% — поставляются из Финляндии. И все — продукт произвести невозможно, пусть даже у него на 95% отечественные компоненты. И таких примеров очень много! Сегодня для строителей — такое разнообразие и цвета, и технологий, и качества! Отделочные материалы, краски, плитка — просто любо-дорого сейчас строить! Жалко, если это уйдет.

*— Для начала, видимо, нужно размотать все эти технологические цепочки и понять, где есть импортные составляющие и в каком количестве?*

— Да, несомненно, нам необходимо понять, что и где мы можем заместить сами, где придется пользоваться параллельным импортом, искать пути сохранения производств.



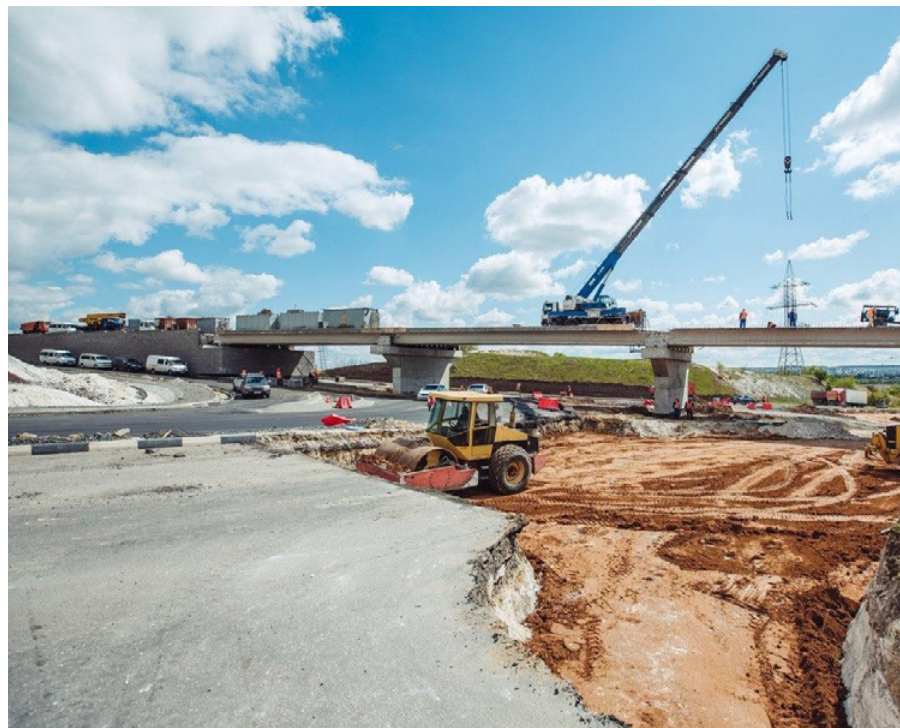
— Но для начала хотя бы честно об этом говорить! Потому что данные НОПСМ по импортной составляющей очень наглядно показывают, что кирпич, может быть, и наш, но оборудование все импортное!

— В том-то и дело! Оборудование на таких заводах испанское и итальянское, и красители для отделочного кирпича и клинкерной плитки тоже все импортные. А наши архитекторы и строители уже привыкли к красивым градостроительным решениям, цветным фасадам зданий.

— Еще одна проблема — рост цен на вроде бы отечественные материалы — щебень, песок — но при этом никто не говорит, какой техникой все это производится и на чем возится!

— Самосвалы по большей части импортные, щебеночные заводы все зарубежного производства, особенно те, что производят гранулированный щебень, который обеспечивает высокое качество щебеночно-мастичного асфальта. Мы к нему привыкли, без него будет очень трудно.

Поэтому сейчас нужно сделать реестр техники, оборудования, материалов, которые могут быть замещены, и понять, что можно заместить без особых инвестиций, а где нужно вложиться, подготовить кадры, построить новые предприятия. Нужно понять, как и где мы будем развиваться — причем это нужно делать по территориальному принципу, чтобы плечо доставки не было слишком большим. Раньше были институты, которые занимались размещением производств по стране с учетом сырья, путей доставки и так далее. Сейчас все это потеряно, а логистика очень подорожала, потому что цены на стройматериалы растут.



Производители красок говорят, что часть палитры они произвести не могут, потому что добавки и присадки, которые туда идут — а это всего 5% — поставляются из Финляндии.

— Для того, чтобы ставить новые заводы со своим оборудованием, производящим свои материалы, нужны НИИ, которые это оборудование и эти материалы разработают — а у нас строительная наука практически исчезла...

— Есть НИЦ «Строительство», НИИСФ, но этого очень мало, конечно! Кроме того, стройиндустрия и машиностроение относится к Минпромторгу, а не к Минстрою России — это тоже усложняет задачу. Минпромторг очень оптимистично докладывает о том, что почти все производится в России — но они не отвечают за конечный результат, за ввод жилья, за километры дорог. А подготовка кадров для строительства и строительной науки? А разработка новых материалов и технологий? Минпромторг об этом не задумывается... В этих вопросах Минстрой России должен играть ключевую роль.

Но самая главная проблема, которая опять сегодня не решается, — это модернизация финансово-кредитной системы. Почему мы ее не меняем? Есть разумные, испытанные предложения отряда экономистов — но их никто не слушает. Дикие скачки рубля — даже сегодня, когда он искусственно дорожает! А бизнесу, производителям нужна стабильность, в том числе, в курсе рубля. А иначе компаниям невозможно рассчитать свою рентабельность, свои инвестиции в развитие производства. Я не знаю, насколько ключевая ставка 20% позволила стабилизировать страну, а сколько людей и компаний испугала? Даже те, кто что-то собирался строить, хотел взять ипотеку, и то призадумались.

Второй момент — налоговая система, она у нас постоянно меняется, вводятся различные пошлины, тарифы все время скачут. Надо хотя бы на 5–7 лет притормозить все эти изменения, ввести временный мораторий.

Конечно, сегодня правительство работает очень напряженно, буквально в ручном режиме. Я удовлетворен тем, что нашу отрасль возглавили профессионалы — Марат Хуснуллин и Ирек Файзуллин. Они много делают на благо отрасли, и профессиональное сообщество готово всячески им помогать. Мы регулярно встречаемся с министром строительства Иреком Файзуллиным, участвуем в формировании нормативной и законодательной базы строительства. Кроме того, идет работа по актуализации СП и ГОСТов, но, по-моему, слишком увлеклись этой работой, потому что добровольное исполнение требований чревато утратой безопасности и качества строительства. Ослабишь государственные требования — тут же появляются всякие обходные пути. И поэтому здесь важно не упустить качество, долговечность и безопасность сооружений. Но при этом административные барьеры нужно ломать.

— У нас постоянно меняются приоритеты: вчера носились с жильем, сегодня это дороги. Можно, конечно, построить много дорог, но куда и к кому они поведут?

— С одной стороны, вы правы, а с другой стороны, лишних дорог для России не бывает. Пока не будет дорог, не будет никакого освоения новых территорий, новых месторождений, не будет новых городов и поселений. Тот же БАМ строился для того, чтобы освоить эту огромную территорию, равную трем территориям Франции, на которой находится треть всех ресурсов России. А потом появились города, предприятия, стали осваиваться новые месторождения нефти, газа, угля, меди, редкоземельных металлов — началась жизнь на этих территориях.

Поэтому я считаю большой ошибкой государства, когда оно ставит вопрос создания инфраструктуры за счет частного бизнеса. Но частный бизнес не потянет строительство дороги или ЛЭП к новому месторождению — значит, и инвестиции туда не пойдут. Строительство инфраструктуры государство должно, как в Китае, взять на себя, а дальше можно возвращать эти затраты налогами и пошлинами.

Еще один момент: мы сегодня увлеклись вводом жилья в отдельных мегаполисах. 70% жилья вводится в 17 крупнейших городах и регионах. Идет огромное уплотнение застройки, догнали уже до того, что у нас средняя этажность вводимого жилья 18 этажей, средняя квартира меньше 45 кв.м. О какой демографии и комфортном жилье можно говорить? Но 17 мегаполисов — это далеко не вся России, у нас есть и Сибирь, и Дальний Восток, и Арктика — страну нужно развивать и отстраивать более равномерно. Нужно развивать малые и средние города и переходить на малоэтажное жилищное строительство. У нас что, земли нет?



— Но понятно же, почему строительство идет только в крупных городах — люди бегут из Сибири и Дальнего Востока в Центральную Россию, потому что там есть работа и деньги. Поэтому опять возникает вопрос: а есть ли реальная глобальная стратегия развития страны? Такое ощущение, что развитие промышленности не встречается со строительством жилья, кадровой и демографической политикой...

— Конечно, нужна координация в развитии страны и различных отраслей, и сегодня Минэкономики России с этим не справляется. Нужно, чтобы федеральные власти хорошо понимали регионы, и пока мы не найдем таких специалистов, нормальных программ развития не будет. Нужно понимать потребности регионов, нужно выравнивать их бюджетные права — а сейчас регионы все отправляют в федеральный бюджет, а потом ходят с протянутой рукой и выпрашивают субсидии. Бюджетное правило нужно менять однозначно, но пока об этом никто не говорит.

У нас сейчас есть целевые поддержки отдельных категорий — граждан, производств, предприятий. Но этого недостаточно, нужна системная работа по всем направлениям. Например, сейчас дают преференции для IT-специалистов, чтобы их удержать, но есть же и другие необходимые специалисты, которых нужно удерживать, другие производства, которые нужно поддержать. Например, в советское время была система налоговых льгот — половину прибыли предприятие могло тратить на свое развитие, и эта сумма не облагалась налогом. Потом все это отменили. Может быть, вернуть эту льготу, чтобы дать хоть какую-то отдушину людям и компаниям?

И пора, наконец, навести порядок с банками и кредитной политикой. Сколько было кризисных ситуаций — всегда первыми помощь получали банки, а потом эти бешеные деньги они конвертировали в доллары и выводили за рубеж, а до экономики, до предприятий эти средства не доходили. Это абсолютно неправильно! Банк России должен отвечать за экономику и инвестиции, а у нас он занимается только борьбой с инфляцией!

Банк России  
должен отвечать  
за экономику  
и инвестиции, а у  
нас он занимается  
только борьбой  
с инфляцией!



Очень хорошо, что государство решило поддержать транспортную инфраструктуру — на строительство всех видов дорог будет выделено в ближайшие годы полтора триллиона рублей. Это значит, что дорожные строители уже знают свою загрузку на три года вперед и могут планировать развитие компаний. А все остальные компании, которые работают в рамках 44-ФЗ, будут по-прежнему хвататься за любые контракты безо всякой перспективы планирования. Мы много лет говорим, что это неправильно — у компаний должна быть какая-то стабильная загрузка, если мы хотим, чтобы они развивались. Поэтому планирование нужно восстанавливать — ни одна экономика развития без плана не работает, это просто хаос.

*— По-хорошему, стройка должна идти следом за общим развитием страны — за планами по открытию новых месторождений, новых транспортных коридоров. Тогда становится понятно, где и какие предприятия будут строиться, рядом с ними — города, дороги, социальная инфраструктура. Вот они, по идее, планы на несколько лет. Почему же стройка не встречается со стратегией пространственного развития?*

— Наверное, это вопрос к «стратегам», но, к сожалению, пока это так. Нужно научиться строить стратегические планы на основе качественных прогнозов, причем не только в части государственныхстроек. Например, планы по строительству жилья в 2022 году на уровне 90 млн кв.м. будут, скорее всего, выполнены, но это заделы прошлых лет, начатые ранее объекты, вложения тех ипотечных кредитов, которые граждане взяли до кризиса.

Но 2023 год, да и 2024 будет очень сложным, поэтому нужно думать, как в ближайшие годы поддержать строительство жилья и строительные компании. Я бы сегодня поддержал

**2023 ГОД, ДА И 2024 БУДЕТ ОЧЕНЬ СЛОЖНЫМ, ПОЭТОМУ НУЖНО ДУМАТЬ, КАК В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ПОДДЕРЖАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ.**

строителей за счет вливания новых инвестиций в жилье для граждан тех категорий, которых государство давно уже должно было обеспечить жильем — это 30-летние очереди переселенцев с Севера, чернобыльцев, военнослужащих и так далее. Потому что нужно, наконец, выполнить обязательства перед этими людьми, а для строителей это был бы сформированный на несколько лет заказ. А дальше нужно создать условия для снижения процентной ставки, стимулировать людей больше брать ипотечные кредиты.

Кроме того, мы уже дано говорим об арендном жилье — оно очень нужно, чтобы повысить мобильность населения, помочь освоению Восточной Сибири, Дальнего Востока. Те дома, которые застройщики сегодня не могут продать, региональные и местные власти могли бы выкупить и превратить в фонд арендного жилья, оно будет окупаться, а застройщики

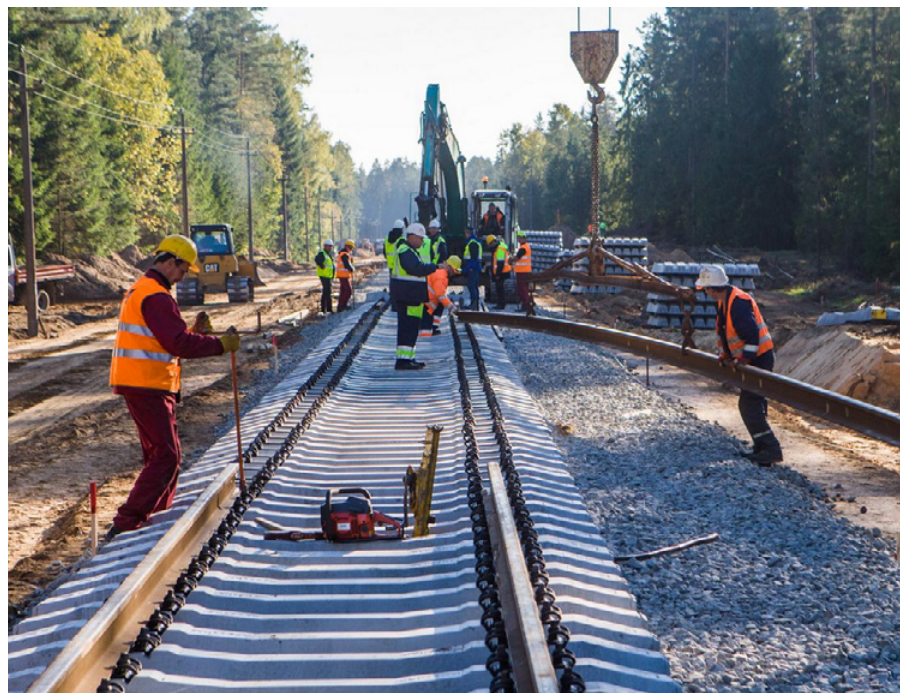
получат еще одну меру поддержки. Это нужно, чтобы создать базу для арендного жилья.

И, конечно, нужно всерьез браться за социальную инфраструктуру. Это наш позор, что до сих пор есть школы, где дети учатся в 2-3 смены, медпункты разваливаются, а детские сады переполнены.

*— Да мы до сих пор имеем сотни школ с туалетами на улице — поэтому люди и бегут из районных центров и деревень в Москву, потому что это невозможно, чтобы в 21 веке школа была с печным отоплением и туалетом на улице!*

— Согласен, и в социальные объекты нужно вкладывать большие деньги. Тогда и люди никуда не поедут, откроют небольшой бизнес, будут платить налоги. А сейчас идет обезлюдение территорий и небольших городов. И при этом нельзя требовать от застройщиков, чтобы они, помимо жилья, строили за свой счет еще и детский сад или поликлинику. Да и, в принципе, не за свой счет, а за счет покупателей квартир, которые все это оплачивают — отсюда и высокая цена на жилье. Государство обязано строить социальные объекты — это его первоочередная функция.

Проблема инженерной и социальной инфраструктуры особенно обостряется с увеличением доли индивидуального жилищного строительства (ИЖС). ИЖС — это коммуникации к каждому дому, больше сетей, больше территория. Значит, нужно строить детский сад, дороги, магазин. И все это должно делать государство, потому что в итоге все это окупается, люди будут вкладывать деньги, улучшать свои жилищные условия, платить налоги. В развитие инженерной и социальной инфраструктуры нужно вкладывать гораздо большие деньги, чем это делается сейчас.



**Толковый Работодатель должен понимать, что если у него не будут созданы для людей условия труда, то к ним никто не пойдет.**

**— Вот только один вопрос: кто все это будет строить? С кадрами-то полная беда...**

— Это, наверно, один из самых больных вопросов, и никакими мигрантами его не решить. Да и мигранты скоро к нам не поедут — они едут в Казахстан, где огромное строительство, в Арабские Эмираты — на хорошие зарплаты. Тут встает вопрос, как вообще привлечь людей в строительную отрасль — зарплаты здесь довольно низкие, условия труда тяжелые. Только на работодателя рассчитывать нельзя — государство должно помочь, в том числе, с обучением рабочих кадров. Есть хорошие колледжи, где конкурс более 10 человек на место, но национальную сеть подготовки рабочих кадров мы потеряли.



Да и инженеров у нас тоже все меньше — вузы выпускают бакалавров, а не инженеров, их на инженерные должности ставить нельзя, а если они поступают в магистратуру, они на стройки точно не возвращаются. Поэтому нужно восстановить подготовку инженеров-строителей в рамках специалитета, восстановить подготовку специалистов под заказ. Более того, я считаю, что распределение после вуза на стройки, где молодой специалист должен отработать три года, если он учился на средства бюджета, надо тоже восстановить. Уверен, многие молодые специалисты так и останутся в этой компании. То есть, пора отходить от Болонской системы и возвращаться к советской.

**— А я вижу эту картину по-другому: работодатель, уверенный, что к нему приедут молодые специалисты в кабалу на три года, не будет беспокоиться ни об условиях труда, ни о комфортном жилье для них — выбора-то для ребят все равно нет...**

— Мне кажется, что толковый работодатель должен понимать, что если у него не будут созданы для людей условия труда, то к ним никто не пойдет. Вот поэтому и везут сюда мигрантов, которые могут жить по 10 человек в комнате. Но это все кончается, хотя мы подписали договор с Узбекистаном о подготовке строителей на их территории, с определенными навыками и знанием русского языка. Это правильный подход, но это не выход, нужно готовить своих строителей. Нужно дать возможность работодателям подбирать себе специалистов еще в вузе, давать стипендии, приглашать на практику. Нужно глобально менять всю систему подготовки кадров. И главное — нужно поднимать производительность труда на стройке, а сейчас она у нас в разы ниже, чем в Европе и США.

**— За счет чего ее можно поднимать?**

— Прежде всего, за счет современного оборудования, инструмента, механизации и автоматизации труда. Второе — это повышение заводской готовности элементов строительства. Не нужно отказываться от крупнопанельного домостроения, просто оно должно быть совсем другого качества и комфортности.

Нужно стимулировать ввод новых материалов в стройку — металла и дерева. Правительство просит сейчас стимулировать увеличение применения металла в строительстве, потому что большое количество металла может пойти на внутренний рынок, на строительство мостов, зданий, жилых домов. И это меня радует, потому что я помню времена, когда нам запрещали строить из металла, хотя это гораздо быстрее и надежнее, увеличивает заводскую готовность и повышает качество строительства.

**— Ваши прогнозы для российской строительной отрасли на ближайшие 2-3 года?**

— Будет трудно — но нам никогда не было легко, сколько я себя помню, мы всегда боролись с трудностями. Но мы должны справиться — по крайней мере, с ключевыми задачами и объемами. И мы должны изменить систему управления не только отраслью, но и всей экономикой страны, чтобы сосредоточить внимание государства на ключевых отраслях, в том числе, на металлургии, машиностроении, строительстве — это основа безопасности нашей страны. ☹



**Лариса ПОРШНЕВА**





Казань 2022

II МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ЧЕМПИОНАТ

**5-8 ОКТЯБРЯ**  
г. Казань

**Учредители:**

Министерство строительства  
и ЖКХ и государственная  
корпорация «Росатом»

**Место проведения:**

Международный выставочный  
центр «Казань Экспо» г. Казань  
(Лаишевский район, село Большие  
Кабаны, улица Выставочная,  
здание 1, корпус 1)

**Участники и гости**

**30000**

Общее количество  
участников и гостей

**85**

Субъектов  
Российской  
Федерации

**27**

Государств

**Соревнования**

Более **1000**

участников и экспертов  
по номинациям

**20**

рабочих  
и инженерных  
номинаций

**44.1** млн. р.

общий призовой  
фонд

**11.7** млн. р.

призовой фонд  
«Студенческой лиги»

**Волонтерский корпус**

**200**

волонтеров

**40**

тимлидеров

**20**

направлений работы

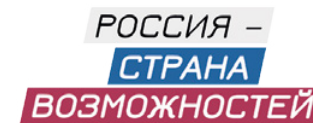
**Соорганизаторы:**



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



РОСАТОМ



ГОРЯЧАЯ ТЕМА

# Строительный контроль — это кадры, оборудование и высочайший профессионализм

*Современный строительный контроль за объекте не может стоить дешево и вестись компанией без оборудования и профессионалов*

Строительный контроль на объекте, по большей части, и застройщики, и подрядчики воспринимают как небольшое, но довольно занудное обременение, не требующее особых средств. Однако настоящий строительный контроль — один из ключевых элементов создания объекта. Откуда же пошло такое пренебрежительное отношение к стройконтролю, и каким он должен быть на самом деле? Об этом мы беседуем с генеральным директором подведомственного Минстрою России ФБУ «РосСтройКонтроль» Владимиром Щербининым:



*— Владимир Станиславович, поводом для нашего интервью стали результаты торгов по очередному госконтракту на осуществление строительного контроля, где его стоимость ушла «в минус». И это бывает довольно часто. Возникает вопрос: почему строительный контроль — одно из ключевых звеньев строительного процесса — в результате торгов может стоить крайне дешево? Ведь на самом деле он не может быть дешевым, судя по тому, на каком уровне организована и оплачивается работа РосСтройКонтроля...*

— Вы правы, качественный строительный контроль не может быть дешевым. Что касается РосСтройКонтроля, наша работа оплачивается согласно установленным еще в 2010 году

государственным расценкам, хотя многие компании, которые ведут государственный строительный контроль, говорят, что этого норматива не хватает. Не могу сказать, что мы живем без проблем, но мы построили работу таким образом, что экономим на накладных расходах по региональным подразделениям. Сегодня многие функции выполняет центральный офис посредством современных коммуникаций, при необходимости есть выездные проверки. На это нам денег вполне хватает.

Теперь вернемся к вашему вопросу. Конечно, убыточные торги — это нонсенс. Казалось бы, на торги приходит коммерчески настроенный подрядчик, который хочет заработать деньги, оказывая недешевую услугу, и при этом не только не заключает выгодный контракт, но еще и должен доплатить заказчику за право работать. Станный альтруизм! Конечно, когда у заказчика есть собственная инспекция строительного контроля, он может экономить на чем угодно. Но когда заказчик расторгивает



**СЕГОДНЯ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ОТВЕЧАЕТ И ЗА БЕЗОПАСНОСТЬ, И ЗА СОБЛЮДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, И ЗА ПРАВИЛЬНОСТЬ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ОБЪЕМОВ РАБОТ, ЧТО, В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ, СВЯЗАНО С ПРОЦЕССОМ ОПЛАТЫ ЭТИХ РАБОТ.**

контракт и получает «кота в мешке», не знаю, о чем он думает... Потому что сегодня строительный контроль отвечает и за безопасность, и за соблюдение технических регламентов, и за правильность подтверждения объемов работ, что, в первую очередь, связано с процессом оплаты этих работ. Неправильно посчитали, неправильно приняли, некачественно отработали — и заказчик, оплатив такие работы, рискует тут же попасть под уголовное преследование, а правоохранители у нас не дремлют.

На мой взгляд, торговые процедуры строительных процессов в рамках 44-ФЗ не работают. Сегодня отбирать как подрядчиков, так и строительный контроль нужно, в первую очередь, не по цене, а исходя из других критериев, в том числе по профессиональным качествам и возможности обеспечить надлежащий контроль за строительством. Экономия в данном случае выходит боком, и заказчик, получив такого контролера, очень сильно рискует.



*— Нелепость ситуации состоит еще и в том, что согласно 44-ФЗ госзаказчик обязан заключить контракт с победителем торгов, даже если он видит, что этот «кот в мешке» сомнительного происхождения...*

— Как правило, да. С другой стороны, мы пробовали участвовать в торгах по 44-ФЗ с государственными корпорациями, где как раз существует возможность устанавливать другие критерии в качестве основных, нежели критерий наименьшей цены. В этом случае заказчик проверяет возможности компании, время ее нахождения на рынке, количество сотрудников, деловую репутацию и так далее. И там с небольшим тендерным снижением — не более 10% — мы со своим опытом и репутацией победили очень легко. И ни один коммерческий подрядчик, как бы не ухищрялся, не смог превзойти то качество стройконтроля, которое мы предлагаем.

*— То есть, на самом деле, все зависит от тех критериев, которые устанавливает заказчик?*

— Думаю, так и есть, потому что заказчик идет по пути наименьшего сопротивления, работы у него много, и он дает простое техническое задание на оказание услуг строительного контроля, где основным критерием является цена. На самом деле работа по установлению критериев на конкурсе должна быть тщательно проработанной — это залог прихода качественного подрядчика.

*— Помимо всего прочего, качественный строительный контроль предполагает использование дорогого оборудования. А откуда оно может появиться у компании, которая работает себе в убыток?*

— Согласен, нынешнее оснащение строительного контроля — это «космос» по сравнению с тем, что было 30 и даже 10 лет назад.

Мы о таких приборах — легких, удобных, которые дают возможность неразрушающими методами осуществить контроль на объекте, — раньше могли только мечтать. Сегодня строительный контроль шагнул далеко вперед, но это «удовольствие» не из дешевых. Многие коммерческие организации, предоставляющие услуги по строительному контролю, не имеют в арсенале тех приборов, которыми пользуются инспекторы РосСтройКонтроля. Вопрос: какого качества эти услуги?

Сегодня у нас есть возможность приемки работ при помощи передовых средств осуществления стройконтроля, например, квадрокоптеров с навесным оборудованием, которые с высокой точностью дают возможность проведения лазерной съемки линейных объектов. Это сильно упрощает контроль за объектом с точки зрения выполняемых объемов работ, а также существенно сокращает время на его проведение. Кроме того, мы применяем лазерные тахеометры и сканеры для 3D-визуализации объектов, а все наши инспекторы вооружены планшетами, ноутбуками и прочим необходимым оборудованием. Может ли маленькая коммерческая компания все это позволить? Конечно, нет. Там чаще всего применяются традиционные методы «визуального контроля».

На самом деле, компаний, которые осуществляют строительный контроль на том уровне, на котором это делаем мы, не так уж и много. И все мы друг друга знаем. С самых первых дней РосСтройКонтроль ставил перед собой задачу — обеспечить эталонный строительный контроль в Российской Федерации. Мы к этой цели движемся, но пока ее еще не достигли, потому что каждый год получаем дополнительные объемы строительства, которые необходимо качественно контролировать по всей территории России. И этот нарастающий

объем не всегда дает возможность остановиться, оглядеться и подумать, как еще повысить качество нашей работы. Но в целом ошибки сведены к минимуму, и нареканий ни от надзорных органов, ни от заказчиков, ни от организаций, которые в дальнейшем эксплуатируют подконтрольные РосСтройКонтролю объекты, мы не получаем.

Сегодня РосСтройКонтроль готовится к участию в двух новых федеральных программах — по «Развитию туризма» в Российской Федерации и к Федеральной адресной инвестиционной программе, которая уже передана Минстрою России. Объем строек, на которых необходимо будет осуществлять централизованный строительный контроль, возрастет для нас в три раза.

Мы к этому очень серьезно готовимся, в том числе, готовим перспективный кадровый резерв. К настоящему времени РосСтройКонтролем уже заключены соглашения о сотрудничестве практически со всеми вузами-участниками Отраслевого консорциума «Строительство и архитектура» в части организации программ практики студентов. Более того, с этого года на базе НИУ МГСУ запущена программа подготовки специалистов строительного контроля, которая максимально отражает специфику деятельности инспекторов ФБУ «РосСтройКонтроль». Также прорабатывается вопрос создания магистерской программы по специальности «Строительный контроль».

Конечно, мы работаем не только со студентами. Инспектор строительного контроля должен иметь соответствующий опыт в строительстве, а также обязательное свидетельство о включении в Национальный реестр специалистов, который ведет НОСТРОЙ. У нас нет ни одного инспектора, не имеющего такого статуса. А подготовить молодую смену

с опытом работы в 10 или хотя бы в 5 лет — это очень длительный процесс. Поэтому мы предлагаем студентам и выпускникам строительных вузов высокооплачиваемые позиции в качестве помощников инспекторов строительного контроля, чтобы они в перспективе доросли до самостоятельных специалистов.

*— Может быть, уже пора подумать о требованиях, которые должны предъявляться организациям, осуществляющим строительный контроль? Потому что маленькие коммерческие организации, которые выходят на торги по стройконтролю и уходят «в минус», не имеют ничего, кроме принтера и секретаря...*

— В настоящий момент Минстрой России работает над системой аттестации и присвоения квалификационного статуса «Специалист строительного контроля». Мы поддерживаем эту работу, потому что инспектор строительного контроля — это не просто хороший инженер-строитель, а штучный специалист. И к этой работе нужно быть готовым. Инспектор должен персонально отвечать за свою работу и за каждую поставленную подпись. А отдельно аттестовывать организации строительного контроля смысла нет.

Мы надеемся, что наш коллектив успешно пройдет все эти квалификационные испытания и подтвердит свой уровень. Наши инспекторы независимы от региональных властей, от местных желаний и интересов, и многие руководители в регионах отмечают, что все участники стройки стали более дисциплинированными, а сама стройка начинает приходить к тому облику, какой она и должна быть по нормативным документам. Мы даем большой объем аналитики, прогнозируем риски неосвоения выделенных бюджетных средств, потому что деньги должны быть потрачены на конкретное



строительство объектов. И если стройка по какой-то причине начинает буксовать — хотя таких строек у нас крайне мало — она сразу попадает в красную зону «светофоров», и Министр сразу обращает на это внимание. Могу сказать, что регионы стараются в эти красные зоны не попадать и очень живо реагируют на все замечания. Наша правдивая информация позволяет руководителям отрасли видеть состояние сектора по всей России и принимать оперативные, основанные на достоверных данных решения. Так что есть много положительных эффектов, сопутствующих строительному контролю федерального уровня, и ни одна коммерческая организация на сегодняшний день эти функции на себя взять не может.

*— В такой конструкции строительный контроль — уже не дешевое приложение к строительному процессу и не «где-то рядом» с подрядчиком, а, можно сказать, «над ним». То есть, меняется вся идеология управления финансами и организацией строительства.*

---

СЕГОДНЯ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ШАГНУЛ ДАЛЕКО ВПЕРЕД, НО ЭТО «УДОВОЛЬСТВИЕ» НЕ ИЗ ДЕШЕВЫХ.



— РосСтройКонтроль полностью независим от внешних факторов. На начальном этапе заказчики пробовали управлять нами в привычном для них режиме, но у них этого не получилось. Пробовали даже жаловаться, что мы проявляем избыточную принципиальность, но через несколько лет все встало на свои места. Для заказчика мы, хоть и ведем от его лица строительный контроль, — структура независимая, потому что оплата нашей работы изначально зашита в смете строительства. У нас нет задачи просто потратить деньги — есть задача ввести объект качественно и в установленные сроки, и здесь мы с заказчиком находимся в одной лодке. И такой подход дает очень хорошие результаты.

**— Мы уже затронули вопрос оборудования для строительного контроля — по вашему мнению, что сейчас нужно инспектору строительного контроля для успешной работы где-нибудь в Якутии или Республике Тыва?**

— Инспектору нужен стандартный набор инструментов и техники, который, как я уже говорил, у всех наших инспекторов есть. Конечно, можно в каждое представительство отправить большой объем высокотехнологичного оборудования, но не всем оборудованием каждый инспектор сможет пользоваться. Например, лазерный тахеометр нужен далеко не на каждой стройке, и работать с ним может специалист только высочайшего уровня. Такие приборы необходимы только для контроля на особо сложных объектах, и в скором времени на базе каждого федерального округа будет сформирована высокопрофессиональная геодезическая бригада, которая будет с этим оборудованием — дронами, тахеометрами — работать. Мы, конечно, следим за новинками в нашей области — например, сегодня появились роботы-собаки,



но мы посчитали, что это дорогая игрушка, и она строителям не поможет. Пока еще нет такого робота, который смог бы полностью заменить инспектора строительного контроля — и появится ли он в будущем, неизвестно.

Сегодня РосСтройКонтроль больше нацелен на автоматизацию процессов — технической базой при осуществлении строительного контроля мы обеспечены, однако на сегодняшний день на рынке нет программных продуктов, которые полностью соответствуют нашим требованиям. Сейчас мы ищем отечественный продукт, который удовлетворил бы наших инспекторов.

При этом весьма беспокоит неготовность всех участников строительного комплекса к переходу на технологии информационного моделирования (ТИМ). Мы еще в прошлом году начали обучать наших сотрудников работе с информационной моделью. Хочу сказать, что сам ТИМ не вызвал ни у кого паники или неприятия. Вызывает вопрос другое — как будет двигаться проектная документация, выполненная с применением ТИМ, между всеми участниками

**ВЫЗВАЕТ ВОПРОС, КАК БУДЕТ ДВИГАТЬСЯ ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, ВЫПОЛНЕННАЯ С ПРИМЕНЕНИЕМ ТИМ, МЕЖДУ ВСЕМИ УЧАСТНИКАМИ ПРОЦЕССА?**

процесса? От заказчика к подрядчику, в строительный контроль? Как будет формироваться исполнительная документация, в каком месте в эту исполнительную документацию при необходимости будут вноситься корректировки? То есть, должна быть сформирована некая среда общих данных, к которой будут обращаться все участники строительного процесса. И любые изменения, вносимые в эталонную документацию, должны быть корректны и разрешительны только для тех, кто имеет право эти изменения вносить. Пока такой общей среды мы не видим.

Кроме того, по итогам строительства должна быть сформирована документация, которая сопровождает ввод объекта. На данный момент не понятно, как эта документация будет формироваться и передаваться? Как будет подключаться эксплуатационная организация к общей среде данных и к модели, где заложены все данные? И нужен ли этой организации весь объем данных? Пока вопросов больше, чем ответов.

Наши инспекторы готовы работать в любых условиях, в том числе подписывать цифровые акты выполненных работ. Но, на мой взгляд, сегодня к этому полностью не готовы ни региональные заказчики, ни подрядчики, которым привычнее работать на бумаге и которым нужно повышать свои цифровые компетенции. Хоть мы и «стартовали» в сторону ТИМ, сзади пока — никого.

А если говорить об импортозамещении, наш софт еще не набрал необходимое качество и полноту. Над этим тоже придется работать. На сегодняшний день это наш шанс догнать и перегнать зарубежных коллег. Более того, для государственных строек нужно какое-то централизованное решение, как именно и на каком софте будут формироваться, использоваться и храниться ТИМ-модели. И упор должен быть на отечественные разработки.

Сегодня все ждут законодательных решений по развитию ТИМ-технологий, что, на мой взгляд, очень серьезно повысит качество проектирования, потому что практически на каждом объекте мы сталкиваемся с пересечением внутренних инженерных сетей, вентиляции, отопления, водоснабжения, электроснабжения. Поэтому идет постоянная корректировка рабочей документации, вплоть до переносов срока строительства. ТИМ-модель, в свою очередь, исключает подобного рода ошибки, в том числе человеческий фактор. И мы, как строительный контроль, очень этот переход ждем.

**— Как изменится ваша работа с переходом в Минстрой России Федеральной адресной инвестиционной программы?**

— Сейчас ФАИП на 2023–2027 гг. уже передана в управление Минстроя России, и в ближайшем будущем нам планируется делегировать полномочия по осуществлению строительного контроля на объектах программы. И все то информационное поле, которое уже сформировано для программ Минстроя России, будет распространяться на объекты ФАИП. Мы ожидаем выхода соответствующего постановления в августе, и скорее всего, уже в этом году начнем заходить на новые объекты программы, а также на те объекты, реализацию которых планируем завершить в 2023–2024 годах.

**— Ждете неприятных сюрпризов?**

— Они могут быть, и, как правило, обнаруживаются в объектах незавершенного строительства. Сложности никто не исключает. Но для нас самое важное — охватить строительство всех объектов в масштабе страны, в том числе мелких, с небольшим финансированием, так как они тоже входят в программу. Например, несколько месяцев назад мы заключили договор на осуществление строительного контроля



на сумму 46 тыс. рублей — строительство водозаборного узла в деревне по проекту «Чистая вода», которое финансируется из средств федерального бюджета. И все равно нужно работать. Кроме того, по ФАИП, помимо мелких, добавятся и особо сложные объекты, но для профессионалов преодоление сложностей только придает красок и интереса в работе. Поэтому все, что будет строиться, мы отконтролируем.

**— Может ли приход качественного строительного контроля подстегнуть процессы на стройке?**

— Я думаю, нет, напрямую эти процессы не взаимосвязаны. Задача стройконтроля — не подстегивать стройку, а не давать строителям «гнать» брак. Мы можем выявить причину, из-за чего буксует стройка, показать реальную ситуацию на объекте, дать аналитику для руководителей, на основе которой они, в свою очередь, могут «подстегнуть» стройку в рамках своих полномочий. Это может быть либо Минстрой России, либо местный заказчик, которому мы даем реальную картину хода строительства,

так как с нашим приходом ситуация на стройке становится прозрачной до самого верхнего уровня. Это то, чего не хватает для принятия решений — правдивой и достоверной информации, которая ретранслируется до самого верха.

Все эти условия нашли отражение в информационной системе Минстроя России, разработанной совместно с РосСтройКонтролем, в которой на сегодняшний день осуществляется мониторинг всех наших объектов (ИАС УИСП). Сейчас мы ее дорабатываем, добавляем аналитические функции, визуализацию, улучшаем качество исходных данных. Некоторые регионы взяли нашу систему на вооружение и загружают в нее региональные объекты: сегодня мы бесплатно для любого бюджетного учреждения или региона России предоставляем коробочную версию для самостоятельного использования. Можно сказать, система пошла в народ. Изначально мы старались сделать ее максимально дружелюбной для всех пользователей с упором на простой и удобный пользовательский интерфейс.

Поэтому, я уверен, что даже после передачи объектов ФАИП, мы со своей работой справимся. Правда, все чаще возникает желание разработать «машину по клонированию профессиональных кадров», которая позволила бы оперативно восполнять дефицит специалистов, потому что без профессионалов работать сложно. По нашим самым скромным оценкам, наша штатная численность в ближайшее время возрастет до 1100–1200 человек.

Сегодня нам необходимо выстраивать работу более технологично, так как не все можно и нужно решать увеличением численности сотрудников. И мы надеемся, что современные технологии и инструменты помогут сохранить то качество строительного контроля, которое мы имеем на сегодняшний день. ☹

**Мы можем выявить причину, из-за чего буксует стройка, показать реальную ситуацию на объекте, дать аналитику для руководителей, на основе которой они, в свою очередь, могут «подстегнуть» стройку в рамках своих полномочий.**



Лариса ПОРШНЕВА



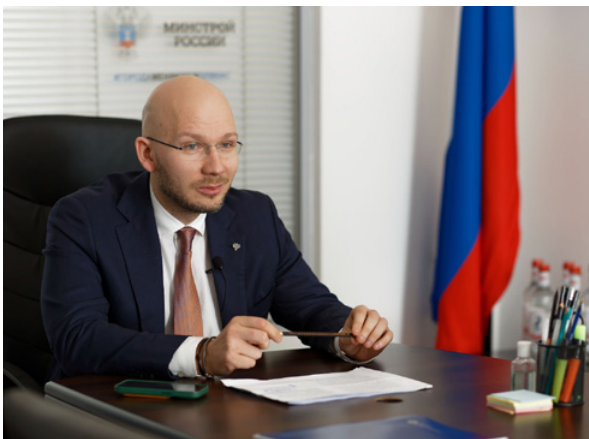
ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

# Флагманы переходят на «цифру» сами, а тех, кто не торопится, подгонят принудительно

*Цифровизация все более уверенно входит в строительную отрасль, однако уровень и компаний, и регионов очень разный*

Несмотря на все меры поддержки и давления, строительная отрасль переходит на ТИМ медленно и фрагментарно. Есть и пионеры, показавшие отличные результаты. Но пока «кнута» и чужого примера для массового перехода не достаточно.

2 августа состоялся круглый стол на тему «Цифровизация строительной отрасли — что ждет рынок». В мероприятии приняли участие представители Минстроя России, АО «ДОМ.РФ», НОТИМ, Департамента строительства города



Москвы, а также крупнейшие по объемам строительства девелоперы России и разработчики отечественного ПО.

Открывая круглый стол, заместитель министра строительства и ЖКХ России **Константин Михайлик** подчеркнул, что самая большая проблема строительной отрасли — это крайняя неравномерность готовности регионов и коммерческих застройщиков к переходу на «цифру».

Да, есть крупные компании, такие как «Самолет», «ПИК», «Эталон» и другие, которые уже давно самостоятельно перешли в «цифру». Они понимают, для чего это нужно, и могут рассказать о плюсах применения ТИМ. Но есть компании, которые не то, что не перешли на ТИМ, а попросту не видят в этом смысла. И таких очень много. А значит, готовность отрасли



МИНСТРОЙ БУДЕТ ХОДАТАЙСТВОВАТЬ О РАСШИРЕНИИ ДЕЙСТВИЯ 331 ПОСТАНОВЛЕНИЯ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ТИМ С 2023 Г. ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКАЗЧИКОВ, КОТОРЫЕ РАБОТАЮТ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

к применению ТИМ на 60–80% — это очень условные цифры, как средняя температура по больнице. Поэтому сегодня основная задача — выровнять показатель готовности всех застройщиков.

Но, как заметил заместитель министра, так сложилось исторически, что в плане цифровизации строительная отрасль всегда сильно отставала от других отраслей. А любая тяжелая инфраструктурная отрасль изначально ориентирована на сохранение своих положительных качеств и уже оправдавших себя технологий. Поэтому перестроить ее очень сложно. Но сегодня, наконец, 10 лет отставания в цифровом развитии сходят практически на нет. И такой рывок удалось совершить благодаря первопроходцам цифровой трансформации отрасли, которые получили самые лучшие эффекты, а также активной поддержке со стороны государства. В частности, в Москве за 2 года смогли изменить подход к работе, теперь нет процессов в бумаге. И глядя на такие регионы-лидеры, развиваются и другие. А благодаря поддержке государства, в том числе IT-компаний, застройщикам стало понятно, что в цифру вкладываются не просто словами, но и деньгами. Поэтому сейчас происходит ускоренное развитие тех компетенций, которые отставали. При этом, по мнению Константина Михайлика, уже к концу года регионы смогут выйти на высокий уровень готовности.

И это важно, потому что Минстрой планирует ходатайствовать перед Правительством РФ о расширении действия постановления № 331 в части применения ТИМ с 2023 г. для застройщиков и технических заказчиков, которые работают в сфере долевого строительства. Как объяснил Константин Михайлик, дольщику важно видеть каждый этап возведения его дома — выкопали котлован, залили бетон

и т.д. И если что-то произойдет с застройщиком, который работал по 214-ФЗ, то после него останется большой объем цифровых данных, который можно передать другой компании, которая достроит проблемный объект. Также переход в цифру данного сектора позволит удешевить стройку и повторно использовать уже разработанные проекты и модели в других регионах. Кроме того, продукт наконец станет более понятным для банков.

Следующий этап в планах Минстроя — расширить действие постановления на компании с госучастием, работающие в промышленности, на линейных объектах и т. д.

## ЦИФРОВЫЕ ПЕРВОПРОХОДЦЫ

Когда заходит речь о цифровой трансформации, сразу на ум приходит Москва — без сомнения самый современный, развитый и следящий за трендами город. Именно там в ноябре 2020 г. Департамент строительства города Москвы создал Центр компетенций, основная задача которого — цифровизация стройки.

Как уточнил начальник Центра компетенций *Павел Часовских*, — это не чисто ТИМ,



а переход всех процессов в цифровой вид. Так, для прорыва внедрения цифры в стройке были выделены 3 составляющих. Это люди со стороны заказчика и подрядчика, которые понимают, что такое цифровые преобразования и информационное моделирование и зачем они нужны. Кроме того, это процессы, которые должны переходить в цифровой вид, что несет за собой изменения в нормативно-правовых документах. И, наконец, программное обеспечение.

Чтобы получить понимающих ТИМ людей, Департамент до конца 2022 г. обучит более 2 тыс. человек. Для этого специально был создан новый курс, продвигающий цифровые сервисы, и электронный документооборот. Далее перешли к жизненному циклу строительного объекта, переложив его на цифру. В результате было выделено 180 бизнес-процессов и 3100 операций, переведенных в цифровой формат.

Как заметил Павел Часовских, строительная отрасль консервативная, все процессы находятся в бумаге, и сделать рывок без специалистов невозможно. Поэтому в процессе цифровизации появилось 4 модуля: исполнительно-техническая документация, проектная и рабочая документация, строительный контроль и оплата выполненных работ. В результате 100% взаимодействия между заказчиком и подрядчиком в рамках этих модулей ведется в электронном виде, а все документы подписываются цифровой подписью. Таким образом, благодаря уходу от бумаги один дом по реновации в 4 подъезда и 23 этажа позволяет сохранить 520 деревьев, а если оценить все объекты, которые строит Департамент строительства, то в год сохраняется 100 га леса или 10 парков «Зарядье». Как говорится, экономия бумаги и защита окружающей среды от применения цифровых технологий на лицо.



Для внедрения цифры в стройке нужны 3 составляющих: знающие толк в ТИМ люди, переходящие в цифру процессы и ПО.

К сентябрю работа с модулями будет полностью завершена. Но уже сейчас в этой системе в цифровом формате работают 7 заказчиков, 350 объектов, 9 тыс. пользователей и 1500 юридических лиц.

При этом, если в 2020 г. в Москве с применением ТИМ проектировалось 4 объекта, в 2021 г. — 21 объект, то в 2022 г. их насчитывается уже 67, причем 12 из них будут строиться в этом году, что указывает на уникальность ситуации в условиях импортозамещения. На стадии эксплуатации в Сколково в Международном медицинском кластере сейчас находятся 2 пилотных объекта с ТИМ. Так, время проектирования и строительства Хадасса Медикал было сокращено в 2 раза — оно заняло всего 20 мес., а цифровой оборот позволил сэкономить 500 млн руб. Цифровой двойник здания содержит в себе около 700 датчиков, что снизило затраты на содержание и эксплуатацию здания на 10–12%, а система получает в среднем 2,5 тыс. заявок на устранение инцидентов со средним временем их устранения 5 мин. 22 сек.

В Москве введена и «умная» строительная площадка, которая не пропускает сотрудника на стройку, если он не прошел инструктаж. Плюс на объектах есть камеры с системой распознавания отсутствия каски и жилета, которая отправляет соответствующие сообщения в чат-бот.

Но, как подчеркнул Павел Часовских, для внедрения таких систем нужно начать с обучения людей, иначе некому с ними будет работать.

Как заявил в свою очередь исполнительный директор ГК «Первый Трест» **Александр Филлипов**, ТИМ — это супер-элемент. И в свое время объемы работы компании попросту не позволили выполнять их без применения

ТИМ, поэтому был совершен прыжок сразу к цифровой трансформации всей компании и цифровому проектному управлению. В течение года был создан уникальный цифровой аватар всей деятельности компании — от выбора площадки до графиков жизненного цикла. В результате в любой момент на любом объекте теперь можно увидеть всю необходимую информацию, как по состоянию процесса, так и по количеству сотрудников, вплоть до сечения арматуры на конкретной стене.

По мнению Александра Филлипова, чтобы убедить людей в применении ТИМ, нужен простой курс, написанный простым языком и объясняющий, для чего же все-таки руководителю компании нужен ТИМ. Только тогда процесс внедрения из под палки перейдет в добровольное русло.

А по словам директора по цифровой трансформации ГК «КОРТРОС» **Дмитрия Лебедева**, цифровизация бизнес-процессов несет синергетический эффект. Это происходит за счет того, что компания сегодня уходит от точечной автоматизации и собирает решения на единую платформу. При этом влияние человеческого фактора сокращается в 2 раза, а сроки согласования документации на 30%. Таким образом в современном и постоянно меняющемся мире на принятие управленческих решений уходит гораздо меньше времени, что позволяет компании более качественно управлять процессом и повышает вероятность реализации проектов в кратчайшие сроки.

Кроме того, за счет цифровой трансформации конечный продукт становится более клиентоориентированным. А ведь клиенты с каждым днем становятся все более требовательными. Поэтому застройщик должен учитывать их мнение на каждом этапе — от проектирования до выбора отделочных материалов.

В результате новые жилые комплексы становятся более конкурентоспособными за счет учета потребностей будущих и нынешних жильцов.

## ЧТО МЕШАЕТ?

По мнению Президента Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования **Михаила Викторова**, момент внедрения ТИМ и стоимость — это тот самый порог, который сдерживает многих руководителей, особенно среднего или небольшого уровня. Однако, по проведенным расчетам было вычислено, что в Уфе затраты застройщика для жилого комплекса в 60 тыс. кв. м, спроектированного и построенного с ТИМ, составят около 2% от сметной



стоимости проекта. Причем, самая большая нагрузка происходит в первый год, а дальше процесс пойдет проще и быстрее. Поэтому Михаил Викторов призвал компании к совместной работе по обоснованию для Минстроя фактора экономики, чтобы для компаний, применяющих ТИМ, снижать стоимость кредитного продукта на 2–3%. А для этого нужны аргументы, обоснования и цифры.

ТИМ — это технологический статус отрасли, который стоит определенных средств. Да, крупные компании могут позволить себе затраты на создание индивидуальной среды данных, но большая часть застройщиков не может выделить на это средства. Поэтому важно продвигать типовые продукты и показывать достижения компаний-первопроходцев. Как заметил Михаил Викторов, на это указывают данные проведенного НОТИМ опроса, о том, когда Россия перейдет на ТИМ. Так, около половины респондентов ответили, что когда заказчик поймет свою выгоду. При этом в нынешних условиях нужно переходить на российское ПО. Да, пока оно еще требует доработки, но без отказа от западных решений совершенствовать свое ПО невозможно. А главное его преимущество для бизнеса — это невозможность санкционного давления. И, как резюмировал Михаил Викторов, совершенству нет предела.

По мнению **Константина Михайлика**, на 100% заместить иностранное ПО невозможно, но у нас есть все ресурсы, которые позволяют получить необходимые эффекты, как от западного ПО.

Проблема в том, что люди уже потратили средства на зарубежное ПО, и сейчас нужно обосновать переход на отечественное, а также время на то, чтобы перезакупить ПО и переобучить людей. К тому же комплексные



решения, как Autodesk, объективно гораздо удобнее, чем использовать 6 решений различных разработчиков. Поэтому сейчас главная задача — создать пакеты продуктов, которые будут аналогичными по функциональности, удобнее в использовании и закрывать еще больше направлений. И это бесконечный процесс, он никогда не остановится.

Кроме того, как отметил Константин Михайлик, сейчас нет единой информационной среды, а у разработчиков и потребителей существуют риски пойти не по нужному пути. Поэтому с сентября Минстрой планирует запустить пилотный проект в 10 регионах по формированию единых стандартов обмена данными. И со следующего года их планируется внедрить официально в работу регионов. Также к сентябрю необходимо определиться с итоговым перечнем отечественных цифровых продуктов, который будут дорабатывать в режиме реального времени.

## ЛОЖКА ДЕГТЯ

Оптимистичную картину подпортил директор подразделения «Методология и стандарты цифрового строительства» АО «Банк ДОМ.РФ» **Михаил Косарев**, сообщив, что рынок потребностей в кадрах с компетенцией ТИМ еще не сформирован. Так, на портале HeadHunter размещено 16 тыс. резюме, где используются слова ТИМ, BIM, навыки по программному обеспечению Revit, nanoCad и т.д., но при этом всего 1400 вакансий с упоминанием тех же самых слов. Еще хуже обстоит ситуация с руководителями высшего и среднего звена — 96 тыс. резюме и 550 вакансий с компетенциями по ТИМ. Поэтому подразделением в сентябре-октябре планируется запуск образовательного курса для руководителей, чтобы объяснить им, для чего нужна эта технология и что она им дает.

Так, по его данным, в системе ДОМ.РФ на текущий момент находятся чуть больше 4 тыс. застройщиков, и только 21% используют ТИМ. И этот процент пока не увеличивается — с прошлого года он поднялся всего на 1%, а это значит, что застройщики ждут разъяснений.

Что касается ПО, то запущены отраслевые комитеты, которые будут регулировать развитие программного обеспечения — и это очень перспективное направление. Причем ДОМ.РФ провел исследование по отечественному ПО, которое показало специфичную особенность: российские продукты зачастую не совсем российские в своем составе. И это открывает новое поле для деятельности. ☹

НА 16 ТЫС. РАЗМЕЩЕННЫХ НА ПОРТАЛЕ HEADHUNTER РЕЗЮМЕ С КОМПЕТЕНЦИЯМИ ТИМ СУЩЕСТВУЕТ ВСЕГО 1400 ВАКАНСИЙ. ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ЗВЕНА — 96 ТЫС. РЕЗЮМЕ И 550 ВАКАНСИЙ.



Галина КРУПЕН



ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

# Кто BIM-менеджер такой, где его научат?

*Цифровым компетенциям в строительстве нужно учить — но как, кому и кого, непонятно*

В преддверии нового учебного года специалисты в области ТИМ и представители образовательных организаций обсудили больные точки и перспективы развития образования, соответствующего современным реалиям.

В Университете Иннополис состоялось заседание отраслевой рабочей группы «Цифровые технологии в строительстве». Мероприятие прошло в рамках Форума о цифровой трансформации в образовании Digital Innpolis Days в Татарстане, собравшего более 600 представителей высшего образования и 70 руководителей высокотехнологических компаний.

Место проведения было выбрано не случайно — Опорный образовательный центр на базе АНО ВО «Университет Иннополис» занимается обучением профессорско-преподавательского состава, актуализацией образовательных программ и профессиональных стандартов, чтобы обеспечить приоритетные отрасли экономики высококвалифицированными кадрами.



Так, в 2021 г. обучение прошли 16 189 человек, их них по направлению «Строительство» — 1069 человек. В текущем году планируется обучить 17 900 человек. На 2023 и 2024 гг. планы тоже грандиозные — обучить 22 100 и 24 000 человек соответственно. Таким образом, к 2024 г. должно быть обучено 80 тыс. человек профессорско-преподавательского состава, актуализировано 143 образовательных программы и 160 профессиональных стандартов.

**В 2021 г. ОБУЧЕНИЕ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «СТРОИТЕЛЬСТВО» ПРОШЛИ 1069 ЧЕЛОВЕК, АКТУАЛИЗИРОВАНО 3 ПРОГРАММЫ И ЕЩЕ 6 НАХОДЯТСЯ В РАБОТЕ.**

Что касается строительной отрасли, то уже актуализировано 3 программы и еще 6 находятся в работе. А чтобы эти программы были интересными, по ним проводятся партнерские образовательные модули. В этом году исполнитель — Московский архитектурный институт (государственная академия) с «Цифровыми методами пространственного моделирования в градостроительстве». А профессиональные стандарты по отрасли на данный момент все готовы.

При этом продолжает увеличиваться количество компаний и регионов, которые участвуют в Консорциуме образовательных организаций — площадке для живого обсуждения проблем. И с 1 января 2022 г. в него вступило еще 185 организаций, в результате сегодня в нем находятся 699 организаций и 83 региона.

И, как заметил Технический руководитель Центра цифрового моделирования АО «Русатом Энерго Интернешнл» **Петр Манин**, сейчас все ждут от университетов доброй, а не принужденной воли меняться. Им дается возможность, время, площадка и ресурсы, чтобы они тянулись к изменениям и инновациям. Конечно, если они сами не захотят, то никто их не заставит, будут формальные ответы и отписки. Однако, если бы ситуация в образовательной



среде соответствовала новым реалиям, то никто бы сегодня и не стремился что-то улучшить и чем-то помочь. А значит нужно прислушаться и активно рассматривать предложения, пользоваться возможностями по максимуму.

## ОРИЕНТИР НА ОБРАЗОВАНИЕ

То, что цифровая трансформация — это не просто один из инструментов, а достаточно конкретный научно-технический приоритет, установленный государством, за счет которого нужно меняться в лучшую сторону, уже не вызывает вопросов. Но, по словам заместителя министра строительства и ЖКХ **Константина Михайлика**, хотя задачу поставили, дали ресурсы и цели, к несчастью, этот процесс все равно будет ограничен, потому что всегда будет упираться в кадровый голод.

Так сложилось, что в стране, даже еще в советское время, идея автоматизации и цифровизации остановилась на этапе автоматизации. А цифровая трансформация — это намного более глубокий процесс, но специалисты, которые в этом вопросе действительно разбираются, в основном рождались на производстве, потому что не было инструментариев для разработки образовательных программ.



Сегодня организаций, которые предоставляют образовательные услуги с участием федерального бюджета в области строительства и занимаются именно цифровой трансформацией можно посчитать на пальцах. Но, по словам Константина Михайлика, прямо сейчас нужно как минимум 300 тыс. специалистов, а заявленная финансовая потребность от бюджета — 300 млн руб. в год, при том, что существующий финансовый задел гораздо меньше.

Сейчас организациями — от ДОМ.РФ до Иннополиса обеспечена громадная сетка субъектов, предоставляющих образовательные услуги высочайшего качества. Появился выбор — классическое образование или интернет-платформа, их смесь или вебинары и др. И это не просто перепечатанный иностранный текст, тяжелый к восприятию, это полноценные программы. Поэтому Минстрой в первую очередь планирует сформировать правовую поддержку для данного направления, что позволит продолжить доработку программ. Да, они отличные, но останавливаться в развитии нельзя. И если есть новые технологии или новизна подходов, их сразу нужно вовлекать в образовательный процесс.

**ПРЯМО СЕЙЧАС  
ОТРАСЛИ НУЖНО КАК  
МИНИМУМ 300 ТЫС.  
СПЕЦИАЛИСТОВ  
С ЦИФРОВЫМИ  
КОМПЕТЕНЦИЯМИ.**

**ПО ДАННЫМ ДОМ.РФ,  
ПОТРЕБНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ОТРАСЛИ И ЖКХ В КАДРАХ  
С ЦИФРОВОЙ КОМПЕТЕНЦИЕЙ  
СОСТАВЛЯЕТ 8,5 МЛН ЧЕЛОВЕК,  
А В ПЕРСОНАЛЕ, ОБЛАДАЮЩИМ  
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМИ  
КОМПЕТЕНЦИЯМИ, —  
2 МЛН ЧЕЛОВЕК.**

Конечно, для этого нужны деньги. Поэтому в Правительство РФ было направлено ходатайство о выделении дополнительного бюджетного финансирования на следующий год. При этом Константин Михайлик призвал подумать над вопросом финансирования, а любые предложения будут поддержаны.

## ГДЕ ВЗЯТЬ ЦИФРОВЫЕ КАДРЫ

В прошлом году все регионы констатировали очень большую потребность в кадрах для цифровой трансформации. Сегодня эта потребность не уменьшилась, но градус накала страстей снижается: постепенно готовятся специалисты, которые выезжают и обучают других. И, как подчеркнул Константин Михайлик, если нормативно-правовая база мешает меняться и развиваться отрасли, значит, ее нужно менять.

Так, по словам руководителя Центра компетенций по ТИМ и цифровизации в жилищном строительстве АО «ДОМ.РФ» **Михаила Косарева**, сегодня потребность строительной отрасли и ЖКХ в кадрах с цифровой компетенцией колоссальна и составляет 8,5 млн человек, а дефицит кадров на стройке — 3 млн человек. Потребность в персонале, обладающим инженерно-техническими компетенциями (ИТР), — 2 млн человек, а дефицит ИТР — 750 тыс. человек.







К 2030 г. в строительную отрасль и ЖКХ в соответствии с жилищными программами должно быть привлечено 13,3 млн чел., а персонал с ИТР — 3,3 млн чел. — это люди, обладающие в полной мере всеми цифровыми компетенциями, т.е. высший руководящий состав и среднее звено.

Таким образом, уже сейчас нужно обучить ИТР в гражданском строительстве 1 млн чел. При этом, в прошлом году в области строительства было выпущено 16,5 тыс. квалифицированных рабочих и служащих, 30 тыс. 100 специалистов среднего звена и 29,5 тыс. бакалавров, специалистов и магистров. И этот выпуск, по сути, лишь замещает уходящих на пенсию специалистов, а не восполняет дефицит кадров.

При этом, как заметил Михаил Косарев, обучение специалистов сегодня происходит узконаправленно — архитекторы занимаются отдельно от строителей, и никакого взаимодействия в процессе обучения у них нет, что в корне не правильно. Они должны совместно делать курсовые работы, взаимодействуя на всех этапах. BIM не позволяет работать людям с узкой специализацией, а значит, нужно менять подход к образовательным программам.

**ОБУЧЕНИЕ  
СПЕЦИАЛИСТОВ  
СЕГОДНЯ ПРОИСХОДИТ  
УЗКОНАПРАВЛЕННО —  
АРХИТЕКТОРЫ  
ЗАНИМАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО  
ОТ СТРОИТЕЛЕЙ,  
ЧТО ПРОТИВОРЕЧИТ  
ПРИНЦИПАМ BIM.**

Так, по данным исследования HeadHunter в строительной области работает только 51% человек по специальности, полученной в вузе. По данным исследования Центра компетенций, менее 50 тыс. специалистов имеют компетенции по ТИМ в части трехмерных моделей (ЦИМ). Из них 45 тыс. работают на иностранном ПО, а про российское ПО они ничего не знают, и как на нем работать, не представляют.

Что касается количества мест в высших учебных заведениях с ТИМ, то их всего 24 103 места, таким образом, за 7 лет образование получают всего около 169 тыс. человек. Причем программы дополнительного образования до сих пор в основном ориентированы на западное ПО, а не на российское.

Иными словами, отрасль нуждается в том, чтобы в течение 3 лет ТИМ обучились минимум 750 тыс. человек. При этом спецкурсы по ТИМ всех центров образования могут выпустить максимум 20 тыс. человек в год, и еще максимум 50 тыс. человек в год выпускают все центры образования по базовым ТИМ, а на базе российского ПО в 2022 г. обучатся максимум 3 тыс. человек. Такой выходит дисбаланс.

Но чтобы обучить колоссальное количество студентов ТИМ, нужно и колоссальное количество преподавателей, знающих ТИМ. Так, по подсчетам Михаила Косарева, для минимального освоения практических навыков 250 тыс. человек в год необходимо 3 уровня обучения и минимум 120 часов. Если в одной группе 15 человек, то это 33 группы в год у одного преподавателя — или всего 250 чел., а значит, нужна 1 тыс. преподавателей, знающих ТИМ.

При этом в образовании по ТИМ нет единой методологии, отсутствуют профессиональные программы освоения, ПО недостаточно функционально, и ни одно российское ПО полностью не позволит выполнить проект без привлечения

импортного, плюс все программы образования привязаны к конкретному ПО, и отсутствует системность.

Как подытожил Михаил Косарев, все говорят о том, что к 2030 г. отрасль должна произвести цифровую трансформацию, и 80% объектов должны быть выполнены с ТИМ. Однако к этому сроку только 80% преподавателей получают необходимые цифровые компетенции. Иными словами, отрасль не то что не идет на опережение — стратегии по образованию и строительной отрасли просто не совпадают.

## ПУТЕМ ПРОБ И ОШИБОК

Об ошибках в обучении BIM рассказал в своем выступлении президент «Сибирской BIM-Академии», ректор «Университета ТИМ» **Владимир Талапов**. По его словам, многие ошибки увязаны с ошибками при внедрении BIM. И самая распространенная — работодатель почти всегда не знает, какие специалисты



по BIM ему нужны. Сегодня работодатель — это человек, меньше всего знающий о BIM, а значит ориентироваться нужно не на него, а на обучающего.

Другая ошибка — нельзя всех сразу перевести на BIM, как происходит у нас сегодня. Это связано с тем, что невозможно всем одинаково хорошо и быстро освоить новые знания, для этого бывает масса объективных причин. А значит подход к каждому человеку должен быть разный, и учить всех нужно на разном уровне знания BIM — это зависит и от возраста, и от должности специалиста. Чаще всего самым опытным, знающим и возрастным специалистам нужно гораздо больше времени на обучение BIM. Поэтому и уровень погруженности в BIM у всех тоже должен быть разным.

Как известно, есть должность BIM-менеджер — это особый специалист, который разбирается во всем. И в мире насчитывается 4 типа BIM-менеджеров — каждый со своей специализацией, например, у строителей и проектировщиков — это разные специалисты, и учить их нужно по-разному. Однако в России существует лишь один курс BIM-менеджеров с общими знаниями. Но за короткий курс «впихнуть» в человека очень большой объем информации и опыта просто невозможно.

Как подчеркнул Владимир Талапов, BIM — это не компьютерная программа, это вид деятельности. И успех от его внедрения на 20% зависит от программного оснащения и на 80% от решения нетехнологических вопросов. Поэтому обучение BIM должно происходить в 3 этапа: теоретическое обучение основам BIM, чтобы научить мыслить категориями информационного моделирования, затем обучение конкретным программам и, наконец, участие в реализации пилотных проектов.



При этом, как заметил проректор МГСУ **Олег Игнатьев**, всегда все забывают, что образовательная программа, к примеру, бакалавриата — это как минимум 1 год на разработку, 4 года реализации и 1 год после, чтобы понять, что в итоге получилось. Всего 6 лет. А значит при создании и разработке образовательных программ нужно прогнозировать то, что произойдет через 6 лет. Но такая работа всегда не простая и не однозначная.

Кроме того, иногда происходит неправильная трактовка и понимание цифровых компетенций и технологий, которые нужно изучать. Так, индикаторы для освоения общепрофессиональной компетенции, которая предписана федеральным стандартом, каждый вуз закладывает сам, и между университетами эти индикаторы могут значительно отличаться. В результате каждый вуз тиражирует свое видение, каким в дальнейшем должен получиться студент. А за формулировкой «Основы ТИМ» может быть заложено что угодно, как это видит конкретный вуз. Поэтому необходимо ввести какой-то контроль за каждой формулировкой.

Другой больной вопрос — сокращение сроков подготовки студентов, но важно понимать, за счет чего оно произойдет. И сегодня при подготовке специалистов на первый план выходят способность студента в цифровой среде использовать различные цифровые средства, позволяющие взаимодействовать с другими людьми и достигать поставленных целей, а также способность генерировать новые идеи для решения задач цифровой экономики, использовать новые источники информации, воспринимать, анализировать и применять информацию. Таким образом, при актуализации профессиональных стандартов многие профессии уходят в прошлое.

Однако если говорить о среднем специальном образовании, то, по словам председателя ФУМО директора Санкт-Петербургского ГБ ПОУ «Колледж водных ресурсов» **Валерия Андреева**, в процессе разработки стандартов для колледжей существует немало проблем, о которых мало кто задумывается — по большей части все ориентированы на высшие учебные заведения. Речь идет о нехватке педагогических кадров, малом количестве или полном отсутствии современной учебной литературы, а также отсутствии мотивации на участие в разработке. Когда же программа выходит на уровень согласования, то оказывается, что в составе комиссий не всегда есть специалисты в области разработки и реализации программ, как и нет четкого понимания в разнице программ высшего образования и среднего профессионального.

Конечно, сразу создать отличный образовательный продукт не получится, он должен пройти несколько витков своего существования и трансформации в реальной жизни. Но если не начать его внедрять, то и сделать что-то хорошее и полезное невозможно. ☹

Для обучения ТИМ 250 тыс. человек в год необходима 1 тыс. преподавателей, знающих ТИМ.



Иоланта ВОЛЬФ



ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

# CADLib Модель и Архив обеспечит госконтракт на строительство

*Огромным преимуществом отечественного ресурса информационного моделирования строительных объектов является его динамичная адаптация к российскому законодательству*

Импортозамещение в российской экономике в настоящее время резко перестало быть прекрасной идеей, а стало насущной необходимостью. Резко, сразу. И уже поздно сетовать на то, что можно было бы сделать еще до начала обвального предательства иностранных партнеров, в одночасье переставших быть таковыми. Субъекты экономической деятельности активно взялись за это самое «замещение». И многие обнаружили, что «наше», уже имеющееся в наличии на отечественном рынке, работает не хуже импортного, а по ряду параметров — гораздо лучше.



## ПРЕИМУЩЕСТВА

Клиенты компании «СиСофт Девелопмент» (CSoft Development) с удовлетворением отмечают, что правильно сделали, начав еще несколько лет назад использовать программу CADLib Модель и Архив линейки Model Studio CS при проектировании промышленных объектов. Отечественные разработчики «СиСофт Девелопмент» и «Нанософт» не первый год успешно замещают импортное ПО собственными продуктовыми линейками, охватывающими полный жизненный цикл строительного объекта. CADLib Модель и Архив, Model Studio CS и другое программное обеспечение компании функционально заменяют такие решения, как Intergraph Smart Review,

Intergraph SmartPlant Foundation, Hexagon Smart3D, AVEVA E3D, Bentley Navigator, Bentley Synchro 4D, Solibri, AutoCAD, Autodesk Revit, Bentley Microstation и прочие иностранные программы для проектирования.

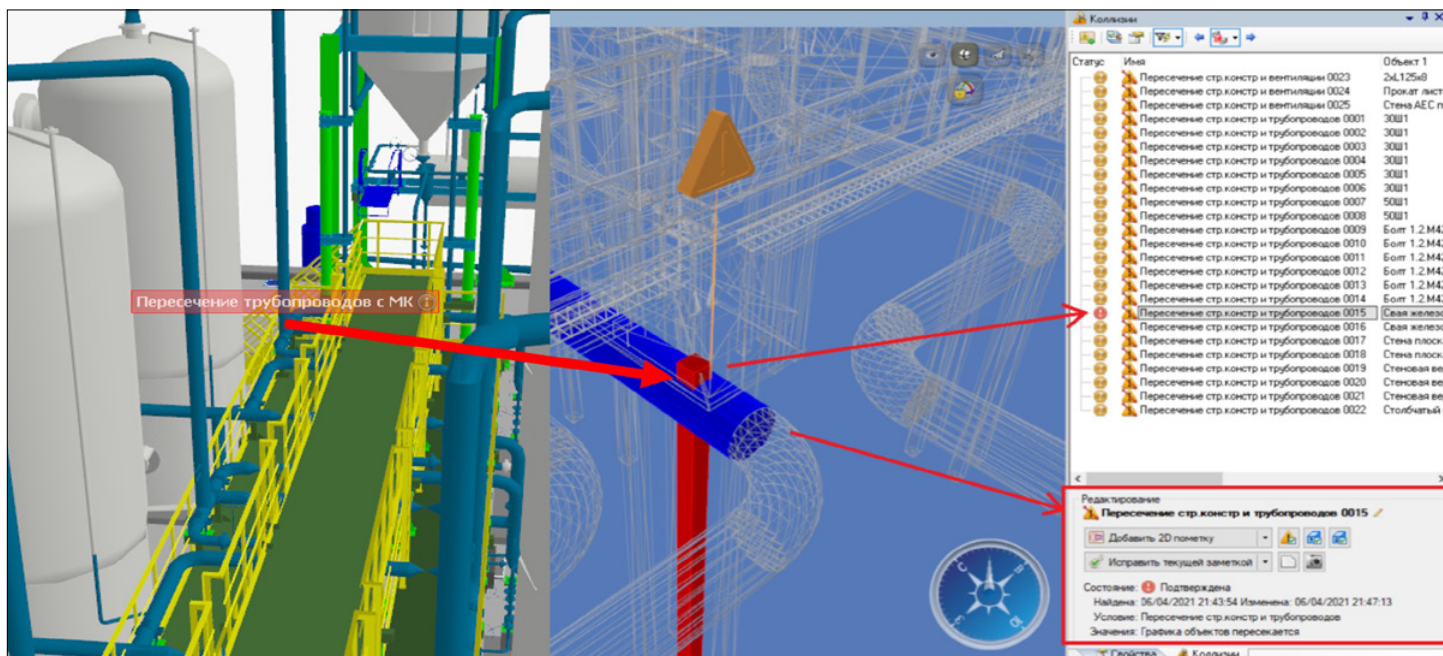
По сути, в рамках современных строительных ТИМ (BIM) технологий CADLib Модель и Архив — важнейший инструмент специалистов, использующих программный комплекс Model Studio CS. Это решение позволяет связывать отдельные трехмерные модели, создаваемые в разных специализированных проектных и инженерных подразделениях, в единую 3D-модель объекта, объединяя в том числе документацию, отчеты, календарные планы, переписку по проекту и любую другую информацию по объекту. Такая информационная система незаменима при создании среды общих данных и при работе с комплексной информационной моделью.

Огромным преимуществом этого отечественного ресурса информационного моделирования строительных объектов является его динамичная адаптация к российскому законодательству. Естественно, CADLib Модель и Архив входит в реестр отечественного ПО.

Система обладает мощным функционалом для визуализации, создания электронного архива, работы с календарными планами, предоставляет возможность адаптации и доработки продукта под корпоративные стандарты заказчиков, а также построения системы управления инженерными данными (СУИД). CADLib Модель и Архив интегрируется с наиболее популярными ТИМ (BIM) — платформами.

## КАК ЭТО РАБОТАЕТ

CADLib Модель и Архив позволяет поддерживать формирование и ведение информационной модели объектов капитального строительства и технологического оборудования промышленных предприятий на всем протяжении жизненного цикла. Система обеспечивает сохранность, управление и разграниченный доступ к инженерным данным, проверку 3D-моделей на коллизии и информационную поддержку в процессе строительства и эксплуатации зданий, сооружений и оборудования.



Администратор проекта создает в среде CADLib Модель и Архив базу данных для каждого отдельного проекта при помощи преднастроенных шаблонов для разного типа проектов. В случаях, когда условия заказчика, изложенные в договоре, или иные требования к проекту отличаются от настроек типового шаблона, администратор системы вносит соответствующие корректировки в проект, которые может сохранить как новый шаблон для будущих проектов. Затем определяются роли для участников предстоящей работы, при необходимости создаются группы для ограничения права редактирования объектов смежных специальностей. Подготовленная информационная структура будущего проекта, площадки, группы зданий, отдельного здания или сооружения, а также структура разделов проекта служат основой для календарного плана моделирования и выпуска проектно-сметной и рабочей документации. Выполнение работ отслеживается как по диаграмме Ганта всего проекта, так и в списке дел каждого отдельного участника проекта.

Внесение корректировок в структуру проекта, на стройки и календарный план доступно администратору.

Он может снимать блокировки, управлять публикацией изменений в базе данных и т. п.

Каждый пользователь системы, который разрабатывает трехмерную информационную модель средствами Model Studio CS или иного совместимого ПО, сохраняет свои наработки в базу проекта. При этом система автоматически анализирует, добавляет или изменяет цельную, единую, междисциплинарную модель, созданную по общим для проекта правилам. В итоге все инженерные специальности, все контролирующие и управляющие участники проекта работают с единой средой инженерных данных и получают актуальную информацию.

Информационные модели, созданные субподрядными организациями или смежниками в иностранном или ином программном обеспечении, использующем транспортные форматы IFC 2x3 или IFC 4, после проверки можно импортировать в общую информационную модель проекта штатными средствами системы.

При работе с реконструируемыми объектами или при проведении объективного контроля строительства в общую модель возможно импортировать данные лазерного

сканирования в виде облаков точек, которые можно сопоставлять с трехмерной информационной моделью и использовать при решении широкого спектра прикладных задач.

## НЕТ КОЛЛИЗИЯМ!

Уникальный пилотный проект с применением CADLib Модель и Архив осуществили специалисты ГК «СиСофт» (CSoft) и «Нанософт» в содружестве с Министерством цифрового развития Новгородской области на базе областного стройкомплекса. Инициатором и координатором проекта выступил Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого, который с 2017 года содействует работе так называемой «Фабрики пилотирования проектов НТИ и цифровой экономики».

По проекту необходимо было создать информационную модель физкультурно-оздоровительного комплекса в поселке Любытино Новгородской области. А сверхзадача проекта заключалась в том, чтобы провести при помощи CADLib Модель и Архив анализ коллизий, которые были специально заложены в цифровую модель. После того, как все части проекта были собраны, экспертам было предложено найти ошибки. Поставленная задача была решена успешно. Это доказало, что использование CADLib Модель и Архив позволяет квалифицированному администратору проекта проверить совмещенную модель на наличие коллизий и, если таковые обнаружатся, проанализировать и устранить их.

Контрастный режим, применяемый в CADLib Модель и Архив, обеспечивает возможность рассмотреть все детали и задать статус коллизии: «ложная», «подтвержденная» или «исправленная». Кроме того, реализовано и оповещение пользователей в случае обнаружения коллизий — для этого используется встроенный Менеджер сообщений.

В марте 2022 года состоялось итоговое совещание рабочей группы «Фабрики пилотирования проектов НТИ и цифровой экономики», на котором в том числе была дана оценка выполненному с использованием CADLib Модель и Архив пилотному проекту. Успех его реализации позволил собравшимся дать рекомендацию о разработке технического задания для заключения госконтракта. ☹



ПОКА ВЕРСТАЛСЯ  
НОМЕР...

В рамках компетенции «R94 — Инженерное проектирование», традицион-но одной из самых востребованных на чемпионате AtomSkills, CSoft представила свою систему 3D-проектирования Model Studio CS и CADLib Модель и Архив на платформе nanoCAD.

В августе 2022 года в Международном выставочном центре «Екатеринбург-ЭКСПО» прошел уже седьмой по счету отраслевой чемпионат Госкорпорации «Росатом» — AtomSkills-2022. Это крупнейший в мире корпоративный конкурс профессионального мастерства по методике WorldSkills. Участники чемпионата приехали в Екатеринбург, чтобы помериться силами и определить самых лучших и достойных.

Сотрудничество с экспертным сообществом компетенции «Инженерное проектирование» позволяет тестировать новый функционал программных продуктов и, конечно же, оперативно организовывать обратную связь для его доработки.

Традиционно в ходе состязания участникам необходимо было выполнить расчеты, по результатам которых требовалось создать сводную цифровую информационную модель строительного объекта и сформировать комплект печатных документов в электронном виде с использованием технологии информационного моделирования.

После тщательного сравнительного анализа ряда отечественных и зарубежных разработок команда компетенции выбрала Model Studio CS на платформе nanoCAD (разработка АО «СиСофт Девелопмент») — отечественный программный комплекс, предназначенный для проектирования объектов промышленного назначения с применением технологии информационного моделирования.

В качестве инструмента проверки экспертное сообщество чемпионата отдало предпочтение информационной

# Тандем AtomSkills и ГК «СиСофт»: очередное участие, очередные победы

*Группа компаний «СиСофт» (CSoft) в пятый раз выступила парт-нером главного конкурса Госкорпорации «Росатом» — AtomSkills-2022, завершившегося недавно в Екатеринбурге.*



системе CADLib Модель и Архив — инструмента для управления BIM-проектом объектов капитального строительства и технологического оборудования крупных промышленных предприятий.

В очередной раз инновационными на чемпионате были признаны проекты, созданные с использованием продуктов CSoft — Model Studio CS. После длительного обсуждения экспертное сообщество отдало предпочтение информационной системе CADLib Модель и Архив и работам, выполненным на ее основе. И такой выбор вновь был неслучайным. Технология CADLib Проект, используемая в программном комплексе CADLib Модель и Архив для хранения данных ЦИМ, позволяет собирать сводную

цифровую информационную модель из нескольких файлов IFC и генерировать из нее чертежи и спецификации любого вида.

«Мне и моим коллегам очень приятно который год подряд сотрудничать с организаторами чемпионата AtomSkills, в частности — с командой компетенции «Инженерное проектирование». Радует, что в этом году два первых призовых места заняли конкурсанты, выполнившие проекты с помощью системы CSoft CADLib Модель и Архив. Благодарим всех за сотрудничество, а организатора — за грандиозное мероприятие», — отметил руководитель проектов отдела комплексной автоматизации в строительстве ГК «СиСофт» (CSoft) Степан Воробьев. ☺

ЦИФРОВОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО

# Информационное моделирование в России неизбежно возьмет свое

*Лучшие из лучших в области BIM получили свои награды и поделились планами и проектами*

4 августа 2022 года, в рамках Всероссийского конкурса «ТИМ-лидеры-2021/22», состоялась VI Всероссийская отраслевая конференция с международным участием «Лучшие практики технологии информационного моделирования в России».



В конференции под председательством президента НОТИМ, председателя Оргкомитета конкурса Михаила Викторова, приняли участие замминистра строительства и ЖКХ Константин Михайлик, первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы Олег Рындин, министр правительства Московской области по государственному надзору в строительстве Артур Гарибян, директор НИИСФ РААСН Игорь Шубин, а также победители конкурса «ТИМ-лидеры», которые представили свои проекты в рамках конкурсного задания.

Можно сказать, что конференция традиционно была посвящена не процессам, а конкретным результатам конкретной работы, потому что каждый проект, представленный победителями конкурса, — это абсолютно реальная разработка, которая будет воплощена или уже работает на ниве градостроительства.

Открывая конференцию, **Михаил Виктор** отметил, что 2022 год войдет в историю России, в том числе, из-за цифровой реформы в стройке и повышения технологической

независимости строительной отрасли. И поэтому наработки российских вендоров, крупнейших строительных компаний и заказчиков в лице «Газпрома», «Росатома», «РЖД» сейчас становятся очень важными и востребованными.

## «ПУТЬ САМУРАЯ» ИЛИ ЦЕЛЬ ПИОНЕРА?

**Константин Михайлик** отметил, что «события 24 февраля» резко помогли российской «цифре» двинуться вперед, и если раньше нужно было убеждать компании и заказчиков переходить на российское ПО, то в условиях вакуума это стало возможным гораздо быстрее. Информационное моделирование неизбежно возьмет свое.

Все подотрасли строительства, включая промышленных гигантов, уже поняли, что без информационного моделирования они не смогут эффективно развиваться. Именно от крупнейших российских компаний пошел заказ на разработку конкретных программных продуктов. Эта же тенденция наблюдается в



регионах — Москва, Красноярский край, Сахалин активно внедряют цифровые технологии, потому что поняли, как это важно и удобно.

При этом, как заявил замминистра, у российских вендоров есть год на то, чтобы развернуть свои разработки и создать новые продукты, потому что через год, по его прогнозу, иностранные вендоры «полезут обратно». При этом нужно понимать, что рынок нельзя заставить работать по правилам, которые ему неудобны. Критически важно доказать рынку, что российские вендоры готовы в полной мере заменить зарубежное ПО, потому что компании будут вкладывать деньги в переобучение персонала и покупку ПО, и если оно будет неэффективно, это обернется потерей денег бизнеса.

Поэтому у российских разработчиков есть год, и им нужно хорошо и правильно воспользоваться. Цифровые продукты — это новое, что было создано в России за последние 20 лет, и они очень высокого уровня. Государство дает карт-бланш российским вендорам, оно поддерживает развитие отечественным цифровых продуктов, и этот шанс нельзя упустить. Однако это не должен быть «путь самурая», для которого важен процесс, а не цель. Через год зарубежных коллег должен встретить высокоорганизованный рынок российского ПО и работающие с ним отечественные компании.

При этом, как сказал Константин Михайлик, нужно постараться исключить процессы «каннибализма» уже внутри рынка российских вендоров, чтобы не образовалась монополия по принципу Аутодеска. Сейчас есть 5-6 крупных компаний, которые работают в разных областях рынка и подтягивают в свою работу более мелкие фирмы. Нужно сохранить разнообразие и устроить здоровую свободную конкуренцию. Успех должен основываться на партнерстве, а не внутреннем конфликте.



Также Константин Михайлик отметил роль НОТИМ в формировании высокопрофессиональной цифровой среды. «То, что делает НОТИМ как платформа по объединению профессионалов, очень важно для рынка. Это институциональная единица, созданная, чтобы вырабатывать единое мнение профсообщества и защищать его на всех уровнях. НОТИМ — это классическая переговорная платформа между бизнесом и органами власти», — отметил замминистра.

Задача НОТИМ как единой технологической платформы — обеспечить внутреннее понимание участниками рынка оптимальных путей разработки новых продуктов, а также необходимости совместной работы. «Если мы будем двигаться также активно и содержательно, то к 1 января 2023 года мы будем иметь красивую матрицу программного обеспечения, среду общих данных, все программы для всего жизненного цикла здания, а также тех, кто эти продукты разрабатывает. Если это будет матрица, поддержанная



технологическими решениями, государство обязательно поддержит ее развитие и будет до последнего защищать интересы нашей отрасли», — завершил свое выступление Константин Михайлик.

Отвечая Константину Михайлику, Михаил Викторов согласился, что конкуренция очень нужна нашим продуктам, и главная задача НОТИМ — обеспечивать технологическую сопряженность продуктов, налаживать диалог компаний, работать в области нормирования и стандартизации. Очень приятно, что крупные заказчики вступают в НОТИМ, потому что нужно связать якорных заказчиков и разработчиков. Так что российский разработчик ПО — это самурай с целью, и цель эту он очень хорошо видит.

**Олег Рындин**, отмечая лидерство Москвы в области цифровизации процедур, связанных с градостроительными процессами, отметил, что сейчас Москва находится на этапе осмысления путей развития ТИМ на всех этапах жизненного цикла объекта. Так, сейчас разрабатываются

**ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА НОТИМ — ОБЕСПЕЧИВАТЬ ТЕХНОЛОГИЧЕСКУЮ СОПРЯЖЕННОСТЬ ПРОДУКТОВ, НАЛАЖИВАТЬ ДИАЛОГ КОМПАНИЙ, РАБОТАТЬ В ОБЛАСТИ НОРМИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ.**



требования к информационной модели, которая будет востребована не только на этапе проектирования, но и строительства — сейчас пришло понимание, что это разные модели, с различным содержанием необходимой информации. А затем нужно будет провести такую же работу для периода эксплуатации объекта. И если у российских разработчиков есть конкретные цифровые продукты, правительство Москвы с удовольствием с ними ознакомится.

Продолжая тему цифровизации всех процессов, связанных с градостроительством, **Артур Гарибян** отметил, что госстройнадзор Московской области курирует 33 различных вида надзора и, соответственно, распространяет на них свои компетенции по цифровизации. В настоящий момент удалось оцифровать не только услуги, но и функции большинства надзоров — в результате в них

полностью ушли от сканирования документов, бумаги и подписания документов ручками. Информационное моделирование дает старт оцифровке смежных процессов, и это должно быть сделано, иначе строительный цикл будет постоянно тормозить.

Директор НИИСФ РААСН **Игорь Шубин** призвал все профессиональное сообщество учиться, учиться и учиться, в том числе, в Университете Минстроя при НИИ Строительной физики. Он также вручил Благодарности и Почетные грамоты НИИСФ РААСН самым активным участникам процессов цифровизации строительной отрасли. Благодарность получил, в том числе и НОТИМ во главе с президентом Михаилом Викторовым и руководителем Аппарата Юлией Ереминой, а также главный редактор Агентства новостей «Строительный бизнес» и журнала «Строительство» Лариса Поршнева.

В деловой части конференции, которую традиционно провел профессор Кафедры архитектурного проектирования зданий и сооружений Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета НГАСУ **Владимир Талапов**, победители Конкурса «ТИМ-Лидеры» представили свои конкурсные работы.

### НАГРАДЫ — ЛУЧШИМ, ПОБЕДИЛИ — ВСЕ!

5 августа в Большом зале Минстроя России состоялась торжественная церемония награждения участников и лауреатов VI Всероссийского конкурса с международным участием «ТИМ-лидеры-2021/22».

В Конкурсе приняли участие более 150 компаний и организаций почти из 30 регионов России — от Калининграда до Хабаровска.

**ИНФОРМАЦИОННОЕ  
МОДЕЛИРОВАНИЕ ДАЕТ  
СТАРТ ОЦИФРОВКЕ  
СМЕЖНЫХ ПРОЦЕССОВ,  
И ЭТО ДОЛЖНО БЫТЬ  
СДЕЛАНО, ИНАЧЕ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦИКЛ  
БУДЕТ ПОСТОЯННО  
ТОРМОЗИТЬ.**





**Главная идея Конкурса — создать платформу для обмена опытом и идеями, взять лучшее из мирового опыта и создать свое, не менее нужно и эффективное.**

В торжественной церемонии приняли участие замминистра строительства и ЖКХ России Константин Михайлик, председатель Оргкомитета Конкурса, президент НОТИМ Михаил Викторов, президент Союза архитекторов России Николай Шумаков, ректор НИУ «МГСУ» Павел Акимов, член Генсовета «Деловой России» Даниил Селедчик, представители профессионального и экспертного сообщества и члены Правления НОТИМ.

Открывая церемонию награждения, Михаил Викторов отметил, что Конкурс за эти годы вырос не только географически, но и качественно, и каждый год работы, представляемые участниками, становятся все лучше и значимее.

**Константин Михайлик** особенно подчеркнул именно всероссийский характер Конкурса, заметив, что и он, и сам ТИМ выходит из «Белого зала Минстроя России в большой мир». Помимо всего прочего, этот Конкурс раздвигает рамки привычного, хотя жить в таких рамках очень удобно, но крайне



неэффективно. Главная идея Конкурса, как и НОТИМа, который выступает его соорганизатором, — создать платформу для обмена опытом и идеями, взять лучшее из мирового опыта и создать свое, не менее нужно и эффективное. ТИМ становится частью экосистемы строительной отрасли и начинает менять эту

отрасль изнутри, и сегодня у всех участников этого процесса есть очень хорошая возможность быстро и качественно шагнуть вперед.

Константин Михайлик поздравил всех победителей Конкурса, а тем, кто не сумел занять призовые места, пожелал успешного участия в следующем году — нужно не опускать руки, а пробовать вновь и вновь. Именно об этом говорится и в приветственном слове министра строительства и ЖКХ **Ирека Файзуллина**: «Цифровизация отрасли — огромный стратегический ресурс повышения эффективности и качества строительства. Без новых технологий мы не сможем двигаться вперед быстро, четко управлять и координировать процессы. Специализированный конкурс «ТИМ-ЛИДЕРЫ» становится все более популярным, поскольку идея цифровизации захватывает и объединяет все больше специалистов в прорывных проектах. Конкурс — один из самых эффективных инструментов обмена и тиражирования успешных практик, поэтому Минстрой России традиционно поддерживает его», — говорится в приветствии.







**Михаил Викторов** отметил, что еще пять лет назад председатель Общественного совета Минстроя России Сергей Степашин правильно оценил и поддержал тему цифровизации — именно тогда и была создана Комиссия по цифровизации строительной отрасли. Комиссия стала основой и для проведения Конкурса, и для создания НОТИМ, который сегодня стал ключевым элементом процесса перехода отрасли на ТИМ.


С приветственным словом к участникам конкурса обратился председатель Общественного совета Минстроя России **Сергей Степашин**: «Развитие технологий информационного моделирования традиционно находится в центре внимания Общественного совета при Минстрое России. В этом году

ключевыми вопросами работы нашей Комиссии по цифровизации были импортозамещение и российское программное обеспечение, их продвижение и применение в реальной стройке, что обусловлено необходимостью обеспечения технологической безопасности страны. Эта тема также стала магистральной в конкурсе «ТИМ-ЛИДЕРЫ». Конкурс должен выявить успешные проекты, созданные с применением отечественного программного обеспечения, способствовать продвижению наших разработок».


**Николай Шумаков** призвал всех коллег учиться, учиться и еще раз учиться, чтобы ТИМ как инновационный инструмент максимально широко вошел не только в проектирование, но и в строительство.

**Павел Акимов** особо подчеркнул, что сейчас вузы меняют учебные программы, не только делая упор на технологии информационного моделирования, но и на обучение студентов именно на отечественном программном обеспечении. МГСУ активно поддерживает Конкурс и готов приложить все усилия для расширения участия в нем именно студенческих работ и коллективов.

После торжественной части состоялась церемония награждения лауреатов и участников конкурса. Все участники, занявшие 1, 2 и 3 места, получили дипломы Конкурса, подписанные министром строительства и ЖКХ России Иреком Файзуллиным и председателем Общественного совета при Минстрое России Сергеем Степашиным. А лауреаты также получили памятный знак «ТИМ-ЛИДЕР — 2022».

  
**Елена ШИНКОРЕНКО**

СПИСОК ПОБЕДИТЕЛЕЙ  
КОНКУРСА ДОСТУПЕН  
ПО ССЫЛКЕ:

[ПО ССЫЛКЕ](#) 



# 100+

# TECHNO BUILD

IX Международный  
строительный форум  
и выставка

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

18-21 октября 2022  
Екатеринбург



стать экспонентом

**13 000**  
посетителей

**235**  
экспонентов

**500**  
спикеров

**120**  
секций

**25**  
стран

\*показатели 2021 года

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Независимая оценка квалификации — это условие присутствия компании на рынке

*С 1 сентября 2022 года специалисты НРС должны будут проходить независимую оценку квалификации*

Система повышения квалификации кадров для строительства изжила себя — с 1 сентября 2022 года вступает в действие независимая оценка квалификации. Да, пока не для всех специалистов, однако и с первым этапом уже возникло множество вопросов. Разбираться с ними журналу «Строительство» помог председатель Совета по профессиональным квалификациям в строительстве, вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин:

*— Александр Васильевич, в последнее время вокруг процедуры независимой оценки квалификации специалистов строительной отрасли ходит много слухов, мифов и сомнительных комментариев. Давайте разберемся в этой ситуации и зафиксируем, какие документы и требования действуют на сегодняшний момент?*

— Начнем с Градостроительного кодекса: поправки, которые приняты в декабре 2021, вводят обязательную независимую оценку квалификации (НОК) для тех специалистов строительной отрасли, которые включены в Национальные реестры специалистов (НРС) НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Эта норма начинает действовать с 1 сентября 2022 года. Если говорить о НОСТРОЙ, это специалист по организации строительства 7 уровня — таких в Нацреестре НОСТРОЙ 250 тысяч.



Но подтверждение нахождения в НРС будет происходить не одновременно для всех его членов — чтобы минимизировать издержки и растянуть экзамен по времени, сдача НОК была привязана к завершению срока удостоверения о повышении квалификации, которое специалист предоставляет в пакете документов при включении в НРС. Если, например, специалист проходил повышение квалификации в 2020 году, он должен пройти НОК в 2025 году, когда закончится срок действия удостоверения. А кто-то может пройти НОК и в 2027 году, если он получил удостоверение о повышении квалификации до 1 сентября 2022 года.

Сейчас готовится документ, согласно которому те, у кого удостоверение о повышении квалификации закончится до и после 1 сентября 2022 года, но до 1 сентября 2023 года, могут пройти НОК в течение года — до 1 сентября 2023 года. Но этот документ пока не принят, мы его ждем.

Также с 1 сентября 2022 года все специалисты, претендующие на включение в НРС и имеющие стаж от 5 лет, обязаны пройти независимую оценку квалификации. Повышение квалификации для включения в Нацреестр специалистов

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НАХОЖДЕНИЯ В НРС БУДЕТ ПРОИСХОДИТЬ НЕ ОДНОМОМЕНТНО ДЛЯ ВСЕХ ЕГО ЧЛЕНОВ — ЧТОБЫ РАСТЯНУТЬ ЭКЗАМЕН ПО ВРЕМЕНИ, СДАЧА НОК ПРИВЯЗАНА К ЗАВЕРШЕНИЮ СРОКА УДОСТОВЕРЕНИЯ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ.**



с 1 сентября 2022 года перестает существовать, но до 1 сентября действуют нынешние нормы закона. Раньше, как Вы помните, стаж был ограничен 10 годами — именно поэтому нам и коллегам в НОПРИЗ пришлось срочно актуализировать профстандарты, чтобы к 1 сентября они вступили в силу и могли применяться при независимой оценке квалификации.

Хочу отметить, что специалистов со стажем от 5 лет, которые хотят вступить в НРС, довольно много, потому что на стройках работает много молодежи, а она заинтересована в карьерном росте. Самое интересное, что и экзамен НОК они сдают лучше, чем специалисты с 10-летним стажем — знания более свежие. Тот пилотный проект, который мы провели в 10 регионах, показывает, что молодежь сдает экзамен очень хорошо, а сам экзамен далеко не такой супер-сложный, как нам порой пытаются объяснить.

При этом нам иногда говорят, что для специалистов с 10-летним и более стажем нужно устанавливать другие требования на экзамене по НОК, чем к молодежи. Но на стройке все равны, и если инженеры с 5-летним и 10-летним стажем выполняют одни и те же функции, отвечают за качество и безопасность строительства, за жизнь людей, они обязаны обладать одними и теми же знаниями и должны сдавать один и тот же экзамен. И возраст тут — не оправдание. Если что-то подзабыл — нужно идти учиться. Поэтому мы сейчас разрабатываем программу подготовки к сдаче экзамена НОК, есть тестовый экзамен, куда можно зайти и потренироваться. Но просто понажимать на кнопки и попытаться угадывать ответы не получится. Такова ситуация на сегодняшний момент.

**— Вы упомянули еще об одном документе, который пока не принят — он вносит изменения в порядок прохождения НОК после 1 сентября 2022 года. Что это за документ?**



— Это проект приказа Минстроя России, он сейчас размещен на портале проектов нормативных правовых актов для общественного обсуждения. Этот документ устанавливает 12-месячный переходный период до 1 сентября 2023 года тем специалистам, находящимся в НРС, у кого заканчивается действие удостоверения о повышении квалификации в этот период. Надеемся, что этот документ будет принят до 1 сентября этого года. Согласно ему, специалисту не нужно будет срочно идти сдавать экзамен — есть время подготовиться и спокойно пройти эту процедуру. Это тем более важно, что по предварительным оценкам, в этот период закончится действие удостоверения о повышении квалификации примерно у 100 тысяч специалистов, включенных в НРС в 2017 году, когда он только начал формироваться.

И здесь мы видим большую организационно-методическую роль саморегулируемых организаций, особенно тех, кто выполнял функции операторов НРС и помогал готовить документы для специалистов компаний — членов СРО. Они должны подключиться и помочь своим членам разобраться с ситуацией по прохождению независимой оценки квалификации.

Кроме того, СРО ведут контроль наличия у компаний не менее двух специалистов в НРС — это один из критериев нахождения компании в СРО — и должны очень хорошо знать, у кого когда заканчиваются удостоверения о повышении квалификации. Поэтому СРО должны помочь своим членам выбрать центр оценки квалификации или экзаменационную площадку, разъяснить процедуру и помочь своим членам безболезненно перейти на новые механизмы подтверждения квалификации. По нашим оценкам, основная сдача НОК придется на ближайшие три года, так что особой проблемы мы здесь не видим. А качество проведения НОК везде будет одинаковым, потому что Совет по профессиональным квалификациям в строительстве будет проверять все ЦОКи и экзаменационные площадки.

**— Мы плавно подошли к самой процедуре независимой оценки квалификации. Главный элемент системы НОК — это Центры оценки квалификации (ЦОК), и их должно быть много. Откуда и к какому сроку они должны появиться?**

— ЦОКи мы создаем уже не первый год. В добровольном порядке по рабочим специальностям СПК аккредитовывал ЦОКи регулярно и будет продолжать эту работу, потому что ее никто не отменял. На сегодняшний день по стране действует около 60 ЦОКов, однако далеко не все эти они смогут работать по оценке квалификации специалистов по организации строительства 7 уровня. Наш пилотный проект мы проводили в тех 10 ЦОКах, которые были специально созданы под оценку квалификации специалистов в НРС. А из действующих ЦОКов здесь смогут работать те, кто подтвердит свою возможность оценивать квалификацию не только рабочих, но и инженеров. Оценивать эту возможность, как и аккредитовывать новые ЦОКи, будет также Совет по профессиональным квалификациям, чтобы проверить их соответствие всем требованиям закона.

**НА СТРОЙКЕ ВСЕ РАВНЫ, И ЕСЛИ ИНЖЕНЕРЫ С 5-ЛЕТНИМ И 10-ЛЕТНИМ СТАЖЕМ ВЫПОЛНЯЮТ ОДНИ И ТЕ ЖЕ ФУНКЦИИ, ОНИ ОБЯЗАНЫ ОБЛАДАТЬ ОДНИМИ И ТЕМИ ЖЕ ЗНАНИЯМИ И ДОЛЖНЫ СДАВАТЬ ОДИН И ТОТ ЖЕ ЭКЗАМЕН.**

**Если СРО захотят на своей базе создать ЦОК, они вполне в состоянии такую работу провести — ограничений на этот счет никаких нет.**

При этом хочу сказать, что это не так просто — создать ЦОК. Там должны быть штатные эксперты, оборудованное помещение, компьютеры, видеосистемы слежения за проведением экзамена и так далее. Есть требования к ЦОКам, которые прописаны в действующих документах Минтруда, и комиссия СПК будет жестко проверять соблюдение этих требований. В этом нам очень хорошо помогут СРО и координаторы НОСТРОЙ по федеральным округам.

**— То есть, это не будет номинальная конторка в одной комнате, с одним компьютером, виртуальными экспертами и секретарем?**

— Нет, все это проверяется — и материальная база, и штатные эксперты, причем их количество также контролируется в зависимости от того, есть ли у ЦОКа дополнительные экзаменационные центры или нет. Площадь помещения ЦОКа должна быть минимум 20 кв.м., где должны стоять минимум пять компьютеров. Больше — пожалуйста!

Если СРО захотят на своей базе создать ЦОК, они вполне в состоянии такую работу провести — ограничений на этот счет никаких нет, но проверять их мы будем также, как и созданные на независимых площадках. ЦОК — это самостоятельное юридическое лицо, с которым соискатель заключает договор, его может создать любое юридическое лицо, за исключением образовательной организации, которое выполнит все требования по материально-технической базе и экспертам. Если все будет в порядке, СПК такой ЦОК аккредитовывает, и он может начинать работу.

В свою очередь, ЦОК может создать любое количество экзаменационных центров как мест сдачи экзамена. Например, ЦОК может быть зарегистрирован в Московской области, а экзаменационные центры могут работать в других

регионах, и их может быть много. Но вся информация со всех экзаменационных центров уходит в ЦОК, потому что все документы оформляет именно ЦОК. Экзаменационный центр может быть создан на базе любого юридического лица, в том числе, и СРО, и он также должен соответствовать всем требованиям по проведению независимой оценки квалификации. И мы тоже это будем проверять. При этом все ЦОКи и экзаменационные центры должны быть зарегистрированы в реестре Национального агентства развития квалификаций (НАРК). И в других местах проведение НОК не допускается.

После сдачи экзамена ЦОК оформляет результаты и направляет их в СПК в строительстве. СПК проверяет правильность и объективность экзамена, и если нет претензий, признает результаты и отправляет пакет документов в НАРК для внесения специалиста в единый реестр прошедших НОК.

**— В итоге система ЦОКов и экзаменационных центров должна накрыть всю страну — но пока еще не накрыла, а 1 сентября все ближе и ближе...**

— Да, сейчас это первоочередная задача СПК — создать сеть ЦОКов и экзаменационных центров (ЭЦ) по всей стране. Если все



соответствует действующему законодательству — мы проверяем и регистрируем ЦОК, а затем начинаем тренировочные мероприятия, чтобы к 1 сентября уже все ЦОКи и ЭЦ были готовы принимать экзамены. Потому что 1 сентября в 9 часов утра первый соискатель может прийти в ЦОК и подать заявление на сдачу экзамена — и там не должна быть закрыта дверь или отсутствовать эксперты. А СРО, заинтересованные в том, чтобы специалисты из компаний-членов СРО могли спокойно сдать экзамен, вполне могут проконтролировать, готов ли ЦОК к приему соискателей.

**— Если соискатель не сдал экзамен, может ли он его пересдать и как часто? Потому что несдавших, как представляется, будет довольно много...**

— В рамках экзамена допускается пересдача теоретической части один раз, а практическую часть — либо сдал, либо нет. При этом хочу констатировать, что механизма исключения специалиста из нацреестра в случае несдачи экзамена НОК пока нет, сейчас мы работаем над этой проблемой и будем ждать разъяснений от Минстроя России. Я думаю, что на основе обновленных законов и иных документов будет обновлен регламент ведения Национального реестра специалистов, поскольку свидетельство о прохождении НОК — это один из документов для нахождения специалиста в Нацреестре. И в регламенте он должен быть указан, а также основания для исключения из НРС.

**— А теперь давайте поговорим о цене вопроса — в любом случае, сдача экзамена по НОК будет платной...**

— Конечно! А иначе на что будет существовать ЦОК и его штатные сотрудники? Нужно платить за аренду помещения, за тот же интернет и подключение к программно-аппаратному комплексу, выплачивать зарплаты сотрудникам,



налоги. Уровень оплаты будет рассчитываться индивидуально в зависимости от экономических факторов конкретного субъекта. Потому что мы просчитывали, сколько стоит содержание ЦОКа, сколько составят ежемесячные зарплаты экспертов — они должны быть на месте каждый рабочий день, вне зависимости, есть в этот день экзамен или нет. ЦОК должен быть в рабочем состоянии каждый день! Сегодня уволить экспертов, а завтра принять — не получится, иначе можно утратить статус ЦОКа. Да и экспертов сразу найти не так просто, это высококвалифицированные специалисты, аттестованные СПК. Мы спрогнозировали примерный поток экзаменуемых, растянутый на три года, посчитали все расходы, налоги и зарплаты. И эта цифра не может быть маленькой.

Так что цена во всех ЦОКах будет примерно одинаковая. Будет ли она утверждаться нашим СПК, мы пока не знаем. Возможно, мы дадим какую-то ориентировочную, рекомендованную цену, а каждый ЦОК будет ее рассчитывать конкретно. А если мы увидим гораздо более низкую цену — это уже сигнал о том, что в этом ЦОКе что-то не в порядке. Поэтому будет проведена проверка и в случае нарушений ЦОК будет закрыт — это находится в поле деятельности СПК. И это очень хорошо, потому что всякие сомнительные курсы повышения квалификации мы закрыть не можем, а ЦОК — можем.

При этом ЦОК не сможет сфальсифицировать экзамен, просто взяв деньги, — у нас полная визуализация экзамена, работает система распознавания и идентификации лиц. Во-вторых, вопросы для экзамена мы будем менять регулярно, их более 500, и на конкретный экзамен их будет отбирать компьютер. И есть два проверяющих каждого экзамена — во-первых, ЦОК, который обязан хранить все результаты и видеозапись экзаменов, а во-вторых, СПК, который проверяет



каждый экзамен прежде, чем принять решение и отправить результаты в НАРК для внесения специалиста в реестр. Любой экзамен мы можем просмотреть и проверить! И если мы увидим что-то сомнительное, СПК результаты этого экзамена просто не утвердит. Да еще и деятельность ЦОКа проверит. Поэтому весь этот процесс очень хорошо контролируется СПК.

Хочу отдельно подчеркнуть, что СПК не принимает экзамен по независимой оценке квалификации, СПК только утверждает результаты экзамена, который, по мнению Центра по оценке квалификации, соискатель сдал или не сдал. И если экзамен сдан чисто, нет сомнений в процедуре его проведения и результатах, то его итоги СПК и утверждает. Так что, если у соискателя есть сомнения в чистоте сдачи экзамена, все претензии он должен направлять в апелляционную комиссию СПК.

Вся деятельность ЦОКов и СПК прописана досконально Федеральным законом и приказами Минтруда России. Мы действует четко в рамках полномочий.

**— Кто должен платить за прохождение экзамена — работодатель или сам соискатель?**

— А кто платил за повышение квалификации? Как правило, работодатель. При этом реальное качественное повышение квалификации никогда 1000 рублей не стоило — если мы возьмем крупные вузы, там повышение квалификации стоит от 15 тысяч рублей. То есть, все реальное и качественное стоит денег. А 1000 рублей — это комната, стол и компьютер с принтером для распечатки бумажек, за которыми ничего не стоит. И когда мы говорим, что специалисты с 10-летним стажем НОК не сдают, то это, может быть, еще и от того, что у нас такое повышение квалификации. А реальное обучение и повышение квалификации стоит дорого.

Да, оплата за проведение НОК, как правило, ложится на работодателя, но наличие квалифицированных кадров — это его прямая обязанность и ответственность. Работодатель не должен воспринимать это как лишнюю финансовую нагрузку, тем более, что этот процесс будет растянут по времени. Но самое главное — наличие специалистов в Национальном реестре — это гарантия работы компании на рынке, и я хочу, чтобы работодатели это очень четко понимали. Ведь если специалист не пройдет НОК, его исключат из Нацреестра, а при отсутствии двух специалистов в НРС компания могут исключить из СРО, и она потеряет возможность исполнять функции генподрядчика, в том числе, на объектах госзаказа. Это очень четкая и жесткая цепочка. И работодатель должен ее понимать. Я надеюсь, что само право компании работать на рынке стоит 15 тысяч рублей?

**— Когда должна быть сформирована вся система НОК?**

— Мы надеемся, что вся эта работа будет закончена к августу. Месяц нужно на тестирование и прочие оргмоменты. И 1 сентября мы ждем наших коллег на независимую оценку квалификации! ☺

**ЦОК НЕ СМОЖЕТ СФАЛЬСИФИЦИРОВАТЬ ЭКЗАМЕН, ПРОСТО ВЗЯВ ДЕНЬГИ, — ВВЕДЕНА ПОЛНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ЭКЗАМЕНА, РАБОТАЕТ СИСТЕМА РАСПОЗНАВАНИЯ И ИДЕНТИФИКАЦИИ ЛИЦ.**



**Лариса ПОРШНЕВА**

ЖИЛИЩНАЯ  
ПОЛИТИКА

# Главное — не качественно строить, а объявить дольщиков террористами

*Застройщики готовят глубокую оборону и карательные меры против террористов-дольщиков*

Казалось бы, что проще: отдал деньги — получил квартиру. Получил деньги — построил жилье. Но и в такой ситуации может возникнуть терроризм. В частности, потребительский — со стороны дольщиков, которые недовольны качеством построенного на их деньги жилья.



14 июля состоялось расширенное заседание Комиссии РСПП по жилищной политике на тему нового регулирования ответственности застройщиков перед дольщиками при приемке квартир. В мероприятии приняли участие представители Национального объединения застройщиков (НОЗА), Института развития строительной отрасли (ИРСО), Государственной Думы и более 200 застройщиков, что подтверждает остроту тематики.

В последнее время никого уже не удивить такими ситуациями, когда сдающийся дом завален листовками с призывом не принимать у застройщика квартиры и возможностью отсудить у него некие суммы денег. В итоге такой истории, как рассказал председатель комиссии РСПП по жилищной политике, президент НОЗА **Леонид Казинец**, застройщик получает иски от 2/3 будущих жильцов дома, а при стоимости квартиры, например, 1,2 млн руб. у него пытаются отсудить 2 млн руб. И эта ситуация абсурдна. А вызвана она положения действующего закона «О защите прав потребителей», которые по идее должны защищать

интересы покупателей, но зачастую провоцируют потребительский терроризм.

В результате некоторые дольщики при приемке квартир предъявляют застройщику необоснованные претензии к качеству приобретенного у него помещения и при помощи юристов отправляются с исками в суд. И эти иски не только отнимают у застройщика немало времени, но и часто ставят под угрозу реализацию проектов.

А по словам руководителя направления по нормативному обеспечению и налогообложению «Эталон-Инвест» **Алексея Дыкова**, суммы взыскания оказываются такими, что могут поставить под угрозу в принципе существование застройщика, а не только реализацию проекта.

В доказательство своих слов он привел пример реального объекта с почти 2 тыс. дольщиков, на котором допущена просрочка по вводу объекта в эксплуатацию. И сегодня уже больше 650 человек, а это примерно треть дольщиков, заявили требования в суд на общую сумму 1,8 млрд руб. Если добавить





**Дольщики ПРИ ПРИЕМКЕ КВАРТИР ПРЕДЪЯВЛЯЮТ ЗАСТРОЙЩИКУ НЕОБОСНОВАННЫЕ ПРЕТЕНЗИИ К КАЧЕСТВУ ПОМЕЩЕНИЯ.**

оставшихся, которые пока только готовятся и заявят иски примерно в таких же объемах, то получится около 6 млрд руб. Но ни одна финансовая модель проекта не может выдержать такие суммы.

При этом большая часть требований и суммы по ним идентичны — взыскание неустойки плюс 50%-ный штраф по закону «О защите прав потребителей». Из этих дел уже рассмотрено 140, в них заявлено 450 млн руб., а взыскано около 125 млн руб. И это указывает на то, что даже в текущих реалиях, когда суды достаточно взвешенно подходят к рассмотрению дел и защищают права потребителей-дольщиков, сейчас от заявленных требований взыскивается не более 30%. А существующая практика норм о субсидиарной защите прав потребителей уже вопиет, и только слепому не видно, что пора от нее отказываться. То, что в данной ситуации действующий закон «О защите прав потребителей» работать не может, уже доказала ситуация со страховщиками.

И, как заметил Алексей Дыков, строительство жилого дома и изготовление табуретки — это не сопоставимые масштабы.

При этом, на предыдущем заседании Комиссии председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов озвучил, что сейчас 15% жилищных проектов находятся в красной зоне. Но если представить, что владельцы первых сданных корпусов пытаются у застройщика, возводящего следующие корпуса, отсудить в 2 раза больше, чем стоила их квартира, то количество «пограничных» проектов только возрастет. И если завалить застройщиков исками, то они не смогут начать строительство новых проектов, а значит, дольщики не получат свое жилье.

Как заметил первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ **Роман Лябихов**, сегодня противник введения менее жестких норм по отношению к застройщикам, как и другим игрокам бизнеса, по закону «О защите прав потребителей» — это

ФАС России. Именно этот орган не готов менять столь суровые требования. И были случаи, когда по одной принятой квартире отсуживали еще две, от чего, безусловно, страдают следующие дольщики. И этой своеобразной пирамиде способствует само государство в лице антимонопольного органа. Однако до ФАС все-таки необходимо донести, что должно быть равенство условий между потребителями и производителями. А если перебанкротить всех производителей судебными исками, то и потреблять-то в итоге будет нечего.

А по мнению **Алексея Дыкова**, в целом практики, которые применяют на всех операциях профессионалы, в принципе не защищают права потребителей, а лишь способствуют обогащению самих юристов. И если оставить ситуацию, как есть, то можно ставить крест на такой идее, как строительство домов с отделкой, меблировкой, да и в целом с улучшением. Когда станет невозможно сдавать дольщикам квартиры, когда они будут

отказываться принимать их по абсурдным причинам, например, из-за надписи на бетонной стене карандашом, то любая отделка и устройство вообще не смогут существовать.

Участники мероприятия признали, что положения постановления № 442 уже показали свою адекватность, поэтому их нужно регламентировать в 214-ФЗ, и доработать его с учетом полного отказа от применения закона «О защите прав потребителей».

### ДОЛЬЩИК, ЗАБИРАЙ КВАРТИРУ — БЕЗ СУДА, ПРЕТЕНЗИЙ И ВЫПЛАТ!

Как известно, постановление Правительства РФ №442 исключило до конца 2022 г. распространение закона «О защите прав потребителей» на долевое строительство. А предельный срок устранения недостатков сейчас составляет 60 дней с момента подписания акта осмотра или приемки. При этом,

по закону каждый день просрочки обходится застройщику в 365% годовых. Но антикризисные нормы при передаче квартир участникам долевого строительства, по мнению девелоперов, следует применять на постоянной основе. Именно с такой инициативой выступает НОЗА.

Так, руководитель портала ЕРЗ.РФ **Кирилл Холопик** предложил сделать бессрочными нормы постановления Правительства №442 и дополнить его новыми, защищающими, наконец, интересы застройщика.

В частности, необходимо исключить распространение на долевое строительство норм Закона «О защите прав потребителей», а также обеспечить обязательное участие специалиста (строительного эксперта) в приемке объекта в дополнение к дольщику или его представителю и застройщику в случае выявления существенных недостатков или разногласиям по перечню несущественных недостатков.

Кроме того, нужно обеспечить обязательный досудебный порядок урегулирования претензий по качеству объекта при отступлении от условий ДДУ и иных обязательных требований, которые делают непригодным для предусмотренного ДДУ использования объекта долевого строительства.

Также предлагается лишить дольщика права на обращение в суд, если он не предоставил доступ застройщику для устранения недостатков и при фиксации дефектов в гарантийный период.

И, наконец, необходимо определить неустойку застройщика в пользу дольщика-гражданина в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки устранения недостатка вместо 365% годовых.

К слову, о том, что эта неустойка в пользу дольщика, мягко говоря, избыточна, сказал каждый выступающий. И, как заявил

СЕЙЧАС ОТ ЗАЯВЛЕННЫХ ТРЕБОВАНИЙ СУДАМИ ВЗЫСКИВАЕТСЯ НЕ БОЛЕЕ 30%.

СУММЫ ВЗЫСКАНИЯ МОГУТ ПОСТАВИТЬ ПОД УГРОЗУ САМО СУЩЕСТВОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКА.





Если оставить ситуацию, как есть, то можно ставить крест на строительстве домов с отделкой и меблировкой.

**Роман Лябихов**, нормы ответственности застройщиков перед дольщиками обязательно необходимо пересмотреть, но важно избежать зарегулированности. Конечно, Госдума всегда будет настаивать на качестве передаваемых квартир дольщикам, и оно должно соответствовать реалиям XXI века. Но норма явна велика. Также, по мнению депутата, в вопросе экспертизы и качества важен реестр экспертов, проводящих осмотр помещений, и ограниченный и зафиксированный перечень замечаний.

В свою очередь представители строительных компаний предложили ввести для экспертов административную ответственность за выдаваемые ими заключения, если в документах содержится недостоверная информация о выявленных недостатках.

И эксперты обязательно должны быть квалифицированными специалистами, ведь

сегодня часто некачественные эксперты не знают элементарных норм. При этом застройщики просят согласовывать экспертов с ними, а чтобы они не смогли голословно отклонить любого не понравившегося специалиста, должны быть прописаны требования к экспертам и их квалификации. Это же позволит и не выставлять псевдо-претензии.

Интересно, что в ходе дискуссии о сроке на устранение недостатков взгляды депутатов и застройщиков разошлись. Так, Роман Лябихов выступил за сокращение отведенного законом 60-дневного срока до 30 дней, аргументировав это тем, что даже в нынешних экономических условиях застройщики имеют все необходимое, чтобы быстро устранять недочеты в отдельных квартирах. А 60 дней, по его мнению, больше подходит для многоквартирного дома в целом, а не для конкретной квартиры. Эту точку зрения категорически не поддержали застройщики. В частности, начальник управления гарантийных обязательств «Интеко» **Александр Белов** выразил общее мнение, что 60 дней — адекватный срок, т.к. существуют определенные технологические процессы, а недостатки периодически приходится устранять не только по изделиям и материалам.

Также некоторые девелоперы предложили распространить доработанные нормы постановления №442 не только на взаимоотношения «застройщик-дольщик», но и на куплю-продажу готовых квартир. Это связано с тем, что когда объект вводится в эксплуатацию и становится на кадастровый учет, застройщик продает объекты по договорам.

Интересным уточнением стало предложение обязать дольщика всегда первым требованием делать не выплату денежной компенсации, а именно устранение недостатков.

И если же в течение 60 дней недостатки не устраняются застройщиком, тогда дольщик сможет предъявлять иск о взыскании средств с застройщика в суд.

Кроме того, предложено конкретизировать сроки доступа на объект и выбора специалиста, участвующего в осмотре помещения, а также распространить норму об устранении в 60 дней замечаний на весь гарантийный срок.

И, наконец, закрепить понятие «существенные нарушения» и расширить его. И в этом случае в создании перечня существенных недостатков при приемке квартир в новостройках должны помочь сами застройщики. Как заявил **Кирилл Холопик**, дольщики зачастую могут указать отклеившиеся обои как неисполнение гарантийных обязательств, а суды встают на их сторону. Поэтому он призвал всех застройщиков присылать конкретные предложения о том, что такое существенный недостаток, а НОЗА отправит их в Минстрой, Правительство и Госдуму.

Конечно, никто не говорит о полном освобождении застройщиков от ответственности. Но, по сути, все они на мероприятии говорили об одном и том же, что подтверждает болезненность ситуации. Ясно одно: процесс передачи объектов должен идти на комфортном уровне и учитывать мнения, права и обязанности обеих сторон. Вот, правда, вторую сторону — дольщиков, которым застройщики за их же деньги навязывают некачественное и недоделанное жилье, на этом заседании никто не услышал — не пригласили-с! ☹



Галина КРУПЕН

ЖИЛИЩНАЯ  
ПОЛИТИКА

# Жилищный рынок демонстрирует рост, а задумывается о падении

*Нынешние рекорды по вводу жилья — это эффект ковида и льготной ипотеки*



Несмотря на то, что банки уверены в полной стабилизации ситуации на рынке жилищного строительства, застройщики говорят и даже кричат об обратном. И им нужны дополнительные меры поддержки.

7 июля состоялось расширенное заседание Комиссии РСПП по жилищной политике по вопросу восстановления рынков жилищного строительства. В мероприятии, которое прошло в онлайн формате, приняли участие более 300 человек, в том числе представители Минстроя России, Государственной Думы РФ, Роспотребнадзора, Счетной палаты РФ, Сбербанк, Дом.Рф и др. Модератором мероприятия выступил председатель Комиссии РСПП по жилищной политике Леонид Казинец.

Как напомнил во вступительном слове заместитель министра строительства и ЖКХ **Никита Сташин**, по итогам 5 мес. ввод жилья в стране составил около 44,5 млн кв. м, а за 6 мес., по данным регионов, около

50 млн кв. м, что, несомненно, показывает хорошую динамику в обоих секторах строительства жилья. Но, по сути, то, что сейчас вводят и граждане, и застройщики, это сформированный за 2–3 года задел. И сегодня наступает пора следующей трехлетки: 2022–2024 гг.

Как заметил заместитель министра, сейчас сформирован большой градостроительный потенциал, и застройщики получили разрешения на строительство, купив земельные участки, поменяв вид разрешенного использования, сформировав проектно-сметную документацию и утвердив проект планировок территорий. Поэтому главная задача, которую ставит перед собой Минстрой — «распечатать» сформированные объемы строительства и обеспечить в следующие 3 года стабильный ввод жилья на уровне 2021 г., т.е. не менее 92,6 млн кв. м.

В качестве одной из мер поддержки застройщиков, в феврале была запущена программа по субсидированию кредитов, которой воспользовались 52 региона, а поддержку получили более 18 млн кв. м. И сегодня, конечно,

застройщикам крайне сложно работать там, где рентабельность не превышает 15%. Поэтому, как заявил Никита Сташин, необходимо промониторить ситуацию с одобрением кредитов на жилищное строительство не в столице, а в регионах. Там, где существуют качественные проекты, а застройщики научились работать с небольшой рентабельностью, но банки при этом отказывают им в проектом финансировании, говоря, что на модель наложены финансовые риски.

При этом, по словам Председателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ **Сергея Пахомова**, сейчас наступает та стадия, когда в ближайшее время можно будет получить несколько проблемных объектов, строящихся по эскроу-счетам. И тогда придется вести диалог с Центробанком по другому сценарию, а у него, напомним, крайне жесткая позиция по поводу поэтапного раскрытия эскроу-счетов. Но эту тему, по мнению Сергея Пахомова, можно будет поднимать только тогда, когда появятся первые проблемные дома, а до этого Центробанк на диалог не выйдет.

---

ЗА 6 МЕС. ВВЕДENO ОКОЛО  
50 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ.



Так, по его оценкам, сейчас уже около 15% строящихся по эскроу-счетам объектов находятся в «красной зоне». Это сотни домов, гигантский объем, который станет существенной нагрузкой для банков. При этом, конечно, и дольщики не должны пострадать, но и строители должны иметь возможность достроить свои проекты.

## ПОЗИЦИЯ БАНКОВ

Как сообщила заместитель директора департамента банковского регулирования и аналитики Банка России **Наталья Морина**, если в предыдущие годы доля кредитов по эскроу-счетам доходила до 60–70%, то в 2022 г. она сократилась до 50%. И, конечно, в этой ситуации сказалась общая неопределенность, которая сложилась в марте, снизив спрос на кредиты.

Сейчас, по оценке Банка России, ситуация налаживается, и большая часть заявок одобряется, да и в целом спада финансирования нет, оно идет на уровне прошлого года. Пополняется и общий портфель нового строительства у банков. Так, если в январе в портфеле у банков было открытых лимитов на 7,3 трлн руб., то на начало июня эта цифра составила 8,3 трлн руб. А значит открываются новые проекты. По хорошей задолженности, которая увеличивается со сдачей проектов в эксплуатацию, тоже есть динамика — она за этот период выросла с 3,2 трлн руб. до 3,9 трлн руб. Иными словами, застройщики стали активнее вкладываться в строительство, а лидеры, по традиции, Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области.

Подтверждает эти данные и управляющий директор-начальник Управления финансирования недвижимости Дивизиона «Кредитные продукты и процессы» ПАО Сбербанк **Светлана**



**Назарова**, заметив, что за 5 мес. поступило и одобрено заявок меньше, чем в прошлом году. Сказалось, что в ситуации неопределенности многие девелоперы не начинали финансирование новых проектов. Плюс сильно подорожала стоимость кредитных ресурсов из-за роста ключевой ставки.

Но в дальнейшем, по данным Сбербанка, активность стала даже лучше, чем в прошлом году, увеличился не только объем поступивших заявок, но и одобренных. Так, в мае 2022 г. было одобрено 106 заявок, в то время как в мае 2021 г. — 89. В мае 2022 г. было заключено 136 договоров, а в мае 2021 — 123.

При этом, как заявила Светлана Назарова, приостанавливать финансирование проектов банк не собирается, гораздо важнее достроить объект. Это связано с тем, что новая модель предполагает полный контроль за продажами, и, таким образом, банк понимает, где источник погашения средств, которые он выдает.

**В АПРЕЛЕ ВЫДАНО ОКОЛО 50 ТЫС. ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, В МАЕ — ОКОЛО 40 ТЫС., ЧТО В 2-3 РАЗА МЕНЬШЕ, ЧЕМ В АНАЛОГИЧНЫЕ ПЕРИОДЫ 2021 Г.**

Сейчас около 2,5 тыс. договоров находится на стадии строительства, но озвученные 15% находящихся в красной зоне объектов банк не подтверждает, говоря о качестве своих услуг.

Говоря об удорожании, Светлана Назарова отметила, что, конечно, оно возникает особенно по сделкам, которые рассмотрены в 2020 г., и тем, которые находятся на стадии готовности 50–70%, когда встает вопрос о поставке лифтов и другого оборудования, что связано с логистическими цепочками. Но в большинстве случаев удорожание проходит безболезненно. И в принципе по всем проектам, где есть небольшие проблемы, существует понимание, как их решить.

Как заявила **Наталья Морина**, сегодня все необходимые меры по поддержке отрасли состоялись. И говоря о новых мерах, нужно понимать, что они должны идти с осознанием и оценкой рисков. Риски по проектам зависят от очень многих факторов, в том числе от цен на жилье и от доступности материалов. И эти риски ощущают и сами застройщики, и банки. Но только инструментами регулирующего воздействия их вряд ли удастся решить.

Не согласен с этой позицией руководитель аппарата НОЗА и портала ЕРЗ.РФ **Кирилл Холлопик**, выразивший мнение 300 застройщиков всей страны. По его словам, в кулуарах ничего кроме мата не слышно — до такой степени недовольства у застройщиков сложившимися условиями не было никогда. И все кризисы, которые были до этого, застройщикам кажутся легким ветром по сравнению с тем, как их «лихорадит» сегодня. Да, конечно, эскроу-счета с одной стороны минимизируют риски для населения, но с другой снижают доступность для застройщиков к дешевому финансированию. И эту увязку необходимо обсудить в экспертном сообществе.

## ДРАЙВЕР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Но, конечно, говоря об увеличении жилищного строительства, нельзя его рассматривать без четких правил по ипотеке. Это особо подчеркнул **Никита Стасишин**. Причем не только по льготной, но и в привязке ко вторичному рынку жилья, где первоначальный взнос составляет более 30%. И большая доля ипотеки находится именно на вторичном рынке, где нет никаких программ по субсидированию.

Сегодня, как заявила **Наталья Морина**, российские банки получают огромное количество заявок на выдачу ипотеки и около половины из них удовлетворяются. При этом, как и ожидалось, сокращение заявок по ипотечным кредитам в марте было временным явлением. А поддержка спроса на рынке недвижимости была обеспечена значительным снижением ключевой ставки.

В то же время Сбербанк подтверждает объем выдачи ипотечных кредитов в апреле-мае выше, чем в прошлом году. И по мере изменения ставок по ипотеке, особенно льготной, рынок оживляется.

Так, по данным заместителя руководителя аналитического центра АО ДОМ.РФ **Юрия Ачкасова**, в апреле было выдано около 50 тыс. ипотечных кредитов, в мае — около 40 тыс. И это в 2–3 раза меньше, чем в аналогичные периоды 2021 г. С одной стороны кажется, что на ипотечном рынке творится что-то ужасное, что приведет к краху всей банковской сферы. Но, как уточнил Юрий Ачкасов, это не так. Подобное сокращение спроса на ипотечные продукты было вызвано временными факторами, действие которых к сегодняшнему дню приостановилось. Это ажиотажный спрос на жилье в марте, рост ключевой ставки до 20% и последующее увеличение ставок по рыночной



ипотеке до запретительных ставок, превышающих 20%, а также изменение программы льготной ипотеки. Сейчас все эти факторы закончили свое действие. И первые ласточки улучшения ситуации видны уже в июне.

В результате в июне выдано около 65 тыс. ипотечных кредитов, и это на 80% больше, чем выдано в мае. Таким образом, эксперты видят все признаки восстановления ипотечного рынка.

Сегодня ставки по рыночной ипотеке составляют около 10,5%, а по льготной ипотеке ставки снизились до 7%, плюс продлен срок действия программы и увеличен лимит. А учитывая, что между подачей заявки по ипотеке и выдачей ипотечного кредита проходит 1–2 мес., то эти факторы повлияют на динамику ипотечного рынка в июле.

### РАСКРЫТЬ ЭСКРОУ С ПОМОЩЬЮ ТИМ

Другой мерой поддержки жилищного строительства могут стать технологии информационного моделирования (ТИМ), о чем сообщил

**В ИЮНЕ ВЫДАНО ОКОЛО 65 ТЫС. ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ЧТО НА 80% БОЛЬШЕ, ЧЕМ ВЫДАНО В МАЕ.**

президент Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ), руководитель комиссии по цифровизации Общественного совета при Минстрое России **Михаил Викторов**.

Так, по его словам, в данный момент эксперты НОТИМ и Минстрой России готовят финансово-экономическое обоснование для заказчиков и застройщиков, которые готовы пилотно переходить на применение ТИМ на стройке с возможным снижением стоимости проектного финансирования. Иными словами, у банка есть определенные операционные и производственные затраты на соответствующий контроль деятельности компаний. И если компания после перехода на ТИМ обеспечивает полный доступ ко всем производственным процессам через среду общих данных и формирование отчетности всех производственных процессов, автоматизации финансовых процессов вплоть до каждого дня, она дает такой доступ коллегам из ДОМ.РФ, Сбербанку, ВТБ и ЦБ.

Важно, что эта инициатива не будет направлена только на крупнейших федеральных застройщиков, она должна позволить продвигать практику перехода на ТИМ в регионах. По мнению Михаила Викторова, необходимо не только административно стимулировать застройщиков переходить на ТИМ, но и с понятием выгоды — с потенциальным раскрытием эскроу-счетов.

Но, как заметил **Кирилл Холопик**, регионам сейчас совсем не до ТИМ, им бы спасти свои проекты, особенно низко-маржинальные. Поэтому пока не понятно, как их стимулировать в этом направлении. ☹



**Галина КРУПЕН**



## ЭКОНОМИКА

# Строительная отрасль демонстрирует оптимизм на фоне снижения доходов граждан



*Рост числа заключенных договоров и успехи стройиндустрии нивелируются ростом цен и падением доходов граждан*

Несмотря на панические настроения и неуверенность в ближайшем будущем, строительная отрасль не рухнула в пропасть вслед за розничной торговлей, а показала потрясающе высокие темпы подъема.



Центр конъюнктурных исследований Высшей школы экономики представил информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве во II квартале и I полугодии, а также ожиданиях предпринимателей на III квартал 2022 г. В докладе использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Росстатом среди руководителей более 6 тыс. строительных организаций в 82 субъектах.

Ключевые отраслевые тенденции заключаются в том, что деловой климат строительной отрасли, формируясь в рамках обострившейся обстановки, характеризовался достаточно эффективными адаптационными результатами по итогам I полугодия.

При этом среднесрочная совокупная динамика деловой активности организаций оказалась более позитивна относительно аналогичного периода 2021 г. И даже в рамках беспрецедентных факторов дестабилизации сохранила самый высокий темп за последние 6 лет.

**Уровень деловой активности** сложился за счет положительной динамики числа заключенных договоров. Так, стабильный рост наблюдался более чем в 20% компаниях на протяжении 6 мес. впервые с 2015 г. Кроме того, сказалось максимально сниженное за последние 1,5 года давление таких факторов как неплатежеспособность заказчиков и недостаточный спрос, которые отметили 15 и 17% респондентов. В 2020 г. эти показатели были 23 и 29% соответственно. Отразилась на нем и высокая загрузка производственных мощностей.

Также зафиксирован высокий уровень кредитной активности: с 2020 г. по II кв. 2022 гг. соотношение средней доли кредитующихся и некредитующихся строительных организаций составляло 80% к 20%. В то же время до 2020 г. эти показатели были 73 к 27% соответственно.

И, наконец, отразилась рекордная инфляционная динамика в части сложившегося уровня цен на строительно-монтажные работы: по итогам первого полугодия рост цен продолжался в 60% компаниях. В 2019–20 гг. — в 47%; в 2021 г. — в 50%.

СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ ЧИСЛА ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРОВ НАБЛЮДАЛСЯ БОЛЕЕ ЧЕМ В 20% КОМПАНИЯХ НА ПРОТЯЖЕНИИ 6 МЕС. ВПЕРВЫЕ С 2015 Г.

При этом краткосрочные перспективы развития показали нарастание пессимизма во все еще положительных оценках предпринимательских ожиданий. Так, изменение Индекса бизнес-потенциала (ИБП) отрасли указывает на высокую вероятность сжатия деловой активности уже в III кв. 2022 г.

## НЕСМОТЯ НИ НА ЧТО

В целом обобщенные результаты обследования состояния делового климата строительных организаций России указали на сохранение темпов производственной активности на самом высоком среднесрочном уровне по итогам I полугодия.

При этом совокупность применяемых упреждающих мер и стабилизационных «инструментов», направленных на нормализацию и сдерживание негативных тенденций со стороны внешней конъюнктуры, сохранили большинство ключевых показателей в максимально благоприятном для них диапазоне.

Главный индикатор — *Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ)* по итогам I полугодия зафиксировался на отметке -12%, продолжая удерживаться на одном из самых позитивных значений.

*Индекс делового климата (ИДК)* закрепился на отметке 99,9%, отражая повышенный ритм деловой активности и достаточно стабильную производственную и финансово-экономическую ситуацию в организациях.

Причем отдельные показатели и компоненты ИДК, например, характеризующие динамику производства и ее неотъемлемые составляющие, указывают на достаточно высокий производственный потенциал, поддержанный соответствующим уровнем спроса.

Определяющую роль в отраслевом развитии и непосредственно динамике ИДК сыграл



*портфель заказов*, увеличение которого было стабильным все 6 мес. Так, в течение января-июня рост числа договоров продолжался в 21% строительных компаниях. Последний раз положительные темпы роста показателя наблюдались лишь в начале 2015 г.

Также весомое влияние на ИДК оказали совокупные оценки *текущей занятости*, сохранившие масштабное замедление долгосрочной тенденции сокращения численности в строительных организациях. Баланс оценок данного показателя закрепился в диапазоне минимальных значений для отрасли -4%, в то время как в 2021 г. -6%.

Динамика индекса поддерживалась вкладом компонента — *«физический объем работ»*. Так, по итогам II кв. его увеличение констатировали 26% респондентов против 27%, в которых он сокращался. Но, несмотря на смещение показателя в отрицательную зону, его полугодовой результат соответствовал среднему значению 2021 г. — баланс составил -1%.

---

**РЕКОРДНЫЙ  
РЕЗУЛЬТАТ ПРО-  
ДЕМОНСТРИРОВАЛ  
ПОКАЗАТЕЛЬ ЗАГРУЗКИ  
ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ  
МОЩНОСТЕЙ — 66%.**

Рекордный результат продолжил демонстрировать показатель *загрузки производственных мощностей*, значение которого зафиксировалось на самом высоком уровне за последние несколько лет и составило 66%. На конец 2021 г. период обеспеченности заказами строительных организаций составил 8 мес.

Выработанный к началу 2022 г. уровень сопротивляемости строительного сегмента сопровождался последовательным ослаблением, отражая специфику возрастающей нагрузки со стороны новых и не вполне регулируемых рисков. *Рискоустойчивость* строительных компаний, формально оставаясь высокой по итогам первого полугодия, оказалась максимально близка к полной утрате своего статуса. Индекс рискоустойчивости (ИРУ) практически вплотную сблизился с границей перелома, достигнув во II кв. критического значения 99,9%.

*Бизнес-потенциал* строительных компаний, оставаясь низким, в течение двух кварталов демонстрировал понижающую динамику.

При этом траектория ИБП указывает на предстоящий спад, отражая возросшую неуверенность увеличившейся доли руководителей подрядных организаций сохранить производственную и финансово-экономическую активность своих компаний в первые месяцы II полугодия на достигнутом уровне. ИБП во II кв. снизился с 99,8% до 99,4%, набранных по итогам 2021 г.

Можно заключить, что во II кв. прогноз на снижение бизнес-потенциала строительных компаний связан с высокой вероятностью уменьшения числа заключенных договоров, сжатия собственных финансовых средств организаций (ОСФР), подавления инвестиционной активности, а также спада физического объема работ, ожидаемые оценки по которым



оказались хуже, чем в начале года, практически в 2 раза. Балансовые значения этих индикаторов за 2 квартала снизились в среднем на 3–6%.

Наибольший спад оптимизма — на 6% произошёл в части ожидаемой динамики портфеля заказов, физического объема работ и ОСФР. А самая негативная ситуация в траектории настроев зафиксирована в плановых оценках изменения инвестиционной активности — баланс изменения составил -4%.

## ДИНАМИКА ЦЕН

По итогам I полугодия 2022 г. строительный сегмент вышел на новые пиковые значения, характеризующие текущую и ожидаемую инфляционную динамику цен на *строительно-монтажные работы* (СМР). В течение I полугодия было зафиксировано новое ускорение их темпов: балансовое значение составило по итогам II кв. +59% против +51% в IV кв. 2021 г. Доля респондентов, отмечавших данную тенденцию, во II кв. достигла 60%.

Максимально высокой оба квартала сохранилась динамика цен на *строительные материалы*, что констатировали 83% респондентов. Тем не менее, впервые во II кв. по сравнению с IV кв. 2021 г. их темпы несколько замедлились: баланс оценки изменения показателя скорректировался на 2% до +81% против +83%.

При этом рост цен в III кв. на материалы ожидали более чем в 80% строительных компаний против 16%, в которых сообщили об их возможном замедлении.

## ОГЛЯНУВШИСЬ НАЗАД

Подводя итог можно сделать вывод, что по относительной позитивности экономических бизнес-настроев руководители строительных организаций занимают лидирующую позицию

**83% РЕСПОНДЕНТОВ ОТМЕТИЛИ МАКСИМАЛЬНО ВЫСОКУЮ ДИНАМИКУ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ.**

среди респондентов из других базовых отраслей экономики. И если бы не две негативные составляющие — акцентированный текущий и ожидаемый рост цен на СМР и заметное ухудшение прогнозных ожиданий относительно состояния делового климата, можно констатировать, что в I полугодии экономический вид деятельности «строительство» функционировал в условиях достаточно благоприятной экономической конъюнктуры.

Причем по таким показателям, как число заключенных договоров, спрос на строительные услуги и общий объем СМР, оценки респондентов зачастую превышали или соответствовали среднегодовой динамике этих показателей в «тучные» для строительства периоды. Даже такой весьма тревожный для строительства индикатор, как численность занятых во II кв. показал достаточно спокойную динамику найма и выбытия персонала.



А выявленный во II кв. среднеотраслевой уровень загрузки мощностей в 66% и вовсе стал одним из самых высоких за все время проведения конъюнктурных опросов, начиная с 1995 г.

Вместе с тем, заметное ухудшение ценовой составляющей и далеко не благоприятные прогнозы на ближайшую перспективу наносят существенный удар по общей конъюнктуре строительного рынка, даже при относительном равновесии спроса и предложения на строительные услуги. Так, 56% респондентов сообщили о негативном влиянии фактора «высокая стоимость материалов» на строительный бизнес, как о главном ограничителе роста производства.

При этом, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за январь–май по сравнению с соответствующим периодом прошлого года возросла на 105,1%. И, несмотря на то, что все базовые виды экономической деятельности, кроме розничной торговли, показали за этот период позитивный рост, такие высокие темпы характерны только для строительства.

Абсолютным драйвером общего роста объемов выполненных работ в строительстве стал его жилищный сегмент. Так, за январь–май темп роста ввода в действие жилых домов составил 154,6%. Это выдающийся результат за первые 5 мес. текущего года.

В принципе, подобный позитивный экономический маршрут строительной отрасли в I полугодии был абсолютно ожидаем и предсказуем. Тем более, что большинство респондентов в конце прошлого — начале текущего года прогнозировали именно такую ситуацию.

Во-первых, сказалось «громкое эхо» получения льготной ипотеки в начале 2020 г., когда она попала под ажиотажный спрос

населения. А учитывая среднюю продолжительность строительного цикла многоквартирных домов, преимущественно именно в текущий период наступил срок их ввода в эксплуатацию.

Во-вторых, во время ковидных и других форс-мажорных периодов Правительство РФ постоянно оказывало строительству регуляторную помощь в виде антикризисных мер, в том числе направленных на устранение излишних административных барьеров и сокращение строительного цикла.

В-третьих, 2021 г. статистически был довольно удачным и для покупателей жилья, и для самих строителей. Помимо продолжавшегося льготного ипотечного кредитования у населения в прошлом году впервые за последние 8 лет заметно выросли реальные располагаемые денежные доходы — на 3% по сравнению с 2020 г. Вдобавок люди получили некоторый финансовый бонус из-за резкого сокращения затрат на внутренний и зарубежный отдых в результате коронакризиса. Эти средства частично были направлены на приобретение жилья, в том числе и в инвестиционных целях.

## ЧТО БУДЕТ ДАЛЬШЕ

На данный момент, к сожалению, есть основание предполагать появление некоторого понижательного экономического тренда на строительном рынке до конца текущего года.

Одним из основных негативных сюжетов наверняка станет ожидаемое снижение реальных располагаемых денежных доходов населения. Так, большинство экономических регуляторов и экспертов прогнозируют падение реальных доходов в текущем году на 6,5–9%, что означает около 5 трлн руб.



**56% РЕСПОНДЕНТОВ СООБЩИЛИ О НЕГАТИВНОМ ВЛИЯНИИ ФАКТОРА «ВЫСОКАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ» НА СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС, КАК О ГЛАВНОМ ОГРАНИЧИТЕЛЕ РОСТА ПРОИЗВОДСТВА.**

выпадающих доходов людей по сравнению с 2021 г. По сопоставимости с затратами федерального бюджета на 2022 г. это значение чуть меньше, чем все расходы государства, предусмотренные в бюджете по разделу «социальная политика».

Понятно, что часть этих выпадающих доходов не попадет на строительный рынок. Но главное, что при снижении доходов довольно значительная часть населения всегда меняет свою модель потребительского поведения, перенося покупку дорогостоящих товаров, включая жилье, в отложенный спрос и одновременно увеличивая сбережения. Поэтому спрос на строительные услуги со стороны населения снизится со всеми вытекающими последствиями для жилищного строительства.

Вряд ли сможет поддержать строительную отрасль и производственное строительство. При ожидаемом снижении ВВП страны в текущем и следующем году государство

и экономические агенты в первую очередь будут сокращать свои финансовые издержки за счет уменьшения затрат на новое строительство, при этом замораживая уже начатые стройки.

Правда, есть все основания предполагать, что, уже начиная с текущего года и далее, будет заметно увеличено финансирование инфраструктурных объектов, в том числе за счет средств ФНБ. Это абсолютно правильный экономический маневр в период экономической рецессии, позволяющий не только несколько стабилизировать доходы и занятость населения, но и содействовать росту мобильности людей, в том числе для поиска новых рабочих мест. Однако данный строительный сегмент не сможет компенсировать возможные потери в жилищном и производственном строительстве.

Подытожив все выше сказанное, оценочно в ближайшее время ожидается абсолютно не критическое снижение деловой активности на строительном рынке, с последующей фазой подъема на границе 2023–24 гг.

Это будет связано с ростом доходов населения, изменением логистики поставок с западного направления на восточное при обновлении строительной техники, строительных материалов и акцентированного включения процесса импортозамещения по всей цепочке строительного цикла. Также позитивно скажется и поддержка государством и ЦБ РФ льготного ипотечного кредитования и благоприятный предпринимательский климат в строительном комплексе. ☹



**Эвелина ЛАРСОН**  
по материалам НИУ ВШЭ



## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Пусть некрасивое, но свое ИЖС

*Индивидуальные дома по объему обогнали многоквартирное строительство*

Сегодня все чаще и чаще звучит тема индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Но, несмотря на массовый интерес и шокирующие цифры по объемам ввода, этот сектор строительной отрасли остается неразвитым и не интересным для застройщиков.

12 июля состоялось заседание Комиссии РСПП по строительному комплексу на тему: «Индивидуальное жилищное строительство и малоэтажное строительство индустриальным способом». Заседание состоялось в очно-заочном формате под руководством председателя комиссии, президента РСС Владимира Яковлева. А участие в мероприятии приняли представители Государственной Думы РФ, Счетной Палаты РФ, Минстроя России, Минпромторга России, Общественного Совета при Минстрое России, АО «ДОМ.РФ», руководители предприятий и организаций, а также отраслевые эксперты.

Открывая заседание, **Владимир Яковлев** заметил, что заявленная тема крайне важная и актуальная, ведь по статистике 73% граждан хотят иметь свой дом. И это уже подтвердили данные по вводу жилья за 5 месяцев 2022 г. — из общего объема 63% составляет именно ИЖС. И хотя для этого сектора уже многое сделано, но проблемы все равно остаются. Речь идет об упрощении процедуры предоставления участков и обеспечении их инженерной инфраструктурой, а также поддержке банковской сферой.

Эту точку зрения поддерживает и руководитель комитета Госдумы **Сергей Пахомов**. По его мнению, необходимо сделать ИЖС не просто выгодным для граждан, но и простым. Однако существующие сегодня проблемы способны на корню заблокировать строительство частного дома. При этом если не ввести на рынок типовые проекты индустриального домостроительства, то о банковской поддержке можно в принципе забыть, ведь для банка строящееся хозспособом ИЖС — это не ликвидный залог.

А, как заявил вице-президент РСПП по социальной политике и трудовым отношениям **Виктор Черепов**, несмотря на принятые меры, реальная ставка кредитования для потребителей все равно по факту остается не менее 10%.

В свою очередь Президент НОПРИЗ **Михаил Посохин** предложил для начала при застройке определять тип жилья. Если это основное жилье, то оно должно быть обеспечено развитой инфраструктурой, которая будет предоставлять людям работу и социальные объекты. При этом возможности ипотеки должны быть реализованы через территориальные управления, а сами поселковые образования строиться по единому плану и замыслу, не отрываясь от эстетики.

### ПРОБЛЕМЫ ПОНЯТНЫ, НО ЧТО С НИМИ ДЕЛАТЬ?

По словам Президента НОСТРОЙ **Антон Глушкова**, существующая проблематика достаточно понятна. Однако сейчас в городах



73% ГРАЖДАН ХОТЯТ  
ИМЕТЬ СВОЙ ДОМ.

активно ликвидируется ветхая и аварийная застройка, и, если говорить о качестве появляющегося сегодня ИЖС, не хотелось бы, чтобы в дальнейшем и оно превратилось в ветхое жилье. Поэтому для решения проблем НОСТРОЙ предлагает ряд мероприятий, в которых региональные власти должны принимать активное участие для освоения ИЖС.

В первую очередь, речь идет о вопросе агломерационных взаимоотношений в развитии ИЖС, который сегодня не решен. Понятно, что ИЖС строится не в городах, а в пригороде. Но взаимоотношения между муниципальной властью города и прилегающих муниципальных районов законодательно не урегулированы.

Второй момент — комплексное освоение территорий. Ни для кого не секрет, что большая часть ИЖС сегодня строится стихийно силами собственников, а сам субъект в этом никак не участвует — ни в инженерной, ни в транспортной инфраструктуре, ни в развитии концепций. При этом до сих пор

не определено, что такое комфортное жилье в ИЖС, и крайне мало существует поселков эконом или комфорт класса, где реализована вся инфраструктура.

Третье — для строительства ИЖС не используются механизмы КРТ. Однако если субъект заинтересован в комплексном качественном развитии земельных участков, размещении на них объектов социально-культурного и бытового назначения, то этот механизм нужно развивать.

Четвертое — взаимоотношения с естественными монополиями. Есть «продвинутые» территории, когда в рамках краевого учреждения ипотечной корпорацией установлен выровненный платеж для присоединения ко всем инженерным сетям. Это гарантирует появление инженерных сетей на конкретном земельном участке. По словам Антона Глушкова, это крайне важный момент, ведь без централизованной программы инженерной подготовки массовое развитие ИЖС сегодня невозможно.

Что касается нормативов, то сегодня практически все требования по обеспечению транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой одинаковы для ИЖС и МКД. И это в принципе не правильно, невозможно для разных видов застройки создать одинаковый радиус доступности школ, медицинских учреждений, транспортной доступности. Поэтому эту тему нужно законодательно урегулировать.

И, наконец, говоря о доступности ИЖС, Антон Глушков напомнил, что речь идет о доступности кредитных ресурсов, и сегодня ИЖС строится тремя способами. Первый — застройщиком, но это самая маленькая доля: в общем объеме ввода ИЖС она не превышает 7%. И это несмотря на то, что именно по этому способу больше всего возможностей: есть и ипотека, и эскроу-счета.

Второй способ — собственником жилья, который для получения кредита привлекает подрядную строительную организацию. И в этом случае, на взгляд Антона Глушкова, СРО может стать гарантией выдачи кредита физическому лицу под залог строящегося объекта. Иными словами, если дом будет строиться профессиональным участником, финансовая ответственность которого застрахована, то банк сможет выдать кредит.

И третий способ, самый массовый, когда ИЖС строится хозспособом. И кредитовать его невозможно, потому что банк не способен определить ликвидность будущего объекта. При этом, по мнению Антона Глушкова, когда объект будет введен, его можно перезаложить и ставку по такому кредиту из потребительского кредита перенести в ипотечный. Но для этого необходимо создание механизма типовой проектной документации и реестра, который будет гарантировать ликвидность объекта, построенного хозспособом, для постзалога банка, чтобы сделать кредит более доступным.

СЕГОДНЯ ПРАКТИЧЕСКИ ВСЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ОДИНАКОВЫ ДЛЯ ИЖС И МКД.



ЗА 5 МЕСЯЦЕВ 2022 Г. ВВОД ИЖС ИЗ ОБЩЕГО ОБЪЕМА СОСТАВИЛ 63%.



При этом мэр Белгорода **Антон Иванов** заявил, что для решения озвученных проблем должен появиться федеральный оператор ИЖС с сетью региональных операторов. Эти новые субъекты права будут наделены особым статусом контроля и взаимодействия с РСО, а также особыми возможностями кредитования.

Однако, по его словам, чтобы возводить ежегодно озвученные в Стратегии развития жилищного строительства 60 млн кв. м ИЖС, нужно вовлекать в градостроительную деятельность не менее 60 тыс. га на всей территории страны ежегодно. Каждый малый город должен ежегодно прирастать на 23 га, средний — на 43, большой — на 95, крупный на 125–385 га. И здесь встает вопрос: а может ли любой муниципалитет похвастаться вовлечением в градостроительную деятельность таким колоссальным количеством земли и обеспечивать ее необходимой инфраструктурой. Поэтому, по мнению Антона Иванова, без сверхрешений — таких, как создание спецоператоров, достигнуть целевых показателей не удастся.

## ПРОМЫШЛЕННОЕ ИЖС

О существующей сегодня нормативно-технической базе для ИЖС и о том, что еще планируется сделать, рассказал директор ФАУ ФЦС **Андрей Копытин**, отметивший, что сегодня промышленники пришли к выводу о необходимости активно развивать ИЖС именно индустриальным способом. Ведь высокое качество постройки достигается только за счет индустриального ввода.

И сегодня такой способ можно условно разделить на 2 типа — модульные дома, когда на заводе создается их часть, и объемно-модульные дома, когда на заводе создаются готовые модульные секции — комнаты, кухни



и т.д. Однако до сих пор в законодательстве нет классификации модульного домостроения. Поэтому в текущем году будет завершена научно-исследовательская работа по анализу мировой практики строительства зданий заводского изготовления и исследование конструктивных решений для многоэтажных модульных зданий. В результате в 2023 г. планируется разработка ГОСТ Р «Модульные здания и конструкции. Классификация», где появятся все типы модульных зданий и конструкций. А к июню 2023 г. предусмотрено введение упрощенного порядка для модульного строительства — сокращение состава проектной документации, осуществление экспертизы только в части привязки здания к земельному участку, что подтолкнет застройщиков к использованию такого способа строительства.

В свою очередь заместитель директора департамента металлургии и материалов Минпромторга России **Роман Куприн** отметил,

**Чтобы возводить ежегодно 60 млн кв. м ИЖС, нужно ежегодно вовлекать в градостроительную деятельность не менее 60 тыс. га.**

что в прошлом году на рынок ИЖС наконец вышли индустриальные способы возведения. При этом впервые началось массовое строительство с применением железобетона и металлических конструкций, в частности, с использованием сборно-монолитного каркаса, который распространен для МКД. При этом с точки зрения импортозамещения, — это наиболее выгодное решение, ведь на территории страны действуют более 540 заводов, которые могут производить элементы сборно-монолитного каркаса. И практически все оборудование — 95% для ЖБИ производится в России.

## ПУСТЬ НЕКРАСИВОЕ, НО СВОЕ

И все-таки, как заметил директор департамента Счетной палаты **Михаил Ковалевич**, несмотря на интерес населения к малоэтажке, развитие этого сектора идет не просто. А для застройщиков он в принципе не интересен и не привлекателен еще и потому, что далеко не самый прозрачный.

Так, например, в рамках сельской ипотеки кредиторы формируют реестр заемщиков, не предусмотренный в других программах. Но ни в одной отчетной форме нет информации по фактической площади и стоимости приобретаемого или строящегося гражданином дома. Это не позволяет оценить вклад сельской ипотеки в развитие ИЖС на сельских территориях.

Кроме того, ввод ИЖС зачастую не отражает реальные строительные процессы, т. к. отсутствуют объективные критерии учета начала и завершения строительства. В частности, объект попадает в поле зрения только после того, как собственник решает ввести его в ЕГРН. И между стартом строительства и официальным вводом в эксплуатацию может пройти очень большой период времени.

Но, несмотря ни на что, по мнению заместителя председателя Общественного совета при Минстрое **Олега Бетина**, сегодня из бесперспективного строительства ИЖС превратилось в локомотив отрасли. А рекордный ввод индивидуального жилья обеспечен не индустриальным методом, а самостоятельными силами населения. При этом никакие меры поддержки им не выделяются. Конечно, это нестандартное жилье, но именно оно и дает большие цифры в статистике, а значит нужно изменить к нему отношение.

При этом, по данным заместителя генерального директора фонда АО «ДОМ.РФ» **Антонна Финогенова**, только 20% населения готовы строить по типовому проекту, считая, что это что-то некрасивое и неудобное. Но если продемонстрировать проект, не теряющий в эстетике и гарантирующий качество, отношение к нему сразу меняется — в этом случае более 2/3 населения готовы использовать типовые проекты.

По его словам, главным барьером для развития ИЖС остается ипотечное кредитование, которым официально занимаются 4 банка, но по факту только 2 — Сбербанк и ДОМ.РФ. И проблема одна — залог гораздо дешевле самого долга, в результате людям в качестве залога нужно использовать другое имущество. И это тут же искореняет все желание взять ипотечный кредит.

Поэтому для жилья, которое возводится хозспособом планируется в этом году запустить программу под 9%. И здесь две стороны одной медали — если жестко ежемесячно контролировать процесс строительства, подрядчика и самого владельца, то конечно особого прироста квадратных метров достичь не удастся. С другой стороны, если бросить такое строительство на самотек, это приведет к тому, что через год у банков появятся плохие долги, что отбросит развитие ИЖС на много шагов назад. А значит нужно найти ту самую пока скрытую золотую середину.

Только 20%  
НАСЕЛЕНИЯ ГОТОВЫ  
СТРОИТЬ ПО ТИПОВОМУ  
ПРОЕКТУ.

Что касается комплексного развития ИЖС, этим занимаются единицы. И торможение идет на уровне региональных властей, которые абсолютно не хотят решать эту проблему, да и в принципе у них мало компетенций. Поэтому, как сообщил Антон Финогенов, сейчас уже выделено несколько десятков пилотных участков в регионах, где с применением инфраструктурных облигаций будут реализовываться комплексные проекты — полноценные поселки для постоянного проживания с транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой. Конечно, для этого нужна активность и готовность регионов поддерживать такие проекты, выступать гарантами по инфраструктурным облигациям. И нужно помнить, что есть регионы с большой долговой нагрузкой, а значит им нужны другие меры поддержки.

Как подытожил Вице-президент НОПРИЗ **Анвар Шамузафаров**, самое главное в развитии ИЖС — чтобы ему не противоречило градостроительное законодательство. А пока они идут вразрез. При этом требуется примерно в 6 раз больше земель, чем это предусмотрено Стратегией развития строительной отрасли, а значит необходимые земли нужно резервировать. Сегодня, по его данным, поселения в России занимают 1,15% от всей территории страны — это смехотворная цифра, которой нет ни в одном другом государстве мира. И получается, территории для развития ИЖС у нас есть.

Материалы по итогам заседания будут направлены в Минстрой России, Минпромторг России, органы федеральной и региональной власти. ☹

Застройщики возводят всего 7% от общего объема ввода ИЖС.



Галина КРУПЕН





## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Дольщики получают жилье...

*Проблемное и долгожданное, но свое — благодаря принятым прокуратурой мерам дольщики, наконец, обретают жилье*



- **10 июня в Омске восстановлены права участников долевого строительства.**

В 2017 г. планировалось ввести в эксплуатацию многоквартирный дом по ул. 70 лет Октября в Омске, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств граждан на условиях долевого участия, но в отношении застройщика — ОАО «ТПИ «Омскгражданпроект» была инициирована процедура банкротства.

Застройщиком привлечены средства 15 граждан, но в рамках заключенного в ходе процедуры банкротства мирового соглашения в 2021 г. 9 гражданами получены денежные компенсации.

Для восстановления прав граждан прокуратурой был принят комплекс мер реагирования в связи с несоблюдением застройщиком сроков передачи жилых помещений. В адрес застройщика прокурором вносились представления. Вопрос защиты прав дольщиков систематически обсуждался на заседаниях межведомственной рабочей группы в прокуратуре Омской области, на заседания также приглашались граждане, вложившие деньги в строительство дома.

В результате дом был достроен и введен в эксплуатацию.

- **17 июня в Свердловской области восстановлены права граждан, пострадавших от действий недобросовестного застройщика.**

В Нижнем Тагиле состоялась церемония вручения ключей владельцам квартир в многоквартирном доме в районе ул. Чайковского-Ильича-Тимирязева, на протяжении нескольких лет считавшимся «проблемным» объектом строительства.



ООО «СУ-1» с 2016 г. осуществлялось строительство двух многоквартирных жилых домов. На момент приостановки работ дом №1 находился в строительной готовности 80%, дом №2 — 3–5%. В феврале 2020 г. Арбитражный суд Свердловской области признал застройщика банкротом.

В результате проводимых прокуратурой региона и правительством Свердловской области совещаний был выработан механизм оказания поддержки гражданам, пострадавшим от действий недобросовестного застройщика. Дома были включены в Единый реестр проблемных объектов региона.

В июне 2021 г. дом №2 был исключен из Единого реестра в связи с выплатой ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» пострадавшим компенсации на общую сумму свыше 42 млн руб.

В отношении дома №1 наблюдательным советом ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» в марте 2021 г. было принято решение о финансировании завершения строительства. В апреле 2022 г. объект введен в эксплуатацию.

Из 68 квартир дольщикам уже переданы 55 квартир, еще трое граждан получили выплату суммы по договорам, по оставшимся помещениям идет процедура передачи жилья.

● **4 июля в Астраханской области восстановлены права участников долевого строительства.**

Строительство одного из многоквартирных домов в г. Астрахань осуществлялось с привлечением денежных средств более 70 граждан свыше 5 лет.

В связи со сменой застройщика срок строительства продлевался, дата ввода здания в эксплуатацию неоднократно переносилась, объект был включен в региональный реестр «проблемных» домов.

Для восстановления прав граждан прокуратурой был принят комплекс мер реагирования в связи с несоблюдением сроков передачи жилых помещений. В результате дом достроен и введен в эксплуатацию.



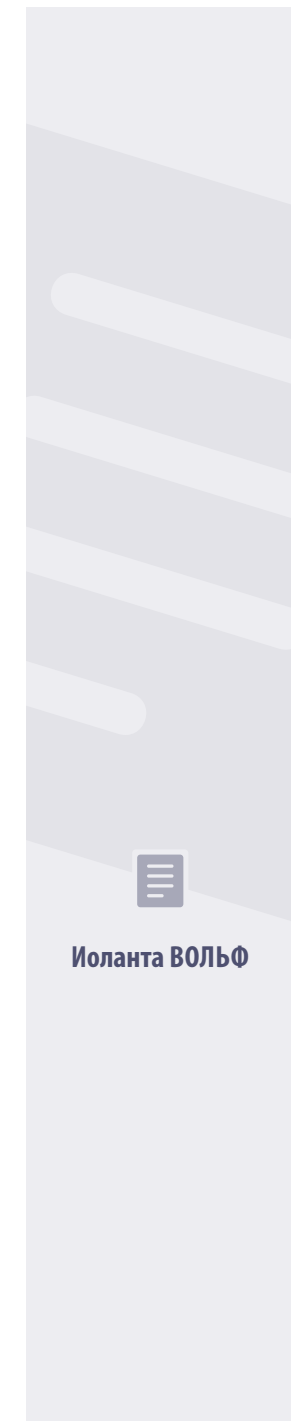
● **11 июля в Ханты-Мансийском АО строящийся за счет денежных средств участников долевого строительства жилья дом введен в эксплуатацию.**

В феврале 2021 г. решением Арбитражного суда автономного округа застройщик многоквартирного дома в жилищном комплексе «Любимый» в г. Сургуте признан банкротом, что повлекло включение дома в Единый реестр проблемных объектов.

В декабре 2021 г. между указанной организацией и строительной компанией города заключен инвестиционный договор о реализации проекта по достройке многоквартирного дома.

Выявленные в ходе общественной приемки замечания инвестором оперативно устранены, 29 июня 2022 г. многоквартирный дом введен в эксплуатацию. Ведется подготовка к передаче квартир гражданам.

В настоящее время дом исключен из Единого реестра проблемных объектов. ☺



Иоланта ВОЛЬФ



КРИМИНАЛЬНОЕ  
ЧТИВО

# ВОРУЮТ!



## Дольщики, садики, дороги, откатики... Воруют!

*Несмотря на летний сезон, Генеральная прокуратура продолжает находить и наказывать тех, кто обманывает и простых людей, и государство*

- **2 июня в Ульяновской области направлено в суд уголовное дело о хищении более 984 млн руб. у участников долевого строительства.**

Директор ООО «Максима» организовал рекламную компанию, предлагая гражданам приобрести квартиры в возводимом фирмой многоквартирном доме по ул. Буинской в г. Ульяновске. При этом значительную часть поступивших денежных средств он израсходовал на иные цели, в результате причинив с января 2010 г. по июнь 2020 г. участникам долевого строительства жилья имущественный ущерб на сумму более 984 млн руб.



Кроме того, в 2014–2016 гг., действуя вопреки интересам возглавляемой коммерческой организации, он заключил с двумя юридическими лицами ряд ДДУ в строительстве, цена квартир по которым была занижена на 80,7 млн руб.

На имущество обвиняемого наложен арест на общую сумму более 111 млн руб.

- **В Липецкой области подрядчик заплатит штраф за неисполнение обязательств по строительству корпуса детского сада.**

В декабре 2020 г. между детским садом и подрядчиком заключен муниципальный контракт стоимостью свыше 66 млн руб. на выполнение работ по строительству корпуса яслей на 60 мест, срок которого заканчивался 15 сентября 2021 г.

Однако предусмотренные контрактом 35% работ на сумму 23 млн руб. своевременно и в полном объеме не были выполнены, что повлекло его расторжение в одностороннем порядке по инициативе заказчика.

В связи с этим, прокуратурой Елецкого района в отношении строительной организации возбуждено дело об административном правонарушении, мировым судом юридическому лицу назначено наказание в виде штрафа в размере 12 млн руб.

В настоящее время строительство корпуса детского сада возобновлено другим подрядчиком.

- **8 июня в Омске возбуждено уголовное дело о халатности при реализации национальных проектов.**

Должностными лицами департамента строительства администрации г. Омска допущено нарушение сроков подготовки проектной документации, строительства и ввода в эксплуатацию 6 детских садов на 990 мест.

Они не осуществляли надлежащий контроль за исполнением работ по подготовке проектной документации и выполнением инженерных изысканий, строительству объектов, не принимали меры по взысканию неустойки в судебном порядке и понуждению подрядчиков выполнить работы в установленные контрактами сроки.

- **В Московской области возбуждено уголовное дело о хищении свыше 89 млн бюджетных средств.**

В 2019 г. между администрацией Коломенского ГО Московской области и коммерческой организацией ООО «Стройактив» в рамках нацпроекта «Образование»

был заключен муниципальный контракт на выполнение работ по строительству школы на 525 мест, расположенной в Коломенском ГО Московской области. Финансирование работ осуществлялось за счет средств бюджетов Московской области и городского округа.

Во исполнение условий контракта заказчик перечислил подрядчику свыше 101 млн руб. Однако в установленные контрактом сроки строительство подрядчиком не завершено, остаток неотработанного аванса заказчику не возвращен, чем причинен ущерб местному бюджету на сумму свыше 89 млн руб.

- **10 июня в Удмуртии вынесен приговор по уголовному делу о хищении средств при продаже недвижимости.**

С марта 2011 г. по апрель 2016 г. местная жительница получала от граждан денежные средства, оформляя это договорами займа или инвестиций в строительство, хотя заведомо не намеревалась предоставлять жилье.

От ее действий пострадали 94 человека, у которых она в общей сложности похитила более 52 млн руб. Причиненный потерпевшим ущерб возмещен частично.



Суд назначил женщине наказание в виде 5 лет 10 мес. лишения свободы с отбыванием в исправительной колонии общего режима. Также судом удовлетворены гражданские иски потерпевших на сумму более 34 млн руб.

- **В Нижегородской области оштрафован директор подрядной организации на сумму более 2,7 млн руб.**

В рамках исполнения мероприятий нацпроекта «Демография» между районной администрацией и ООО «ИСБ» заключен муниципальный контракт на строительство детского дошкольного учреждения в рабочем поселке Выездное на 80 мест стоимостью свыше 130 млн руб. со сроком исполнения обязательств до ноября 2021 г.

Вместе с тем подрядчиком в установленный срок предусмотренное контрактом строительство не завершено.

- **15 июня на Камчатке суд вынес приговор по уголовному делу о взяточничестве и превышении должностных полномочий.**

Бывший генеральный директор АО «Тепло Земли» Денис Сердобольский в 2017 г. получил от руководителя коммерческой организации через посредника 5 млн руб. Деньги передавались за согласование использования на объекте материала, не предусмотренного проектной документацией на строительство очистных сооружений с сетями канализации в п. Термальский Камчатского края.

В результате субсидии из федерального бюджета в сумме более чем на 63 млн руб. были израсходованы неэффективно.

Он же, находясь под домашним арестом по другому уголовному делу, в ноябре 2020 г. получил 500 тыс. руб. от директора организации за заключение договора подряда на выполнение строительно-монтажных работ, беспрепятственную их приемку и своевременную оплату.



Суд приговорил Сердобольского к 12 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии строгого режима со штрафом в размере 10,5 млн руб. Он также лишен права занимать должности на государственной службе и в органах местного самоуправления, связанные с выполнением организационно-распорядительных и административно-хозяйственных функций, сроком на 10 лет. Судом обращено взыскание на арестованное имущество подсудимого на сумму более 2 млн руб.

- **18 июня в Забайкальском крае директор строительной компании оштрафован за несвоевременное строительство школы.**

В августе 2019 г. ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края и АО специализированный застройщик «Региональное управление строительства» заключили государственный контракт на строительство в срок до 1 ноября 2021 г. школы на 1,1 тыс. мест в краевом центре стоимостью 1 млрд руб.

Подрядчик нарушил срок исполнения контракта, что повлекло затягивание ввода социально значимого объекта в эксплуатацию.



Прокуратура возбудила в отношении директора АО дело об административном правонарушении, ему назначен штраф в размере 834 тыс. руб.

- **22 июня в Белгородской области оштрафована подрядная организация, которая в срок не построила фельдшерско-акушерские пункты.**

Областным ГБУ «Управление капитального строительства Белгородской области» с ООО «ПромАгроСтрой» заключены муниципальные контракты на строительство трех фельдшерско-акушерских пунктов в Губкинском ГО.

Обязательства по контрактам подрядчик в установленные сроки не исполнил. Прокуратурой в отношении подрядной организации возбуждено 3 дела об административном правонарушении, виновное лицо оштрафовано на общую сумму более 8 млн руб.

- **28 июня в Красноярске направлено в суд уголовное дело о мошенничестве при строительстве автодорожного моста через р. Енисей.**

Обвиняемый разработал преступную схему по увеличению выкупной стоимости объектов, изъятых для государственных нужд. С 2016 г. по 2018 г. он на земельных участках, предназначенных под застройку, незаконно возводил новые объекты и производил реконструкцию отдельно стоящих строений и сооружений, ранее изъятых для государственных нужд. Он получал на них необходимую техническую документацию, сообщая кадастровому инженеру ложные сведения, а также самостоятельно производил их оценку, чтобы новая стоимость объектов превышала ранее проведенную оценку на момент их изъятия.

На основании этих документов мужчина обращался в суд с требованием о взыскании с местного бюджета не учтенной при взыскании стоимости объектов. В результате муниципальному образованию причинен ущерб на сумму более 32 млн руб.



- **29 июня в Красноярском крае направлено в суд уголовное дело о злоупотреблении должностными полномочиями при строительстве жилых домов.**

С 2013 г. по 2020 г. руководитель ООО «ЭкоПром» заключал ДДУ в строительстве ЖК «Ярослав». Он должен был построить 3 многоквартирных дома в Советском районе г. Красноярске. Однако взятые на себя обязательства перед гражданами не выполнил, полученные средства использовал не по целевому назначению.

В результате платежеспособность организации ухудшилась, что привело к прекращению строительства домов и признанию предприятия банкротом. Злоумышленником причинен ущерб **539 гражданам в размере свыше 864 млн руб.**

На имущество обвиняемого наложен арест на общую сумму **более 101 млн руб.** ППК «Фонд развития территорий» принято решение о завершении строительства домов за счет бюджетных средств.

- **1 июля в Севастополе направлено в суд уголовное дело о хищении 279 млн руб. при выполнении госконтрактов по реконструкции спортивно-оздоровительного комплекса и ледового катка.**

В декабре 2019 г. в рамках реализации ФЦП «Развитие физической культуры и спорта в РФ на 2016–2020 гг.» ГБУ г. Севастополя «Единая дирекция капитального строительства» с ООО «АСГАРД» заключен госконтракт на выполнение строительно-монтажных работ по реконструкции СОК им. 200-летия Севастополя.

Общая стоимость контракта составила более 1,6 млрд руб. Заказчиком на счет подрядчика был перечислен авансовый платеж в размере 50%. Генеральный директор ООО «АСГАРД» похитил часть аванса — **около 227 млн руб.**

Кроме того, в рамках реализации той же ФЦП в июле 2020 г. с тем же подрядчиком был заключен госконтракт на строительство крытого катка с искусственным льдом стоимостью свыше 913 млн руб. По данному контракту на счет ООО «Асгард» заказчиком был внесен авансовый платеж в размере 50%, а в августе — сентябре 2020 г. генеральный директор похитил **52 млн руб.**

Обвиняемый возместил причиненный материальный ущерб.

- **14 июля в Орловской области суд вынес приговор по уголовному делу о хищении денежных средств дольщиков.**

Директор ООО «Унистрой-Орел» совместно с сотрудниками аффилированной ему организации, уголовное дело в отношении которых выделено в отдельное производство, не выполнили свои обязательства по ДДУ в строительстве жилого дома в Северном районе г. Орла. Срок сдачи многоквартирного дома

был установлен на август 2020 г., однако на объекте выполнены только первоначальные работы, вырыт котлован и забиты сваи, после чего строительство было завершено. В результате **71 дольщику** причинен материальный ущерб в общей сумме **более 67 млн руб.**

Суд назначил ему наказание в виде **6 лет лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима, со **штрафом в размере 500 тыс. руб.**

- **В Вологодской области перед судом за злоупотребление полномочиями предстанет бывший руководитель строительной организации.**

Руководитель организации, которая в соответствии с муниципальным контрактом осуществляла строительство многоквартирного дома, предназначенного для переселения граждан из аварийного жилищного

фонда, при наличии отрицательного заключения на проект строительства жилого дома возвел его с нарушением строительных и технических норм. При этом предоставил заказчику на согласование проектную и сметную документацию, отличную от проекта, на основании которого производились строительные работы.

Кроме того, он организовал оформление документов, содержащих ложные сведения о соответствии построенного объекта капитального строительства проектной документации, строительным нормам и правилам; обеспечил приемку указанного объекта приемочной комиссией, с подписанием акта о приемке оконченого строительством объекта для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

В результате жилой дом построен с многочисленными нарушениями технических и строительных норм, в связи с чем пригоден для проживания только

после проведения ремонта, стоимость которого оценивается в сумму более 12 млн руб. Гарантийные обязательства по устранению выявленных дефектов строительства, коммерческая организация не выполнила, поскольку признана банкротом.

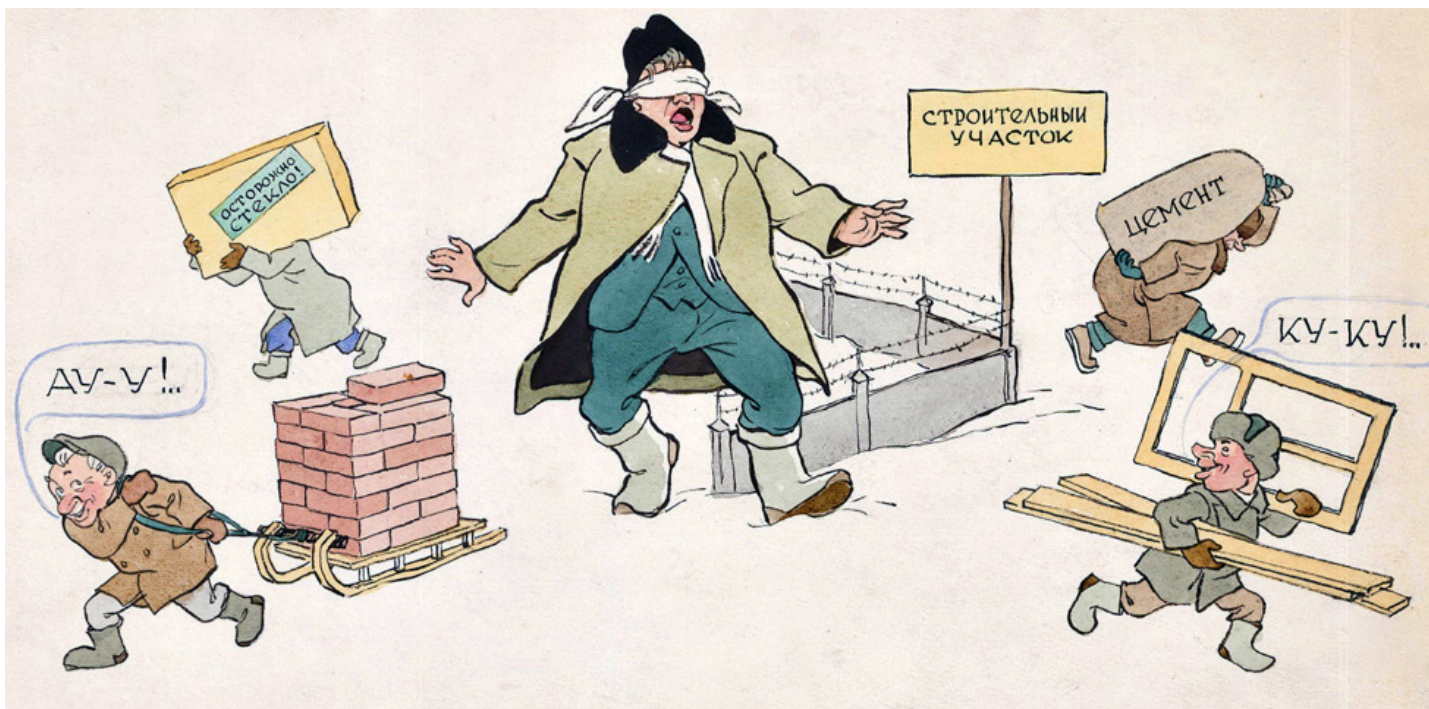
В рамках уголовного дела прокуратурой области заявлен гражданский иск о возмещении ущерба, причиненного муниципальному заказчику в размере **более 101 млн руб.** На имущество обвиняемого наложен арест на сумму более 170 млн руб.

- **27 июля по требованию прокуратуры Ульяновской области организация возвратила в бюджет средства, похищенные при исполнении контракта в рамках реализации мероприятий нацпроекта.**

Генеральный директор ООО «Грааль», представив в заявке на участие в электронном аукционе фиктивные документы о якобы наличии у коммерческой организации опыта при выполнении аналогичных работ, организовал заключение с муниципальным бюджетным учреждением в рамках нацпроекта «БКАД» контракта на строительство автодороги по ул. Маслова в Засвияжском районе г. Ульяновска.

Невыполнение юридическим лицом своих обязательств повлекло с ноября 2019 г. по декабрь 2020 г. причинение бюджету Российской Федерации материального ущерба на сумму **более 44,5 млн руб.**

В результате указанный контракт признан недействительным, а ООО «Грааль» **полностью возместило государству причиненный вред и выплатило проценты за незаконное пользование бюджетными средствами.**



Иоланта ВОЛЬФ



КРИМИНАЛЬНОЕ  
ЧТИВО

По поручению Генерального прокурора РФ Игоря Краснова на постоянной основе осуществляется **надзорное сопровождение реализации национальных проектов**.

Так, в **Красноярском крае** благодаря принятым мерам прокурорского реагирования 40 семей из аварийных домов получили благоустроенные квартиры (*нацпроект «Жилье и городская среда»*).

В Арбитражном суде **Республики Калмыкия** прокурор добился признания недействительным дополнительного соглашения в части увеличения срока выполнения работ по ремонту автодороги в Элисте (*нацпроект «БКАД»*).

К административной ответственности в виде штрафа на общую сумму свыше 426,2 млн руб. привлечены виновные лица в связи с нарушением сроков исполнения работ по проектам «БКАД» (**Республика Хакасия, Ставропольский край**), «Жилье и городская среда» (**республики Адыгея, Тыва, Архангельская, Оренбургская, Калужская области**), «Демография» (**Саратовская область**), «Здравоохранение» (**Новосибирская, Омская, Пензенская, Самарская области**), «Культура» (**Нижегородская область**), «Образование» (**Липецкая область**), 1 лицо дисквалифицировано (**Пермский край**) и др.

# Чем дальше в Нацпроекты, тем жирней посадки

*Прокуроры ежедневно следят за реализацией нацпроектов, пресекая тысячи и тысячи нарушений*

В **Ульяновской области** утверждено обвинительное заключение по уголовному делу, возбужденному по факту хищения руководителем организации-подрядчика свыше 45,3 млн руб., полученных в качестве аванса по контракту на строительство дороги и частично легализованных путем приобретения ряда объектов недвижимости (*нацпроект «БКАД»*).

В **Костромской области** возбуждено уголовное дело в связи с оплатой завышенных объемов работ на сумму более 2,9 млн руб. при выполнении комплекса мероприятий по ремонту улично-дорожной сети (*нацпроект «БКАД»*).

В **Орловской области** утверждено обвинительное заключение по уголовному делу по факту хищения руководителем подрядной организации свыше 76 млн руб., выделенных на реконструкцию трех мостовых сооружений, путем перечисления их на счета «фирм-однодневок» (*нацпроект «БКАД»*).

Кроме того, по поручению Игоря Краснова ведется **надзорное сопровождение строительства и капитального ремонта объектов образования**.

Так, в текущем году для устранения допущенных при выполнении мероприятий в рамках нацпроектов «Демография» и «Образование» нарушений уполномоченным должностным лицам органов государственной власти, руководителям заказчиков и организаций-подрядчиков внесено свыше 40 представлений, начато 16 административных производств. По результатам рассмотрения актов прокурорского реагирования 18 лиц привлечены к дисциплинарной и административной ответственности.

По материалам прокурорских проверок возбуждены 2 уголовных дела. 0 недопустимости правонарушений предостережены 11 должных лиц.

С начала 2022 г. удалось ввести в эксплуатацию 7 объектов образования в **Хабаровском крае, Астраханской, Воронежской, Курганской, Курской, Оренбургской областях**.

В **Самарской области** возбуждено уголовное дело после того, как контракт по возведению детского сада на 145 мест не был исполнен.

В **Ставропольском крае** были приняты фактически не выполненные работы по строительству здания школы, ущерб составил 1,3 млн руб. Начато уголовное преследование виновных лиц.

В **Ивановской области** к административной ответственности привлечен директор организации-подрядчика, которая не построила в срок дошкольное образовательное учреждение на 240 мест. Ему назначено наказание в виде штрафа в размере 229 тыс. руб.

Для завершения строительства школы в **Ростове-на-Дону** в отношении генерального директора подрядной организации возбуждено дело об административном правонарушении, которое находится на рассмотрении. Руководителю общества внесено представление об устранении нарушений закона.

Проверки продолжаются.

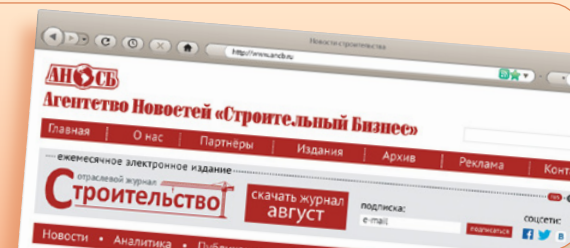


Иоланта ВОЛЬФ



# 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.