

Ввод жилья падает пять месяцев подряд



В НОМЕРЕ:

Ноябрь 2015

Как развиваться саморегулированию?

СТР. 5

Будут ли «тройки» «судить» зодчих?

СТР. 25

За что критиковали проект Стратегии?

СТР. 9

Почему кровельщиков ищут в школе?

СТР. 49

Стройка китайского производства

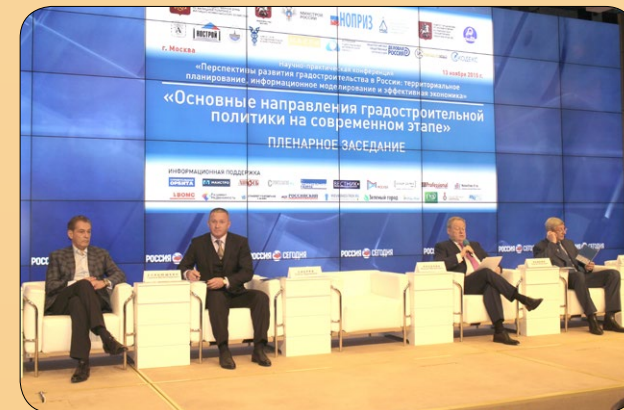
СТР. 18

Что нам стоит в Сочи строить?

СТР. 60

СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

НОПРИЗ провел в Москве двухдневную научно-практическую конференцию «Перспективы развития градостроительства в России: территориальное планирование, информационное моделирование и эффективная экономика».



На 21-ой Международной промышленной выставке «Металл-Экспо 2015», которая прошла в Москве, было представлено 570 компаний из 33 стран мира. Большое внимание в экспозиции и в деловой программе было уделено применению металла в строительстве.



Бизнес-центр Greendale, проект которого реализуется в столице, первым в истории «зеленого» строительства в России удостоился сертификата BREEAM Outstanding. Офисный комплекс будет состоять из двух корпусов, соединяющихся переходом на уровне четвертого этажа. Строительство планируется завершить в 2016–2017 годах.





5



15



21



28



32

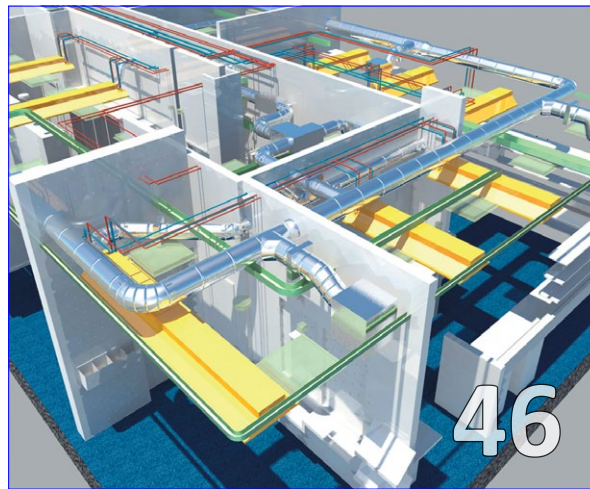


35

КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА**4** Единый технический заказчик, ты где?!**САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ****5** Институт саморегулирования должен развиваться — но как?**ВЛАСТЬ****9** Стратегию — доработать, дольщиков — защитить, СУ-155 — спасти**ЭКОНОМИКА****13** Ввод жилья падает пять месяцев подряд**ЗАКУПКИ****15** Торги на проектирование и изыскания: две большие разницы**ИНВЕСТИЦИИ****18** Стройка китайского производства**ГОРЯЧАЯ ТЕМА****21** Долевое строительство жилья: вопросов больше, чем ответов**25** Виктор Логвинов: лицензирование архитекторов вводить необходимо**28** Всех инженеров — в одну Палату!**КОНФЛИКТ****32** Хостел-бизнес по-русски**ПЕРСОНА****35** Михаил Викторов: Из региона ярче видны проблемы Федерации



40



46



49



63

РЕТРОСПЕКТИВА НОВОСТЕЙ

- 39** Назван лучший проект комфорт-класса
Краснодар – самый благоустроенный город России

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

- 40** Ипотека – локомотив экономики, но еще не построенный

СРЕДА ОБИТАНИЯ

- 43** Быстро едешь – ближе будешь!

ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

- 46** Долгая дорога BIM'a в России

ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

- 49** Опасный непрофессионализм

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 53** Новые добавки – дешевле и лучше

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

- 57** Россия – в инкубационном периоде?

ПО СЛЕДАМ ВЕЛИКИХ СТРОЕК

- 60** Что нам стоит в Сочи строить?

НЕДВИЖИМОСТЬ

- 63** Военная ипотека с московской пропиской

С отраслевой журнал 
Строительство
Ежемесячное электронное издание

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

Контакты:
115419, Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 3
E-mail: info@ancb.ru
Тел.: +7 (499) 506-8441 (многоканальный)
www.ancb.ru | www.iancb.ru

Главный редактор:

Лариса Поршнева, государственный советник
Российской Федерации 3-го класса

Шеф-редактор:

Михаил Зиборов, почетный строитель РФ,
член Союза журналистов РФ

Руководитель Департамента бизнес-проектов и PR:

Ольга Терещенко

Над номером работали:

Лариса Поршнева, Михаил Зиборов, Надежда Зимина,
Владислав Крупнов, Елена Бабак, Ольга Овчинникова,
Владимир Кузнецов, Ольга Терещенко

Дизайн и вёрстка:

Владимир Кузнецов

Администратор портала:

Ольга Овчинникова

Выпускающий редактор:

Роман Поршнев

Реклама и информация:

Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

Издатель:

Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

КОЛОНКА ГЛАВНОГО
РЕДАКТОРА

Единый технический заказчик, ты где?!



Еще немного, и можно будет отмечать первую годовщину нерождения Единого технического заказчика в строительстве. В конце прошлого года в Послании Федеральному Собранию Президент России Владимир Путин предложил создать новый орган, который будет отвечать за все госзакупки. «Ура!» — сказали сенаторы, депутаты и чиновники и с этим счастливым возгласом разошлись по своим делам.

Казалось бы, сколько нужно времени для того, чтобы создать новую организацию, тем более одобренную на самом высоком уровне, да еще с благой целью жесткого контроля за расходованием бюджетных средств? У нас с такими предпосылками организации не то что за день — за ночь создавались. Ложишься спать — и ничто не предвещает, а встаешь утром — и тебе в 9 часов сообщают, что Указом Президента или постановлением Правительства создано очередное Госглавмупфгуп «Росперделэкс-порт». И уже директор назначен, и документы все готовы, и даже пара миллиардов рублей на ближайшее время и обустройство выделены.

А вот с Единым техническим заказчиком в строительстве что-то не задалось. Президент высказал свою идею в 4 декабря, и тогда же, 4 декабря, министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень заверил, что Минстрой уже приступил к разработке предложений на этот счет. Но почему-то Правительство выпустило постановление с соответствующими поручениями только через полгода, а по состоянию на 15 ноября Единый технический заказчик в строительстве так и не создан. То ли Минстрой увлекся работой над предложениями, то ли у Правительства руки не доходят выпустить соответствующий документ, который, как говорят знающие люди, можно подготовить и согласовать за месяц-полтора.

Правда, есть шанс, что в преддверии оглашения очередного Послания Федеральному Собранию либо в Правительстве, либо в Администрации Президента озаботятся анализом выполнения высказанных идей и поручений — и вот тогда быстренько и появится соответствующий документ.

Если, конечно, он к тому времени будет хотя бы написан.

Конечно, можно все свалить на нерасторопность Минстроя, но что-то подсказывает, что не Минстрой тут крайний. Некий внутренний голос ехидненько так подсказывает, что, в отличие от Минстроя, все остальные министерства будут просто счастливы, если подобная инициатива провалится и уйдет в небытие. Да и какому такому Минобру или Минздраву захочется передать Единому заказчику все средства, которые сейчас выделяются на школы, больницы и медицинские центры? И неужели Минтранс вкупе с Росавтодором будут счастливы от того, что сотни миллиардов рублей на строительство дорог пойдут теперь не через их ведомства, а через стороннюю организацию? Может быть, здесь поискать причины столь сильного затягивания исполнения поручений Правительства?

В строительном комплексе России ежегодно крутятся более 5 триллионов рублей. Половина — это средства граждан на жилищное строительство, а около 3 триллионов — деньги инвесторов, в том числе, и государства. Если учесть, что Единый технический заказчик должен распоряжаться только деньгами федерального бюджета, эти средства, по самым предварительным оценкам, составят около 500 млрд рублей, а, возможно, и больше. Много больше. Экономический вес такой структуры будет огромным — и далеко не всем это по душе. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Институт саморегулирования должен развиваться – но как?

Сообщество должно задуматься над разработкой Стратегии развития института саморегулирования в строительстве



Одним из ключевых механизмов развития отрасли является формирование и совершенствование института саморегулирования в строительстве.

Разработка Стратегии развития саморегулирования строительной отрасли должна представлять собой конструктивный диалог бизнеса и государства и наиболее полно отвечать своей основной миссии: выражать интересы предприятий отрасли с учетом предложений и замечаний общественных организаций, национальных объединений и институтов развития в целях выполнения общегосударственных задач и развития строительной отрасли в целом. Сегодня для профессионального сообщества назрела необходимость объединения сил и компетенций представителей отрасли для формирования наиболее системного и комплексного отраслевого документа, определяющего вектор развития строительной отрасли страны.



ОСНОВНЫЕ ПРИОРИТЕТЫ: РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЕ

В настоящее время процесс саморегулирования в строительстве активно формируется. Понятие «саморегулирование» в строительстве сформировано в условиях объективных процессов развития отрасли, основанных на самофинансировании и самокупаемости. Напомню, что все началось с приватизации жилья, ведь до 1991 года доля частного жилья в целом по стране составляла лишь 27 процентов, а сегодня этот показатель приблизился к уровню 90 процентов, а доля государственных капиталовложений в строительство жилья, наоборот, снизилась и к настоящему времени составляет не более 10 процентов.

Саморегулирование фактически стало базисом для создания системы технического регулирования отрасли. Так, институтом саморегулирования профинансирована разработка более половины актуализированных нормативов.

Какие объективные вызовы общества формировали динамику этого процесса? Среди сдерживающих факторов развития следует назвать, во-первых, недостаточность

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ФАКТИЧЕСКИ СТАЛО БАЗИСОМ ДЛЯ СОЗДАНИЯ СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТРАСЛИ. ТАК, ИНСТИТУТОМ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОФИНАНСИРОВАНА РАЗРАБОТКА БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ АКТУАЛИЗИРОВАННЫХ НОРМАТИВОВ.

освоенных для жилищной застройки территорий. На фоне гипертрофированной уплотненности московской зоны в целом по стране у нас застроенных территорий даже меньше, чем в компактной Европе. Во-вторых, неразвитая инфраструктура, в том числе и транспортная, отсутствие систем расселения и агломераций как объектов территориального планирования, а также отсутствие комплексного подхода к строительству, эксплуатации и утилизации зданий и сооружений в застройке. В этой связи векторными направлениями в предстоящие годы станут вопросы жилой застройки в пригородных и агломерационных зонах расселения, преодоление межрегиональных диспропорций городов и поселений, развитие систем транспортной и инженерной инфраструктуры, совершенствование законодательства и нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности с учетом жизненного цикла зданий и сооружений.

Реализация этих мер позволит повысить безопасность и комфортность проживания, решить амбициозную задачу увеличения территории застройки до 5,5 — 6,5 млн га, разработать Стратегию пространственного развития Российской Федерации, создать дополнительные стимулы для развития агломераций с учетом наличия у большинства семей городского и дачного жилья, а также ускорить процессы повышения экономической и энергетической эффективности застройки.

Как известно, локомотивом развития экономики страны являются жилищное строительство и жилищная политика, направленная на формирование доверия населения к инвестиционной привлекательности строительства жилья, и стимулирование повышения активности граждан в его софинансировании. Проблемы



ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ СВЯЗАНЫ С РАСТУЩИМ СПРОСОМ НА ЖИЛЬЕ, ДИСКОМФОРТНЫМИ ФАКТОРАМИ ЖИЛЫХ «НЕБОСКРЕБОВ», СЛАБОЙ ПОДДЕРЖКОЙ ЖК И ЖСК СО СТОРОНЫ ГОСУДАРСТВА, ВЫСОКОЙ ВОСТРЕБОВАННОСТЬЮ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ, РЕЗОНАНСНЫМИ ФАКТАМИ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ ПРИ ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

строительства жилья связаны с растущим спросом на жилье, дискомфортными факторами жилых «небоскребов», слабой поддержкой ЖК и ЖСК со стороны государства, высокой востребованностью малоэтажной застройки, резонансными фактами обманутых дольщиков при долевом строительстве. В числе потенциальных рисков, кроме того, следует признать такие факторы, как «социализация» ипотечного жилищного кредитования, проблемы малоимущих собственников, столкнувшиеся с обязательствами оплаты накопительной части капитального ремонта жилья.

«Расширять» перечисленные проблемы придется, в том числе и такими экономически непривлекательными для строительного сообщества компромиссами, как снижение этажности и развитие комплексной малоэтажной застройки, а также принятием законодательных мер по надежной защите прав и материальных интересов участников долевого строительства жилья. В качестве безусловного, приоритетной задачи следует принять план действий по формированию

рыночных инструментов для развития и укрепления институтов ЖК, ЖСК и АИЖК.

Немаловажная роль в этом процессе отводится рефинансированию жилищной сферы, увеличению субсидирования населения на строительство и приобретение жилья и распространение механизма субсидий, предназначенных малоимущим собственникам для оплаты капитального ремонта.

Перечисленные меры позволят строительной отрасли выйти на объемы ввода жилья до 120 млн кв. метров в год и увеличить к 2030 году жилищный фонд до 4,5 — 4,7 млрд кв. метров, выстроить логичную систему комплексного освоения территорий эстетически привлекательными и комфортными для проживания проектами малоэтажной застройки с учетом обеспечения благоприятного баланса процессов развития городской среды и в гармонии с окружающей природой.

Отдельным программным блоком должны быть сформулированы задачи, которые предстоит решить в сфере архитектурно-строительного проектирования. Проблематика для профессионального сообщества понятна: востребованность обновления систем типизации и ценообразования, недостаточный уровень комфортности среды проживания, избыточные административные барьеры при согласовании проектной документации, недостатки системы технического регулирования, чрезмерное использование спецтехусловий.

Вывод очевиден: процесс подготовки проектной документации слишком зарегулирован, наличие нестыковок, неоднозначных и зачастую противоречивых формулировок в документах нормативно-правового и технического регулирования затрудняют, сдерживают, а в отдельных случаях и откровенно вредят внедрению инноваций в строительную отрасль,

которая, как известно, в современных реалиях может развиваться только с использованием в производстве современных технологий и материалов.

Какие концептуальные задачи необходимо решить в первую очередь? Сверхактуальная задача для законодателей — совместно с профессиональным сообществом сосредоточиться на вопросах совершенствования системы технического регулирования; специалистам — выработать единые подходы к процессам типизации и стандартизации при проектировании, внедрению технологий информационного моделирования, сформировать консолидированную позицию сообщества по системе аттестации и допуска на рынок инженеров и архитекторов, организации и ведению авторского надзора за строительством, а также включить в число первоочередных задач формирование Стратегии развития института саморегулирования.

Безусловно, реализация этих мер окажет позитивное влияние на повышение качества проектной документации и персональной ответственности проектировщиков за конечные

результаты, сокращение сроков проектирования и будет способствовать снижению административных барьеров при согласовании проектной документации.

КАК ПОВЫСИТЬ ЭФФЕКТИВНОСТЬ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ?

Теперь о главном — о саморегулировании в строительстве. Очевидный факт: эффективность института саморегулирования должна быть априори выше, чем государственное управление, в том числе и за счет финансовой и репутационной ответственности. На практике, к сожалению, все выглядит не столь впечатляюще, как хотелось бы и состоит в основном из набора сдерживающих, а не продвигающих факторов.

Это и отсутствие сформированной деловой репутации института саморегулирования, незавершенность процессов становления новых полномочий национальных объединений, отсутствие «обязательного» саморегулирования в области строительного контроля, экспертизы, комплексной малоэтажной застройки, а также исполнения функций заказчиков строительства.

Не сформирован баланс прав и ответственности саморегулируемых организаций, а система обеспечения материальной ответственности в имеющемся виде пока еще далека от совершенства.

Вектор направления для решения перечисленных задач понятен: повышение эффективности саморегулирования, введение квалификационных требований к руководителям СРО (профессиональное образование, практический стаж и приобретение компетенций в процессе дополнительного обучения). Создание качественной системы аттестации бакалавров и магистров и допуск их на рынок в качестве архитекторов и инженеров, передача в институт саморегулирования полномочий по системам аттестации, подготовки рабочих кадров, контроля (стройнадзор, экспертиза), регулирования (техническое регулирование, стандартизация и ценообразование).

Убежден, что эти меры станут существенным заделом для обеспечения безопасности и повышения качества строительной продукции и профессионального роста кадрового состава строительной индустрии, создадут экономические условия для снижения стоимости строительной продукции и социальные предпосылки для ослабления административного давления на государственные органы и финансовой нагрузки на консолидированный бюджет Российской Федерации.

Экономические расчеты показывают, что системное и последовательное внедрение структурированных задач в строительстве — самокупаемости, самофинансирования, самоуправления, саморегулирования и я добавил бы еще — самоответственности общества за эти процессы позволит нам обеспечить высокие темпы развития строительной отрасли. ☹

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНСТИТУТА САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЖНА БЫТЬ АПРИОРИ ВЫШЕ, ЧЕМ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ЗА СЧЕТ ФИНАНСОВОЙ И РЕПУТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.



Анвар ШАМУЗАФРОВ,

первый вице-президент НОПРИЗ,

вице-президент

РСС, Президент СРО

Ассоциация

«Объединение генпродрайчиков в строительстве»





ДЕНЬ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

8 ДЕКАБРЯ
2015

г. Москва, отель «Рэдиссон Славянская»



ВЛАСТЬ

Стратегию – доработать, дольщиков – защитить, СУ-155 – спасти

В 2030 году строительная отрасль должна быть инновационной на 20%

Члены Президиума Общественного совета Минстроя России обсудили на своем заседании вторую редакцию проекта Стратегии инновационного развития строительной отрасли до 2030 года, а также ряд вопросов, имеющих непосредственное отношение ситуации на рынке жилья

ПРОЕКТ СТРАТЕГИИ ВСЕ БОЛЕЕ СТАНОВИТСЯ СТРАТЕГИЕЙ

Открывая обсуждение проекта Стратегии, председатель Общественного совета **Сергей Степашин** отметил, что представленный вариант отличается от предыдущего как небо и земля – теперь это, действительно, документ, который можно обсуждать, поправлять, но при этом нельзя отказывать ему в содержательности и структурированности.

Докладывал основные разделы и идеологию проекта Стратегии замминистра строительства **Юрий Рейльян** – он же возглавляет «редакционную» группу, работающую над этим документом.

Проект Стратегии составлен по блочному принципу и включает в себя анализ современного состояния и тенденций развития строительной отрасли, оценку конкурентоспособности российского строительного комплекса, а также цели, приоритеты и задачи, основные направления, сценарные варианты, целевые показатели, механизмы и ресурсы инновационного развития строительной отрасли, этапы,



сроки и планы мероприятий по реализации Стратегии на среднесрочный период.

Над проектом документа работали под руководством Минстроя России оба Национальных объединения строительной отрасли – НОСТРОЙ и НОПРИЗ, МГСУ, РААСН, Российский Союз строителей и другие заинтересованные организации.

«Цель Стратегии – создание конкурентоспособной строительной отрасли, формирующей безопасную и комфортную среду жизни и деятельности человека, соответствующую высоким стандартам качества и эффективности. Основная задача – инновационное перевооружение

строительной отрасли, формирование и синхронизация отраслевого инновационного цикла», – сказал Юрий Рейльян.

Как следует из доклада Юрия Рейльяна, реализация Стратегии делится на три этапа. Первый этап (2016 – 2020 годы) включает разработку федеральной целевой программы, запуск механизмов модернизации промышленности строительных материалов, развитие базы технического регулирования и его гармонизацию с Еврокодами, формирование устойчивой федеральной инфраструктуры инноваций, в том числе развитие полномасштабного использования ресурсов и механизмов технологической

платформы «Строительство и архитектура» — то есть первые пять лет пройдут в подготовке к реализации основной задачи Стратегии. В рамках первого этапа будет разработана и утверждена федеральная целевая программа «Развитие строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года», в которой будут заложены все направления развития строительства.

Второй этап реализации Стратегии (2021 — 2025 годы) предполагает широкое внедрение инноваций, интенсивное инновационное развитие отрасли в области индустриального домостроения, выход на плановое решение проблем с ресурсосбережением и энергетической эффективностью, развитие современных инновационных производств, прорыв в развитии российских стройматериалов и технологий, формирование сети региональных инновационных центров.

Третий этап (2026 — 2030 годы) — переход к системному развитию строительной отрасли страны.

Что касается финансовой стороны вопроса, предлагается на реализацию мероприятий в рамках Стратегии установить обязательные отчисления — 0,4% от сметной стоимости каждой из строек России.

Юрий Рейльян назвал некоторые целевые показатели Стратегии, согласно которым, в частности, планируется увеличение доли строительной отрасли в валовом внутреннем продукте РФ с 5,8% до 8%, увеличение производительности труда в 2 раза, увеличение доли инновационных товаров, работ и услуг до 20% в 2030 году.

Минстрой России надеется завершить работу над проектом Стратегии до конца года, внести ее в Правительство России, а затем представить на заседании Госсовета при Президенте России, которое намечено на март 2016 года.



ПЛАНИРУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В ВАЛОВОМ ВНУТРЕННЕМ ПРОДУКТЕ РФ С 5,8% ДО 8%, УВЕЛИЧЕНИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА В 2 РАЗА, УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ ИННОВАЦИОННЫХ ТОВАРОВ, РАБОТ И УСЛУГ ДО 20% В 2030 ГОДУ.

Хотя, конечно, над документом нужно еще очень серьезно работать — и это показало последующее обсуждение.

Так, по словам руководителя Фонда «Институт экономики города» **Надежды Косаревой**, в проекте Стратегии очень много общих слов и фраз, но непонятно, что именно нужно делать, чтобы было инновационное развитие отрасли? В документе нет ни одного слова про стимулы для бизнеса вводить и применять инновации. Предлагается увеличить производительность труда в отрасли в 2 раза, но при этом в другом разделе предполагается привлечение в отрасль дополнительно 1 млн человек, хотя современные высокотехнологичные производства — это работы с минимумом персонала. Цели и задачи в документе очень размыты, их нужно сделать конкретными и четкими, а также еще раз просчитать и конкретизировать все показатели.

Президент компании «Мортон» **Александр Ручьев** отметил, что из проекта документа непонятно, как отрасль сможет добиться

поставленных показателей. Для развития промышленности стройматериалов и появления новых производств нужна доступность кредитов, а нынешние ставки по кредитам можно считать просто заградительными. Также необходимо установить для новых предприятий льготный налоговый режим, поскольку на проектную мощность завод выходит минимум через год, а заодно и убрать с новых заводов проверяющие органы. А.Ручьев привел пример, что на новом ДСК компании «Мортон» за полтора года прошло уже шесть проверок — что они там проверяют, эти контролеры?

Глава компании «Баркли» **Леонид Казинец** заявил, что для успешной реализации Стратегии в нее должны прийти «длинные» деньги и это деньги, прежде всего, пенсионных фондов. Сейчас, в условиях недостатка объектов для инвестирования, пенсионные фонды скупают бизнес-центры, но доходность таких вложений невелика, а то и просто нулевая — в кризис большинство бизнес-центров либо пустуют, либо снижают стоимость аренды. А вот деньги, вложенные в производство, будут работать.

В свою очередь глава Минстроя России **Михаил Мень** обратил особое внимание членов Президиума Общественного совета на возвращение стадии обоснования инвестиций в бюджетное строительство. «Сейчас, формируя Федеральную адресную инвестиционную программу, мы знаем лишь примерную цену строительства включаемых в нее объектов. Но теперь принято революционное решение о возвращении стадии ТЭО, которая предполагает тщательную подготовку проекта, проведение предпроектных изысканий, определение стоимости проекта и его обслуживания, что очень важно, например, для субъекта РФ, который

будет его содержать. Это очень важный момент в Стратегии», — подчеркнул министр.

Члены президиума Общественного Совета Минстроя России приняли решение заслушать третью редакцию Стратегии на заседании Общественного совета в декабре 2015 года. Сейчас у всех заинтересованных сторон есть возможность донести свои предложения до разработчиков.

О БЕДНОМ ДОЛЬЩИКЕ ЗАМОЛВИТЕ СЛОВО...

Одна из самых горячих тем в последнее время — это обманутые дольщики и возможность либо ликвидации этой проблемы, либо ее возможной минимизации. Однако, как рассказала статс-секретарь — замминистра строительства и ЖКХ **Наталья Антипина**, на сегодняшний день в реестр внесены 508 проблемных объектов и 41,2 тысячи граждан в 57 регионах России. Нарастание объемов строительства в последние годы сопровождается нарастанием объемов рисков для граждан, чьи деньги являются источником финансирования жилищного строительства.

— Внедрение с 1 января 2014 года защитного механизма в виде банковского поручительства, по сути, не работает, страхование тоже не стало 100-процентной гарантией защиты дольщиков, так как компании, обладающие значительными накопленными страховыми резервами, на этот рынок не вышли. С 1 октября, после ужесточения требований, на этом рынке работает 2-3 страховые компании, — сообщила Н. Антипина.

Ситуация меняется очень медленно, хотя некоторые шаги уже предприняты. Так, максимально ужесточаются требования к жилищно-строительным кооперативам (один ЖСК может строить только один дом), а деньги дольщиков



НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В РЕЕСТР ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ ВНЕСЕНЫ 508 ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ И 41,2 ТЫСЯЧИ ГРАЖДАН В 57 РЕГИОНАХ РОССИИ. НАРАЩИВАНИЕ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СОПРОВОЖДАЕТСЯ НАРАЩИВАНИЕМ ОБЪЕМОВ РИСКОВ ДЛЯ ГРАЖДАН, ЧЬИ ДЕНЬГИ ЯВЛЯЮТСЯ ИСТОЧНИКОМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.



предлагается зачислять на отдельные счета, которые будут открыты для каждого объекта. При этом деньги дольщиков одного проекта не могут быть использованы для строительства другого.

В Минстрое России активно работает рабочая группа по поправкам в закон о долевом строительстве, которая рассматривает два направления защиты дольщиков: во-первых, это снижение объема средств дольщиков при строительстве жилья и, во-вторых, снижение рисков граждан при использовании их средств для финансирования жилищного строительства. Прорабатываются предложения об увеличении доли средств банков в финансировании жилищного строительства, а также увеличении доли собственных средств застройщика. Также предлагается ужесточить ответственность застройщиков за использование незаконных схем привлечения средств граждан. Кроме того, высказаны предложения о том, чтобы застройщик мог привлекать деньги граждан только в том случае, если участок под строительство жилья находится у него в собственности.

Леонид Казинец отметил, что застройщики полностью поддерживают расширение альтернативы финансирования жилищного строительства, однако совсем отказаться от средств дольщиков нереально. Не смогут заменить эти средства и деньги банков. Сейчас в жилищном строительстве находится около 2,5 трлн рублей средств дольщиков, а проектное финансирование крупных банков, в лучшем случае, будет около 800 млрд рублей. Поэтому переход только на банковское финансирование уменьшит жилищное строительство в три раза.

При этом банкиры откровенно говорят, что для них финансирование среднего бизнеса невыгодно, и они вряд ли будут этим заниматься.

А в жилищном строительстве очень много именно средних компаний — их отсечка от банковского финансирования полностью убьет рынок жилищного строительства.

Л. Казинец обратил внимание на тот факт, что 91% обманутых дольщиков появились вне рамок реализации закона о долевом строительстве — это ЖСК, жилищные сертификаты и т.д. Поэтому не нужно «головную боль лечить гильотиной» и не нужно доводить ситуацию до того, что усовершенствования 214 закона в итоге прекратят работу с деньгами дольщиков.

Свой взгляд на изменения закона о долевом строительстве высказал Александр Ручьев. По его словам, новации, которые предлагается внести в закон, по сути своей, являются запретительными. Кроме того, открывать отдельные счета дольщиков на каждый дом, по мнению А.Ручьева, неправильно, и работать этот механизм не будет, потому что есть объекты, которые строятся на все дома: дороги, школы, детские сады, мосты и так далее. А, исходя из предложенных изменений, все эти расходы — около 50% от всей стоимости строительства — становятся нецелевыми.

«СУ-155» БУДУТ СПАСАТЬ ВСЕЙ СТРАНОЙ

Сложное положение с обманутыми дольщиками может в самое ближайшее время весьма сильно обостриться, если о своем банкротстве заявит один из крупнейших застройщиков жилья — компания СУ-155. Ситуация настолько серьезная, что спасением компании решил заняться сам Минстрой, о чем и заявил министр Михаил Мень перед окончанием заседания Президиума Общественного совета:

— Мы не поддерживаем, в Правительстве в целом и в Минстрое в частности, какие-то конкретные компании, но в данном случае мы



91% ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ ПОЯВИЛИСЬ ВНЕ РАМОК РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКОНА О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ — ЭТО ЖСК, ЖИЛИЩНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ И Т.Д.

приняли решение о необходимости вмешательства государства, поскольку компания очень крупная. На предприятиях и в компаниях холдинга СУ-155 работает более 30 тысяч человек, в холдинг входят сильные предприятия стройиндустрии — и по стройматериалам, и по производству лифтов, а также строительные компании.

Помимо этого мы прекрасно понимаем, что если у компании возникнут проблемы серьезного характера, то появятся люди, которые не дождутся своего жилья. Поэтому была создана специальная рабочая группа, в нее вошли, помимо сотрудников Минстроя, и депутаты Государственной Думы, и представители экспертного сообщества, и нашего Общественного совета. Также всем губернаторам регионов, где работает СУ-155, направлены письма от Минстроя с приглашением войти в эту рабочую группу.

Мы будем помогать компании, во многом это связано с тем, что мы вместе с экспертами изучили состояние дел СУ-155, пассивы и активы бьются друг с другом, мы не видим вывода активов за рубеж. Компания просто попала в



кризисную ситуацию, поскольку выстраивала свою финансово-экономическую модель в расчете на то, что будет постоянный рост в экономике страны. Мы выходим на решения, связанные с санацией этой компании за счет возможностей других участников рынка и представителей банковского сообщества.

Я прошу членов Общественного совета успокоить людей. Мы будем компании помогать и стараться сделать так, чтобы в первую очередь не пострадали люди. Глава холдинга Михаил Балакин активно работает, ищет пути выхода из кризиса. Еще раз повторю, мы не допустим, чтобы люди пострадали.

23 октября состоялось первое заседание этой рабочей группы, на котором было принято решение, что спасти СУ-155 будут при помощи компании «ИНТЕКО» и «БинБанка».



Елена ШИНКОРЕНКО

ЭКОНОМИКА

Ввод жилья падает пять месяцев подряд

Росстат опубликовал итоги ввода жилья за 9 месяцев 2015 года

Традиционно в конце октября Росстат опубликовал данные о состоянии строительной отрасли за 9 месяцев текущего года. В том числе были опубликованы данные о вводе жилья.

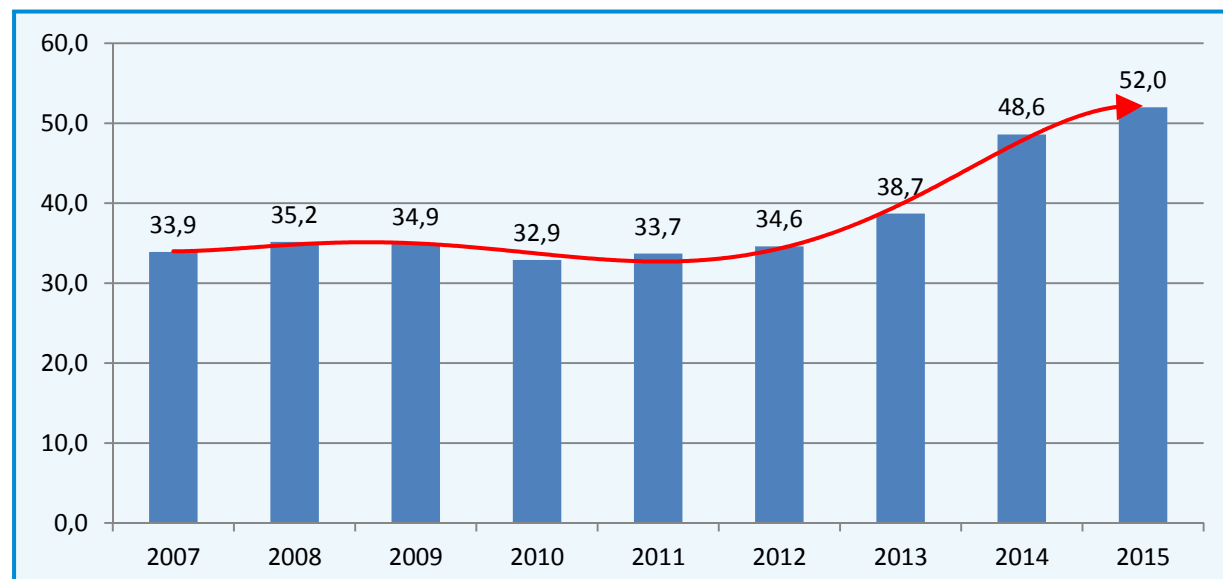
Как следует из данных Росстата, по итогам 9 месяцев 2015 года объемы ввода жилья продолжают демонстрировать положительную динамику по сравнению с прошлым годом. Всего введено 52 млн кв.м против 48,6 млн кв.м жилья в 2014 году. Рост составляет 7%.

Вместе с тем уже на протяжении 5 месяцев ввод жилья стабильно падает, что является рекордным отрицательным показателем за период наблюдения с 2008 года.

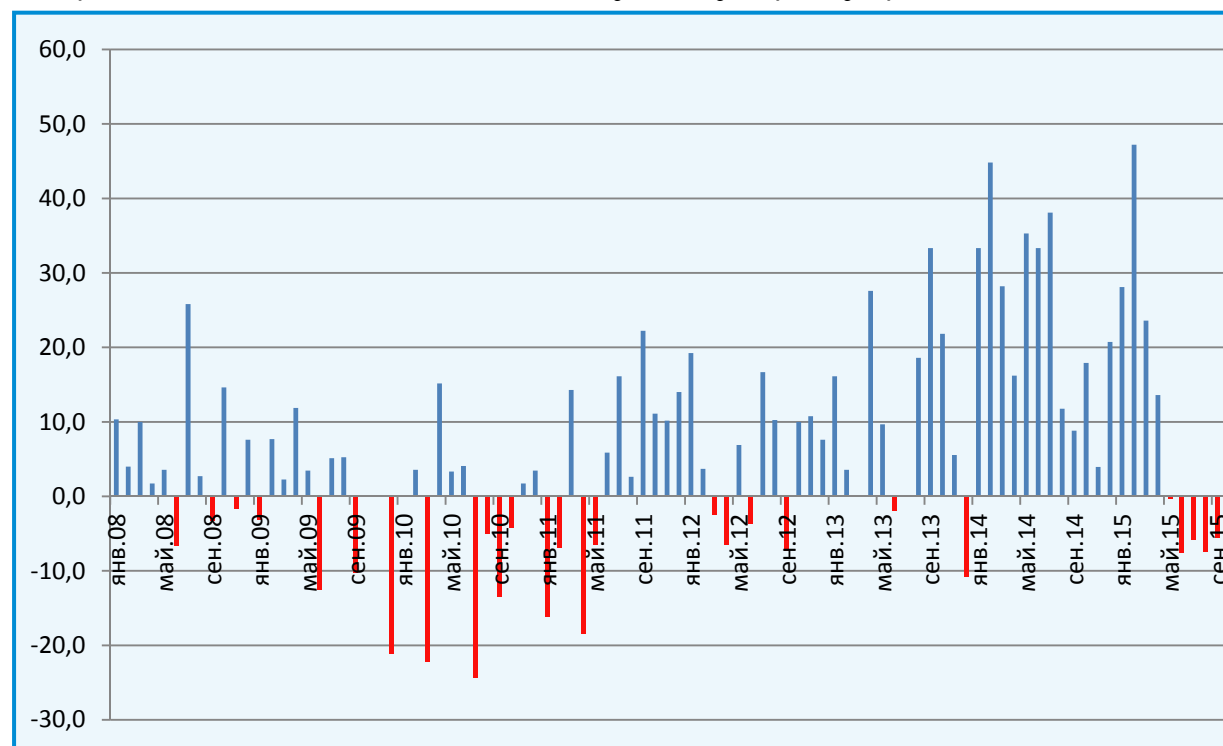
Положительный показатель ввода жилья за 9 месяцев 2015 года обеспечен исключительно за счет задела первого квартала, когда рост составил +32,2%. Во втором квартале ввод жилья незначительно превысил предыдущий год (+0,5%), в третьем квартале объем ввода снизился на 6,2%.

Следует отметить существенную разницу в показателях динамики ввода жилья в различных регионах. По итогам 8 месяцев лидером

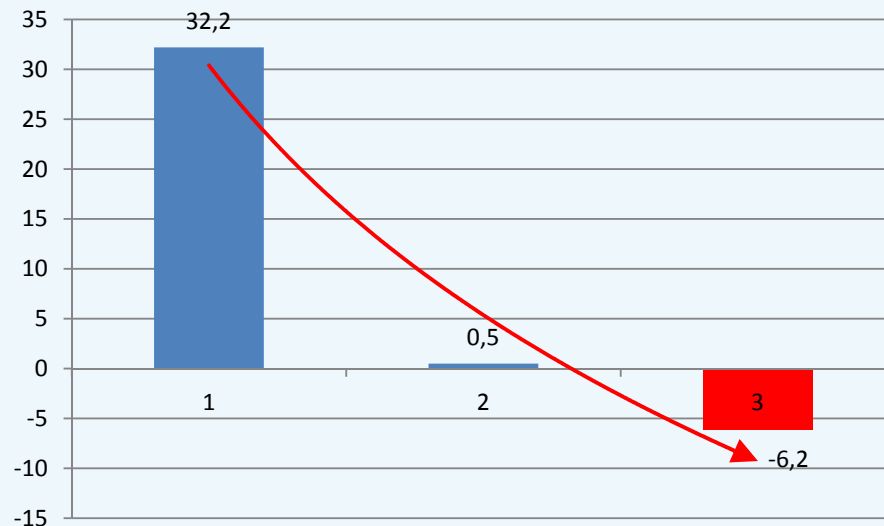
❖ Ввод жилья за 9 месяцев



❖ Процент месячного ввода к соответствующему периоду прошлого года



»
Динамика
ввода жилья
в 2015 году,
поквартальная



№	Регион	Динамика ввода жилья за 8 месяцев 2015 года в сравнении с таким же периодом 2014 года	
		абсолютные цифры падения	% падения
1 (1)	Московская область	- 1 114 тыс.кв.м	- 26,8%
2 (4)	Чеченская Республика	- 163 тыс.кв.м	- 24,2%
3	Ханты-Мансийский АО	- 121,5 тыс.кв.м	- 31,9%
4	Курганская область	- 89,7 тыс.кв.м	- 41,9%
5 (5)	Нижегородская область	- 68 тыс.кв.м	- 8,9%

№	Регион	Динамика ввода жилья за 8 месяцев 2015 года в сравнении с таким же периодом 2014 года	
		абсолютные цифры роста	% роста
1 (1)	Ленинградская область	+ 663 тыс.кв.м	+ 68,9%
2 (2)	Свердловская область	+ 393 тыс.кв.м	+ 34,1%
3 (3)	Тюменская область	+ 319 тыс.кв.м	+ 31,7%
4 (6)	Самарская область	+ 293 тыс.кв.м	+ 41,9%
5 (7)	Ставропольский край	+ 287 тыс.кв.м	+ 60,9%
6 (4)	Новосибирская область	+ 263 тыс.кв.м	+ 23,0%
7 (8)	г. Москва	+ 252 тыс.кв.м	+ 12,7%
8	Тульская область	+ 249 тыс.кв.м	+ 88,6%
9 (9)	Челябинская область	+ 198 тыс.кв.м	+ 24,6%
10	Брянская область	+ 195 тыс.кв.м	+ 69,1%

отрицательной динамики остается Московская область, которая от месяца к месяцу наращивает минусовой показатель в абсолютном выражении. Если по итогам 7 месяцев отставание региона от прошлого года составляло минус 1 059 тыс. кв. м, то за период январь-август отставание составило уже минус 1 114 тыс.кв.м. Таким образом, падение составило почти 27%.

На второе место (с четвертого) по отставанию вышла Чеченская Республика (было минус 117, стало минус 163 тыс.кв.м). В пятерку аутсайдеров по итогам 8 месяцев вошли Ханты-Мансийский АО и Курганская область. При этом падение объемов ввода жилья в Курганской области в процентном соотношении самое большое — 41,9%. Замыкает пятерку аутсайдеров Нижегородская область, где падение составило 8,9%.

При этом улучшили свои показатели Санкт-Петербург и Республика Татарстан, которые существенно нарастили объемы ввода жилья по итогам августа.

ТОП-10 регионов по положительной динамике ввода жилья по-прежнему возглавляет Ленинградская область, которая улучшила за август свой показатель с +617 до +663 тыс.кв.м. Второе и третье места в ТОП-10 регионов сохранили Свердловская и Тюменская области.

Самарская область (4-е место в ТОП-10) сохранила показатель прироста к прошлому году на уровне +293 тыс.кв.м. Хорошую динамику показывает Ставропольский край (переместился с 7-го на 5-е место), который прибавил в приросте объемов ввода с +276 до +287 тыс.кв.м. Несколько сдала позиции Новосибирская область (переместилась с 4-го на 6-е место), снизившая накопленную положительную динамику с +295 до +263 тыс. кв.м. В ТОП-10 остались Москва (рост с +249 до +252 тыс. кв.м) и Челябинская область (падение с +215 до +198 тыс.кв.м). В ТОП-10 впервые вошли Тульская (8-е место) и Брянская (10-е место) области. ⊖

По материалам
Национального
объединения
застройщиков жилья

ЗАКУПКИ

Торги на проектирование и изыскания: две большие разницы

Объединение инженерных изысканий и проектных работ в один проект приводит к системному нарушению законодательства о конкуренции и ущемлению интересов изыскательских организаций



В настоящее время около 93% всего объема инженерных изысканий при закупках в рамках контрактной системы включаются в состав проектно-изыскательских работ (ПИР) либо торгуются как часть единого строительного контракта.

По данным с сайта www.zakupki.gov.ru только в четвертом квартале 2014 года в рамках контрактной системы Российской Федерации на проведение проектно-изыскательских работ было размещено 162 лота на общую сумму 1,9 млрд рублей.

По мнению экспертов Ассоциации «Национальный Союз Изыскателей» объединение инженерных изысканий и проектных работ в один проект приводит к системному нарушению законодательства о конкуренции и ущемлению интересов изыскательских организаций.

Сложилась практика, что в конкурсах на проектно-изыскательские работы могут принимать участие организации, имеющие сразу два допуска СРО — на подготовку проектной документации и на инженерные изыскания. Также, в соответствии с частью 5.2. статьи 48 Градостроительного кодекса РФ возможно заключение договора о подготовке проектной документации с заданием на выполнение инженерных изысканий, в этом случае подрядчик

также осуществляет организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий.

При таком объединении проектных работ и работ по инженерным изысканиям в один лот, предметом контракта будет именно подготовка проектной документации объекта с предварительным проведением инженерных изысканий. Фактически, при сложившейся ситуации, организации, осуществляющие изыскательские работы, полностью исключаются из потенциальных участников конкурса, ведь обладая допуском СРО на проведение инженерных изысканий, они не имеют допуска на проектирование.

Дальнейший анализ торгов, прошедших только в 4 квартале 2014 года, на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации показывает, что объединение двух видов работ в единую закупку приводит к ограничению конкуренции и снижению эффективности при расходовании бюджетных средств.

В конкурсах, где проектные и изыскательские работы были объединены, первоначальная сумма всех контрактов после проведения торгов уменьшилась на 6%, а среднее количество участников составило 2,4. Количество закупок у единственного поставщика достигло 14,8% от общего числа закупок.

Напротив, в случаях, когда инженерные изыскания торговались отдельно, совокупное снижение первоначальной суммы контрактов достигло 17,68% (в три раза больше!), среднее количество участников торгов увеличилось до 5 (в два раза), а количество закупок у единого поставщика снизилось до 7,4% (в два раза).

Простой анализ реестров организаций, имеющих действующий допуск на выполнение

В СЛУЧАЯХ, КОГДА ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ТОРГОВАЛИСЬ ОТДЕЛЬНО, СОВОКУПНОЕ СНИЖЕНИЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ СУММЫ КОНТРАКТОВ ДОСТИГЛО 17,68%, СРЕДНЕЕ КОЛИЧЕСТВО УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ УВЕЛИЧИЛОСЬ ДО 5, А КОЛИЧЕСТВО ЗАКУПОК У ЕДИНОГО ПОСТАВЩИКА СНИЗИЛОСЬ ДО 7,4%.

инженерных изысканий и подготовку проектной документации, показывает, что из почти 10 тыс. изыскательских организаций 29% имеют допуск и на проектирование, а из 40 тыс. проектных только 12% — на изыскания.

По мнению экспертов Ассоциации, наличие двух видов допусков у изыскательских организаций зачастую вызвано именно необходимостью участвовать в торгах на осуществление проектно-изыскательских работ. А меньший процент проектных организаций, имеющих допуски на изыскания, говорит о том, что в большинстве случаев работы по инженерным изысканиям проектные компании отдают на субподряд.

Такая ситуация способствует развитию рынка фиктивных допусков, порождает создание и обеспечивает процветание «коммерческих» саморегулируемых организаций и увеличивает непроизводственные расходы компаний на получение и «поддержание» допусков на оба вида работ.

А когда около 70% организаций в изыскательской отрасли являются типичными представителями микробизнеса с годовой выручкой менее 120 млн рублей, финансовые затраты на обеспечение допусков на оба вида работ оказываются для них существенным препятствием для участия в торгах.

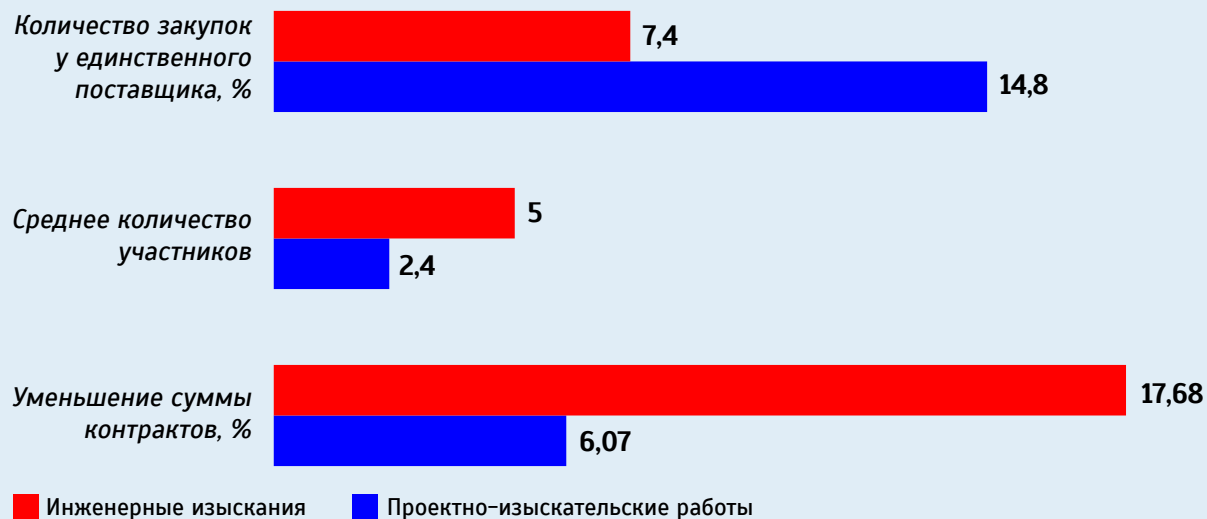
В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон о контрактной системе) запрещается совершение любых действий, которые приводят к ограничению конкуренции, в частности, к необоснованному ограничению числа участников закупок. Этот принцип подтверждает и Закон 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 3 которого при закупке товаров, работ, услуг заказчики руководствуются принципами равноправия, справедливости,

отсутствием дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции по отношению к участникам закупки.

Частью 1 статьи 17 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Частью 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции уточняется, что запрещается ограничение конкуренции путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

По мнению Ассоциации «Национальный Союз Изыскателей», объединение изыскательских и проектных работ в один лот нарушает антимонопольное, а также регулирующее закупочную деятельность законодательство (в

Эффективность закупок на ПИР и инженерные изыскания в 4 кв. 2014 г.



СИТУАЦИЯ СПОСОБСТВУЕТ РАЗВИТИЮ РЫНКА ФИКТИВНЫХ ДОПУСКОВ, ПОРОЖДАЕТ СОЗДАНИЕ И ОБЕСПЕЧИВАЕТ ПРОЦВЕТАНИЕ «КОММЕРЧЕСКИХ» САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И УВЕЛИЧИВАЕТ НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ КОМПАНИЙ НА ПОЛУЧЕНИЕ И «ПОДДЕРЖАНИЕ» ДОПУСКОВ НА ОБА ВИДА РАБОТ.

частности, противоречит требованиям ч.1, ч.3 ст.17 Закона о защите конкуренции, ч.2 ст.8, п.1 ч.1 ст.33 Закона о контрактной системе, п.2 ч.1 ст. 3 Закона «О закупках отдельными видами юридических лиц») на следующих основаниях:

1. Выполнение работ по инженерным изысканиям и разработка проектной документации являются самостоятельными видами работ, поскольку различны по своей специфике, методам исполнения, необходимым трудовым и техническим ресурсам; выполняются различными специалистами; по-разному также оформляется и результат работ.

2. Работы, связанные отдельно с изысканиями и отдельно с проектированием, представляются на разных товарных рынках, на каждом из которых имеется круг потенциальных участников размещения заказа, готовых выполнить указанные работы. (Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2014 N 05АП-1849/2014 по делу N

A59-4580/2013; Постановление ФАС Дальневосточного федерального округа от 11.07.2014 N Ф03-2527/2014 по делу N A59-4580/2013). По мнению суда, специалист в области инженерных изысканий не может разработать проектную документацию, аналогично проектировщик не может выполнить работы по инженерным изысканиям.

3. Как показывает судебная практика (в том числе, и Верховный суд), технологическая и функциональная взаимосвязь проектных работ и работ по инженерным изысканиям не установлена. Отсутствие технологической взаимосвязи подтверждается тем, что при выполнении данных работ используются технологии, присущие каждой из данных видов деятельности отдельно, они различны по своей специфике, продукту работ и не связаны временем исполнения. В соответствии с определением Верховного Суда РФ от 10 ноября 2014 г. N 303-КГ14-3348 необходимость

ДЛЯ СПРАВКИ

В соответствии с ч. 2 ст. 47, ч. 4 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды работ по инженерным изысканиям и подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

*В соответствии с Перечнем видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (утвержден приказом Минрегиона России от 30.12.2009 №624) для работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации также **требуется получение разных свидетельств о допуске к работам, выданных разными саморегулируемыми организациями.** Получению каждого из свидетельств сопутствует соблюдение различных требований и условий, что также требует наличие разных ресурсов (трудовых, производственных, технологических и др.).*

объединения разработки проектной документации с выполнением инженерных изысканий должна быть доказана заказчиком работ (услуг).

Данная позиция нашла свое подтверждение в решениях антимонопольных органов и сложившейся практике арбитражных судов различной инстанции, включая решение ВАС.

Конечно, с технологической и экономической точки зрения, разделение закупок на проектные и изыскательские работы в некоторых случаях не является оптимальным решением. Но в подавляющем большинстве случаев, сложившаяся в ходе закупочной деятельности практика приводит к ущемлению изыскательского сегмента строительной отрасли, ограничению доступа изыскателей к объемам работ. Косвенно ведет к необоснованному демпингу, снижению качества изыскательских работ, вымыванию кадров и общей деградации изыскательской отрасли. Это самым плачевным образом отражается на качестве принимаемых градостроительных решений, безопасности при возведении и эксплуатации объектов капитального строительства, включая особо опасные и технологически сложные. ☹



Пресс-служба
Ассоциации
«Национальный союз
изыскателей»

ИНВЕСТИЦИИ



Сегодня интерес зарубежных инвесторов к российскому рынку значительно снижается. Еще до конфликта с Украиной Россия выбыла из топ-25 рейтинга доверия инвесторов А.Т. Kearney.

Вмешательство правительства в экономику и непредсказуемость политических изменений заметно снизили заинтересованность европейских девелоперов. В январе этого года более 50% руководителей опрошенных компаний отметили, что, если бы не санкции и не рост геополитической напряженности, они бы увеличили прямые инвестиции в Россию и соседние с ней государства.

На фоне спада заинтересованности зарубежных компаний к российской экономике, сегодня активно обсуждается желание Китая инвестировать средства в рынок коммерческой недвижимости, а также в строительство высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВСМ)

Стройка китайского производства

Насколько реально строителям из Поднебесной укрепиться на российском рынке?

России. Учитывая снижение цен и ставок аренды на российском рынке недвижимости, существует положительная вероятность притока инвестиций из Китая в Россию. Данная перспектива подтверждается более активным интересом, проявляемым китайскими девелоперами в последнее время. Уже сейчас Минстрой России сообщает о желании китайской компании «ЧжунцзиньИнди-ЧэншиКайфа» инвестировать в российский рынок жилой и коммерческой недвижимости около 1,5 млрд долларов. «Мы реализуем госпрограмму по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан России, для этого нам нужно строить ежегодно до 140 млн квадратных метров жилья, поэтому мы заинтересованы в привлечении инвестиций в его строительство. Это важная задача, которую мы решаем совместно с регионами», — заявил в ходе встречи Михаил Мень¹. Сегодня Китай зарекомендовала себя как активный и надежный инвестор: в европейский рынок жилой и коммерческой недвижимости уже было вложено порядка 2,7 млрд евро, что занимает около 4% от общего числа инвестиций.

ОСОБАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Как это ни парадоксально, именно Китай по-прежнему считает Россию привлекательной для вливания средств. По данным А.Т. Kearney, самые оптимистичные оценки российской экономике дали именно азиатские компании. И если бы в опросе принимали участие только они, то Россия заняла бы лидирующие позиции рейтинга

доверия инвесторов. В чем же столь высокая привлекательность российского рынка, и чего стоит ожидать от такого партнерства?

Несмотря на экономическую нестабильность, на рынке недвижимости России все еще наблюдается тенденция роста, о чем сообщает Росстат. В то же время эти проекты скорее были запущены еще до кризиса и сейчас находятся в стадии завершения — отсюда положительная динамика. И если отечественные застройщики пока с осторожностью относятся к реализации новых проектов, то ослабление рубля может сыграть на руку иностранным инвесторам. Вместе с тем на протяжении долгого времени в России искусственным путем сдерживали девелоперов из Китая, однако во время экономической нестабильности, когда отечественные застройщики с осторожностью обсуждают новые проекты, рынок для иностранных инвесторов может стать свободным.

ВЫБОР ЗА ВАМИ

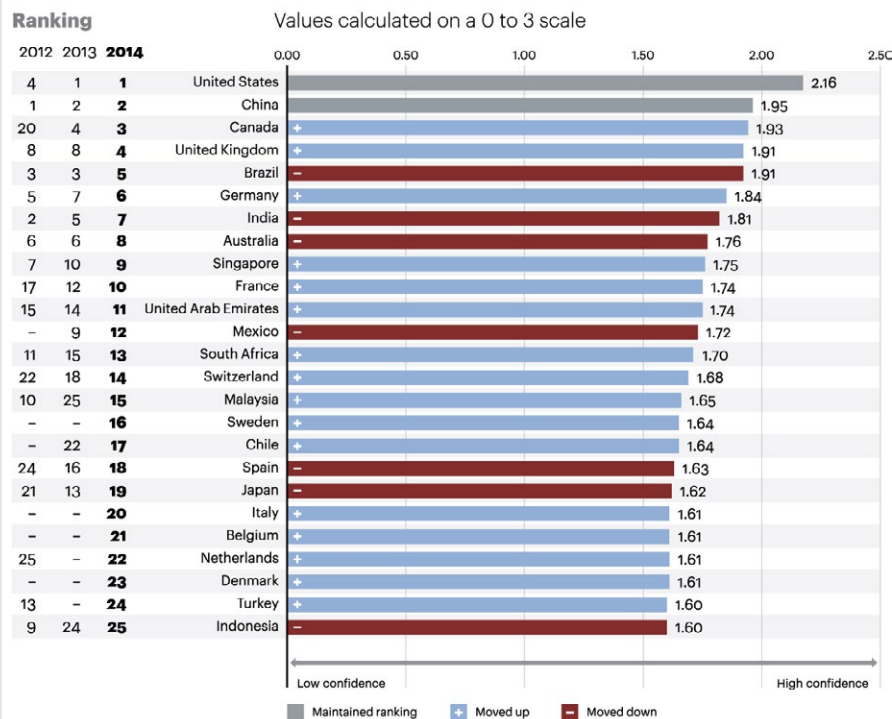
Вопрос выбора поставщиков строительных материалов на данный момент остается открытым. Не исключена вероятность того, что инвесторы из Китая начнут активно привлекать свои строительные компании, что может впоследствии сильно отразиться на качестве возводимых объектов. Ни для кого ни секрет, что строительные материалы, поставляемые из Китая в разы дешевле российских. И низкая стоимость зачастую является определяющим фактором при выборе того или иного поставщика. В данном случае

**Минстрой России
СООБЩАЕТ О ЖЕЛАНИИ
КИТАЙСКОЙ КОМПА-
НИИ «ЧжунцзиньИн-
диЧэншиКайфа»
ИНВЕСТИРОВАТЬ В
РОССИЙСКИЙ РЫНОК
ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕ-
СКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ОКОЛО 1,5 МЛРД
ДОЛЛАРОВ.**

¹ <http://www.minstroyrf.ru/press/kitayskie-developery-gotovy-investirovat-v-rossiyskiy-rynok-nedvizhimosti-1-5-mlrd-dollarov/>

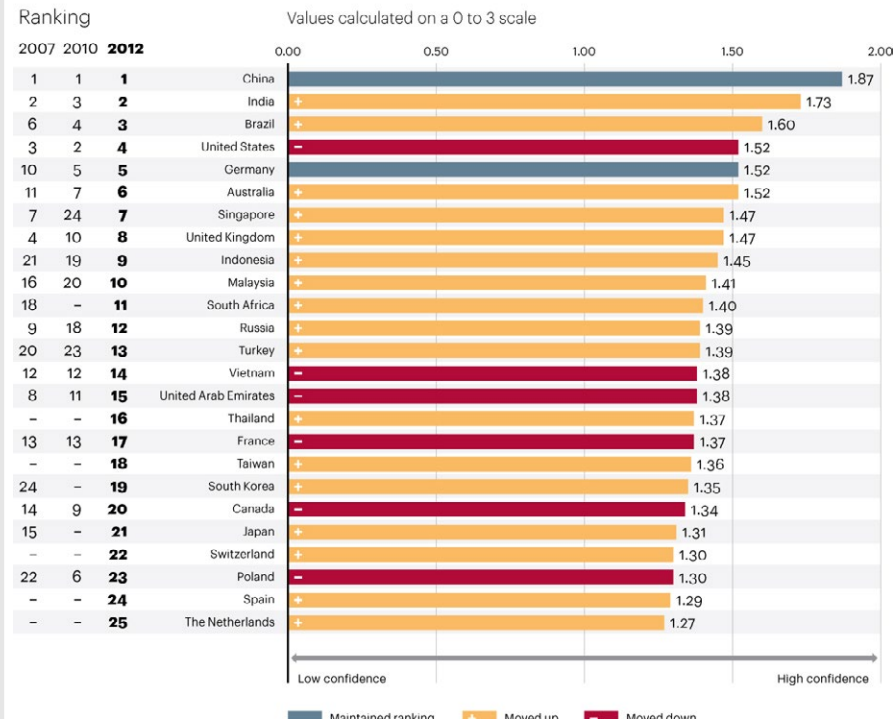
ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ КОМПАНИИ МОГУТ ПОЧУВСТВОВАТЬ ОСТРУЮ КОНКУРЕНЦИЮ СО СТОРОНЫ КОЛЛЕГ ИЗ КИТАЯ, ОСОБЕННО В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА.

Индекс инвестиционной уверенности в секторе прямых иностранных инвестиций 2014 года: рейтинг и оценки ²



Source: A.T. Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index®, 2014

Индекс инвестиционной уверенности в секторе прямых иностранных инвестиций 2012 года ²



Source: A.T. Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index®, 2012

отечественные компании могут почувствовать острую конкуренцию со стороны коллег из Китая, особенно в условиях кризиса. Данная тенденция позволит многим китайским поставщикам укрепиться на строительном рынке России и, с определенной долей вероятности, вытеснить некоторых представителей среднего бизнеса.

В то же время нестабильность курса может стать преимуществом для российских компаний. Использование материалов локальных организаций в настоящий момент гораздо выгоднее для китайских девелоперов. А сложившиеся за долгие годы стереотипы о том, что импортные материалы намного лучше отечественных, давно отпали. И сейчас российские поставщики активно


внедряют в свое производство новые технологии, повышая, таким образом, качество своих предложений. В то время как импортные материалы продолжают расти в цене, отечественные представители строительного рынка могут стать отличной альтернативой для новых застройщиков.

Таким образом, сотрудничество России и Китая в строительном сегменте находится еще на начальном этапе, и совместные ожидания еще далеки от реальности. Нам хорошо известны перспективные, но, в конечном итоге, нереализованные проекты, такие как «Надземный экспресс». В связи с этим сейчас довольно рано говорить о каких-то положительных результатах. В то же время финансовые вливания из Китая

могут привлечь дополнительную долю внимания со стороны европейских компаний, которые сейчас с сомнением относятся к России как к инвестиционному рынку.

Представители же отечественного строительного рынка, чьи предложения с положительной вероятностью окажутся гораздо выгоднее зарубежных, могут рассчитывать на получение нового клиента в лице китайских девелоперов.

² Для сравнения: в 2012 году Россия занимает 12-ое место в рейтинге доверия инвесторов, но уже в 2014 году не попадает даже в топ-25 <http://www.minstroyrf.ru/press/kitayskie-developery-gotovy-investirovat-v-rossiyskiy-rynok-nedvizhimosti-1-5-mld-dollarov/>

 **Елизавета ПЕТРОВА**



ОРГАНИЗАТОР

**МИНСТРОЙ
РОССИИ**

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



**РОССИЙСКИЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ**

НОВЫЕ ИДЕИ

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

V ЮБИЛЕЙНЫЙ РОССИЙСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ 2016

www.рисф.рф
www.minstroyrf.ru

18-19 ФЕВРАЛЯ
МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

Долевое строительство жилья: вопросов больше, чем ответов

Повышение требований к страховщикам поставило застройщиков перед пропастью

1 октября вступили в силу резонансные поправки к 214-ФЗ. Согласно новым правилам компания-застройщик не имеет права заключать договоры долевого участия (ДДУ), то есть привлекать средства граждан, если она не застраховала свою гражданскую ответственность.



Хотя эта норма действовала и раньше, теперь ЦБ лишь определил 20 страховых компаний, которые удовлетворяют определенным требованиям и рекомендованы застройщикам, то есть произошло ужесточение требований. Это вызвало настоящую панику как среди застройщиков и дольщиков, так и среди страховщиков. Застройщики не могут совершать государственную регистрацию ДДУ, если не выполнены условия страхования — у них тут же прекращается финансирование стройки. Так возникают риски остановки стройки и появления новых обманутых дольщиков — или появления новых обманутых рабочих, что тоже плохо, но те так сильно беспокоит государство.

У страховых компаний, определенных ЦБ, нет желания работать с этим сектором. Пока только две страховые компании оказывают услуги страхования ответственности застройщиков. Как следствие, резко поднялась ставка страхования. У застройщиков возникли дополнительные расходы, не заложенные в бюджет



строительства, которые они должны покрывать из прибыли или поднимая цены на ДДУ.

В случае наступления страхового случая покрытие исчисляется миллиардами, это очень крупные выплаты, поэтому страховщики работают с застройщиками индивидуально, из-за этого возникли очереди, и кто не может своевременно застраховать свою ответственность, тормозит госрегистрацию ДДУ и продажи.

ПОЧЕМУ УЖЕСТОЧИЛИ ТРЕБОВАНИЯ?

Тема обманутых дольщиков довольно чувствительная. Государство старается решить этот вопрос, чтобы предотвратить взрыв социальной напряженности. Люди, вкладывающие деньги в строящиеся квартиры, должны быть защищены, хотя бы финансово. Раньше девелоперы могли собирать деньги дольщиков уже после выдачи разрешений на строительство. Затем были приняты нормы, запрещающие госрегистрацию сделок по продаже долей до тех пор, пока не будет хотя бы построен фундамент и что-то сверху. Это не остановило продажи

ПОСЛЕ УЖЕСТОЧЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ЗАСТРОЙЩИКИ УЖЕ СТОЛКНУЛИСЬ С ТЕМ, ЧТО НЕ МОГУТ ПЕРЕСТРАХОВАТЬ РАНЕЕ КУПЛЕННЫЕ СТРАХОВКИ У АККРЕДИТОВАННЫХ ЦБ СТРАХОВЩИКОВ ИЗ-ЗА РОСТА ТАРИФОВ.

долей в домах без фундамента. Обманутые дольщики продолжали появляться.

С 1 января 2014 года вступили в силу нормы, просто обязывающие застройщиков страховать гражданскую ответственность. При страховом случае страховые компании должны вернуть дольщикам вклады, проценты и двойной ущерб. Это для 120-квартирного дома с квартирами по 5 млн рублей — 0,6 млрд рублей только вкладов без учета индексации. Такую большую ответственность страховщики должны перестраховывать и многие отечественные страховщики раньше делали это у западных страховых гигантов, которые в связи с санкциями прекратили оказание нам финансовых услуг. Поэтому в поправках к закону было определено, что теперь страховщик застройщика должен иметь 1 млрд рублей собственных средств вместо 400 млн по закону 2013 г. Таким образом, финансовые санкции — это первая причина.

После ужесточения требований застройщики уже столкнулись с тем, что не могут перестраховать ранее купленные страховки у аккредитованных ЦБ страховщиков из-за роста тарифов.

Во-вторых, появился новый рынок страховых услуг, а сама ответственность не появилась. Девелопер Евгений Гаврилов, руководитель ГК «Химметалл» говорит в интервью, что у него уже сбежала одна страховая компания со страховой премией порядка 1%. Это не единичный случай. Задача же государства в том, чтобы ответственность перед дольщиками должна быть реальной.

ПОЧЕМУ ТАРИФЫ БЫЛИ ЗАНИЖЕНЫ?

Во-первых, это новый рынок услуг, требующий специалистов по оценке рисков. Их надо где-то взять. Поначалу страховщики смотрели

на аналогичные ставки страхования в странах, где есть практика страхования таких рисков, без углубления в тенденции строительной отрасли и российскую специфику.

Во-вторых, наступление таких страховых событий, как банкротство застройщика, срыв сроков на полгода, остановка стройки или явные обстоятельства, указывающие на срыв сроков — это при «нормальной жизни» единичные случаи техногенного характера, как падение космического спутника, самолета или авария на Фукусиме.

Особенность же состоит в том, что строительный цикл для многоквартирных домов составляет 1–3 года и ответственность наступает не сразу. Это авария, растянутая во времени. За вклады 2015 года ответственность наступит не раньше 2016–2017 года. Поэтому на какой-то период времени, до тех пор, пока не происходит знаковой страховой выплаты, страхование

ДЕВЕЛОПЕРЫ БЫВАЮТ РАЗНЫЕ, НО ЧАЩЕ ВСЕГО У НИХ НЕТ НИЧЕГО: НИ СОБСТВЕННЫХ КРАНОВ, НИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ, НИ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ. РАССУЖДАТЬ О ДОБРОСОВЕСТНОСТИ И ПОРИЦАТЬ ИХ ЗА АВАРИИ ПРОСТО НЕУМЕСТНО, ПОТОМУ ЧТО ОНИ РЕАЛЬНО НЕ УПРАВЛЯЮТ СТРОЙКОЙ И НЕ НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА РЕЗУЛЬТАТ.



опиралось на международный опыт и статистику и на отечественный опыт «нормальной жизни», когда застройщики вели себя более-менее цивилизованно.

Но уже в 2015 году обозначенные аварии все-таки случились и стали учащаться: банкротство СУ-155, остановкастроек в Новосибирске и других городах. Скажем так, оценки рисков, сделанные в начале 2014 года, совершенно не годятся в конце 2015, хотя это может быть тот же самый дом. Предвидеть это было довольно трудно, отечественные страховщики не умнее отечественных банков, а если на глазах лопаются банки и регулярно случаются банковские кризисы, то со страховым бизнесом происходит все тоже самое.

ПОЧЕМУ ПОДСКОЧИЛИ РИСКИ И ПРОИЗОШЛИ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ?

Технологические аварии и сбои в стройке были всегда, но они были невидимыми, поскольку покрывались из прибыли застройщиков, которая при «нормальной жизни» перекрывалась за 20%. В 2015 году покупательская способность населения упала, стоимость кредитов выросла, и добросовестные застройщики стали балансировать на уровне 5% доходности. Добавление 3% страховки в расходы в такой ситуации является критическим для всего девелоперского бизнеса, так как съедает почти всю прибыль, поскольку расти в цене особо некуда.

Девелоперы бывают разные, но чаще всего у них нет ничего: ни собственных кранов, ни рабочей силы, ни проектировщиков. Они все покупают. Рассуждать о добросовестности и порицать их за аварии просто неуместно, потому что они реально не управляют стройкой и не несут ответственности за результат.

При таком подходе застройщики вообще работали в минус, покрывая убытки от прошлых проектов приростом поступлений от новых объектов, как это делал СУ-155. Какое-то время это останется незаметным, идет строительство «пирамиды» с заранее запланированным банкротством. Проблема в том, что какими бы надежными не казались застройщик и девелопер, обычный покупатель не застрахован от ситуации обманутого дольщика. И закон о страховании гражданской ответственности надежно защищает граждан от таких «пирамид». Вопрос в том, не перестанет ли это теперь в строительство страховых «пирамид».

Могут ли страховщики оценить эти риски в принципе? По крайней мере, добросовестный страховщик в этом заинтересован. Но для этого страховщик должен хорошо разбираться в бизнесе.

КУДА ВЕДУТ ПОПРАВКИ?

Отсутствие полноценного общественного контроля за долевым строительством является корнем всех проблем. Преодоление недоверия и восстановление доверительных отношений на всех уровнях является главной целью изменений.

Забудьте о добросовестных застройщиках. Возьмите любой инцидент с обманутыми дольщиками, отмотайте на пару месяцев назад, и вы увидите застройщика, который до сих пор не обманул ни одного дольщика». В этом вся суть: строительная или финансовая «пирамида» падает неожиданно. Крах происходит быстро и застаёт дольщиков врасплох. Понимает ли сам застройщик или не понимает, что с ним происходит — не так важно для потерпевших. Добросовестность — это состояние сознания, продолжающееся во времени, когда человек осознает свою ответственность и чувствует свое поведение.

Сейчас происходит «воспитание застройщиков». Их оправдания, просьбы смягчить требования, попытки что-то выторговать, истерики и угрозы, обвинения в непрофессионализме тех, кто принимал поправки — все это неуместно. Можно ожидать, что схема ДДУ скоро также уйдет в прошлое, а будет схема с предоплатой за 1–3 месяца до заселения. Вообще странно, что на коттеджные поселки и малоэтажное жилье действие закона не распространяется. Там тоже люди ждут заселения по году. Применение страхования помогло бы и в этом секторе навести порядок. Обманутых там нет, но недовольные — есть.

ЧТО ДЕЛАТЬ ЗАСТРОЙЩИКУ?

Стратегически, если застройщик хочет быть более ответственным и научиться сдерживать обещанные сроки, ему нужно научиться быть ответственным внутри себя: научиться сдерживать малые обещания которые дают друг другу прорабы, смежники, менеджеры, начальники участков. Это кардинально меняет всю современную культуру отношений на стройплощадке, включая заказчика, исполнителей всех участников процесса. Строительные менеджеры должны осваивать другой навык — как извлекать из подчиненных надежные обещания. Это основа производственной культуры: научиться доверять коллегам, — и тогда вам поверят клиенты.

А тактически:

- сокращайте неопределенности и риски,
- сокращайте сроки между вложениями денег и вводом в эксплуатацию,
- ускоряйте строительные циклы,
- сокращайте непроизводительные затраты и снижайте себестоимость строительства,
- не продавайте обещания, продавайте жилье.

СЕЙЧАС ПРОИСХОДИТ «ВОСПИТАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ». ИХ ОПРАВДАНИЯ, ПРОСЬБЫ СМЯГЧИТЬ ТРЕБОВАНИЯ, ПОПЫТКИ ЧТО-ТО ВЫТОРГОВАТЬ, ИСТЕРИКИ И УГРОЗЫ, ОБВИНЕНИЯ В НЕПРОФЕССИОАЛИЗМЕ ТЕХ, КТО ПРИНИМАЛ ПОПРАВКИ — ВСЕ ЭТО НЕУМЕСТНО.





АУДИТ НАМ В ПОМОЩЬ?

Застройщики предлагают, следуя белорусскому опыту, вместо страхования ввести ежеквартальные аудиты стройплощадок и проверки целевого использования средств. А что же тогда делает на стройплощадке техзаказчик? Он разве не следит за ходом стройки, качеством и сроками? Разве не заказчик-девелопер нанимает себе техзаказчика ровно для этих целей? И в чем тогда смысл аудита? Государственный контроль? Не проще ли тогда, например, отменить эти страховки для строителей с государственным и муниципальным участием? Или предложить в качестве техзаказчика государственный орган? Те же УКС, УГС? Либо ввести государственную аккредитацию техзаказчиков? Тогда само государство и несет риски перед обманутыми дольщиками. А в Беларуси нет института техзаказчика, поэтому там проводят аудиты.

Сегодня, как правило, на стройплощадках техзаказчик играет формальную роль свадебного генерала. А если заказчик и генподрядчик, чаще всего так и бывает, — одно лицо, то смысл техзаказчика, если он должен помогать заказчику управлять подрядчиками, вообще не ясен. И после этого эти люди просят проводить у них аудит?

Техзаказчик может и должен являться доверенным лицом страховой компании или банка. Это же часть превентивной программы страховщика. Техзаказчик может давать рекомендации на основе прошлого опыта по выбору подрядчиков и проектных решений.

ВМЕСТЕ ВЕСЕЛО ШАГАТЬ?

Интегрированный контракт на совместное исполнение проекта — наиболее адекватная форма отношений между дольщиками и

застройщиком. Застройщик выделяет каждый многоквартирный дом в фиктивную компанию. Дальше можно применять различные механизмы — банковское сопровождение для контроля движения средств, общественный аудит стройплощадок и прочее. Застройщик может выступать в роли строительного менеджера, нанятого сообществом дольщиков (ТСЖ) для управления проектом строительства, которое само несет часть ответственности уже не как вкладчик, а как инвестор, либо выступать в обычной роли. Могут применяться механизмы финансовой мотивации за досрочный ввод жилья и многое другое. Интегрированный контракт возрождает традиции жилищно-строительных кооперативов на профессиональном уровне.

ДОЛЬЩИК ВСЕГДА ПРАВ?

Дольщиков необходимо приравнять в правах к собственникам жилья и с институтом прописки. Они должны иметь право организовывать ТСЖ и принимать решения по благоустройству общественных пространств по ходу стройки, а также принимать полноценное участие в работе органов местного самоуправления с момента внесения аванса. Это поможет решать им вопросы транспортного обеспечения, работы школ, коммунальщиков не после, а до получения прописки. Дольщики являются полноправными членами городского сообщества и имеют право голоса на местных референдумах. ☹

Андрей ГЛАУБЕРМАН,
президент НП Институт ускорения
строительства, член технологической
платформы «Строительство и архитектура»



ГОРЯЧАЯ ТЕМА

Виктор Логвинов: лицензирование архитекторов вводить необходимо

Архитекторы должны подтверждать свою квалификацию регулярно, а кто против — тот щелкопер и провинциальный ретроград

На портале Агентства новостей «Строительный Бизнес» и в отраслевом журнале «Строительство» опубликован материал о круглом столе «Актуальные вопросы регулирования проектной деятельности». Круглый стол прошел в Санкт-Петербурге в рамках VI Всероссийской научно-практической конференции «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство» (<http://ancb.ru/publication/read/1692>).



Участники круглого стола — архитекторы, юристы, эксперты — довольно резко отозвались о поправках в закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации». Вниманию участников круглого стола было представлено заключение на данный законопроект (см. <http://ancb.ru/analytics/read/1668>), выработанное архитекторами и профильными юристами.

Однако есть и другой взгляд на данную инициативу. В адрес Агентства новостей «Строительный бизнес» поступила статья **Виктора Логвинова**, первого вице-президента САР, одного из авторов поправок в закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации». Предлагаем вниманию читателей данную точку зрения — без редактирования, купюр и исправлений (орфография, пунктуация и стиль — полностью авторские).

АРХИТЕКТОРЫ В ПОТОКЕ ДОМЫСЛОВ И ЛЖИ

Архитектурный мир достаточно узок, все друг друга знают, и потому в дискуссиях, зачастую достаточно острых по содержанию, как правило, придерживаются правил профессиональной этики по форме. Другое дело, когда о проблемах архитектуры берутся говорить и



писать люди, никакого отношения к профессии не имеющие, и потому не утруждающие себя ни заботами об объективности, ни «гигиеной речи».

Выработался даже иммунитет, и обычно архитектурное сообщество не обращает внимания на злобные опусы «заказных» щелкоперов, ищущих дурно пахнущие «сенсации» во внутрипрофессиональных спорах. Но количество откровенных инсинуаций, выдумок и лжи о проекте поправок в Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в

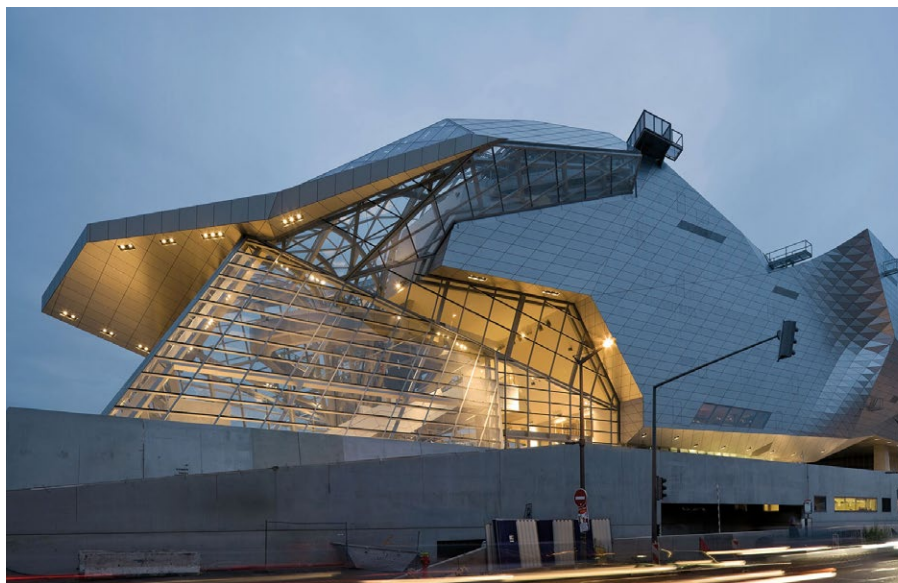
КОЛИЧЕСТВО ОТКРОВЕННЫХ ИНСУАЦИЙ, ВЫДУМОК И ЛЖИ О ПРОЕКТЕ ПОПРАВОК В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ПРЕВЫСИЛО ВСЕ ДОПУСТИМЫЕ ПРЕДЕЛЫ.

Российской Федерации» превысило все допустимые пределы. Пора и отпор дать, если чести не знают.

Прежде всего, возникает вопрос: а почему организаторы круглого стола на тему «Актуальные вопросы регулирования архитектурной деятельности», среди которых нет ни одного архитектора, вдруг прониклись до слез трогательной заботой о будущем нашей многострадальной профессии?

Не пригласив на это собрание представителей Союза архитекторов — главного разработчика законопроекта, и, даже не проанализировав толком обсуждаемый законопроект, функционеры от саморегулирования бросились спасать «неразумных» от себя самих, и защищать нас от козней зловредного руководства Союза архитекторов России, как будто это самое руководство не избрано квалифицированным большинством делегатов Съезда, а пришло к власти в результате кровавого военного переворота. Но при этом они не поленились и собрали «представителей саморегулируемых организаций, вузов, научного и экспертного сообщества» в количестве 50 человек и нашли даже двух «не согласных» архитекторов.

Ответ очень прост. Функционеры (не виданной нигде в мире) «системы саморегулирования субъектов предпринимательской деятельности в области архитектурно-строительного проектирования» увидели в системе персональной аттестации субъектов профессиональной деятельности (архитекторов и инженеров), опасного конкурента и угрозу своему монопольному положению. И решили объявить информационную войну, в которой средства не выбирают и в которой, по законам бизнеса, надо «мочить» конкурента — Союз архитекторов России.



СЛУХИ О СМЕРТИ СОЮЗА АРХИТЕКТОРОВ РОССИИ И О ПОТЕРЕ ЕГО ВЛИЯНИЯ И ЧИСЛЕННОСТИ «С МОМЕНТА ВВЕДЕНИЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ» ПРЕЖДЕВРЕМЕННЫ И ЛОЖНЫ.



А теперь — правда. Слухи о смерти Союза архитекторов России и о потере его влияния и численности «с момента введения саморегулирования» преждевременны и ложны. САР остается крупнейшей (более 12-ти тысяч членов) и старейшей профессиональной организацией архитекторов в России. На своем съезде в 2012 году он принял решение о создании системы аттестации профессиональной деятельности совместимой с системами, принятыми в мировой практике, и взял курс на создание Палат архитекторов.

Последний съезд Национальной Палаты архитекторов в марте этого года разбивает и навязчиво внушаемое представление о том, что в архитектурном сообществе нет единства и оно еще не договорилось о законопроекте. Союз и Национальная палата едины и организационно, и идейно. Они объединяют свои усилия, и соглашаются с необходимостью объединения в ассоциацию.

Кстати, слухи о том, что наш законопроект «разрывает проектное дело как единый процесс» также не соответствуют действительности. Инженеры (конструкторы) и изыскатели также разработали аналогичный закон «Об инженерной деятельности» и создали свои Палаты инженеров и изыскателей. Почему речь идет о профессиональных объединениях в форме ассоциаций — о Палатах? Да потому, что они не являются «общественными объединениями» и в соответствии с Гражданским Кодексом РФ могут создаваться на основе обязательного членства.

Такие объединения уже существуют у нотариусов, адвокатов, арбитражных управляющих, риелторов, оценщиков, кадастровых инженеров и т.д. Прежде, чем метать громы и молнии в «нарушителей Конституции» не мешало бы прочитать внимательно и Конституцию РФ и законы России.

И ЕСЛИ ГОВОРИТЬ О ВОЗМОЖНОЙ ПРАКТИКЕ АТТЕСТАЦИИ АРХИТЕКТОРОВ, ТО, КОНЕЧНО ЖЕ, ТЕ АРХИТЕКТОРЫ, КОТОРЫЕ ПОЛУЧИЛИ В СВОЕ ВРЕМЯ ЛИЦЕНЗИЮ НА АРХИТЕКТУРНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ПО НАШЕМУ МНЕНИЮ, НЕ ДОЛЖНЫ ПОВТОРНО ПРОХОДИТЬ АТТЕСТАЦИЮ.

Излишне говорить, что пресловутые «тройки» из 30-х годов», которые «будут аттестовать архитекторов, лишая их практики за малейшие провинности» и вообще «перетягивать власть от Совета архитекторов России» — все это плод болезненной, но озлобленной фантазии. Ничего подобного в законопроекте нет. Как нет никакого упоминания о «навязывании Союзом» какой-то системы ценообразования на проектные работы.

И, наконец, очередная порция дезинформации от «коллеги» — президента Национального агентства по архитектуре и градостроительству — профессионального журналиста и менеджера, не имеющего никакого отношения ни к архитекторам, ни к градостроителям, о коррупционной составляющей и платной аттестации.

В законе ничего об этом нет, а на аттестации зарабатывать не удастся никому, при всем желании. Архитекторов в России слишком



мало и в законе предлагается аттестация в 10-ти центрах федеральных округов. К примеру, за семь лет существования системы лицензирования архитектурной деятельности в России с 1996 по 2003 год архитекторам было выдано по всей России 3000 персональных лицензий. При этом практика работы лицензионных комиссий, состоящих из представителей Союза архитекторов, органов архитектуры, учреждений образования и науки, доказали полную неподверженность системы профессионального лицензирования коррупции, в отличие от существовавшей параллельно системы лицензирования проектных организаций и существующей ныне системы саморегулирования субъектов предпринимательской деятельности.

И если говорить о возможной практике аттестации архитекторов, то, конечно же, те архитекторы, которые получили в свое время лицензию на архитектурную деятельность, по нашему мнению, не должны повторно проходить аттестацию. Сама аттестация не противоречит закону об образовании, так как с нынешнего года ВУЗы прекращают выпуск «специалистов», а бакалавры и даже магистры в мировой практике не получают права открывать свои бюро без прохождения процедуры регистрации, лицензирования или аттестации.

Другой вопрос: будет ли функция аттестации в России передана саморегулируемым организациям (профессиональным объединениям) или аттестация станет государственной. Этот вопрос сейчас решается в органах власти и, к счастью, от мнения круглых столов не зависит.

Убеждать наших «озлобленных благожелателей» в чем-либо не имеет смысла, а вот за архитекторов обидно. Прежде чем говорить НЕТ (или давать возможность от вашего

имени говорить НЕТ расплывшимся «национальным агентствам») не плохо бы ознакомиться с опытом организации архитектурной деятельности за границей Владимирской или Рязанской области — в мире. Тем более, что в Интернете можно найти и Соглашение МСА «По рекомендуемым международным стандартам профессионализма в архитектурной практике» и Болонскую декларацию «О едином образовательном пространстве» и Соглашение о присоединении Российской Федерации к ВТО.

Для понимания мирового опыта рекомендую также ознакомиться на сайте Национальной палаты архитекторов с Аналитическими записками, прилагаемыми к законопроекту. Убежден, что любой архитектор, прочитавший эти документы, поймет, что существующая система саморегулирования предпринимательской деятельности, мягко говоря, нуждается в совершенствовании, так как она принципиально не совместима с мировой системой регулирования профессиональной архитектурной деятельности.

В конечном счете, речь идет о будущем нашей профессии. О том вернет ли архитектор в России себе роль «режиссера» и создателя архитектурных объектов по своему статусу, правам и обязанностям, равного нашим предшественникам и иностранным коллегам или останется одним из «проектировщиков» — «разработчиком схем планов и разрезов» и «отображателем фасадов».

Выбирайте! Но САМИ.



Виктор ЛОГВИНОВ,
первый вице-президент Союза
архитекторов России



ГОРЯЧАЯ ТЕМА

Всех инженеров – в одну Палату!

Палата инженеров обязала Президента и Правительство России привести свои законы в соответствие с ее законопроектом

Как выяснилось в сентябре на конференции в Санкт-Петербурге, совсем недавно «группой инициативных граждан» был разработан и подготовлен к презентации на общественных площадках проект Федерального закона «О профессиональных инженерах в Российской Федерации».

Редакция Отраслевого журнала «Строительство» попросила группу юристов ознакомиться с законопроектом и получила 30 замечаний, которые свидетельствуют не только о низком качестве этого документа с точки зрения юридической техники (проект закона почти под копирку списан с закона об адвокатской деятельности), но и выявил некоторые мотивы его написания (полный текст заключения находится в редакции).

Основной проблемой документа, по мнению юристов, является то, что его авторы создавали свой труд в отрыве от правовой базы Российской Федерации. «Если принять на веру важность и необходимость данного законопроекта, следует учесть обязательность внесения соответствующих изменений в гражданское,

административное, уголовное, трудовое, градостроительное, корпоративное законодательство, законодательство о саморегулируемых организациях, а также в ряд федеральных законов и подзаконных актов, перечисление которых заняло бы изрядное количество места», — говорится в полученных отзывах.

Впрочем, позиция авторов законопроекта весьма прозрачна, если учесть последний пункт его заключительной статьи: «Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести СВОИ нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом».

И можно было бы посчитать эту идею еще одним одиозным начинанием группы товарищей, если бы не одно НО: рабочую группу в Совете Федерации по разработке этого закона возглавляет спикер СовФеда Валентина Матвиенко. А это уже другой уровень и другие возможности.

Ранее на портале Агентства новостей «Строительный бизнес» уже было опубликовано мнение об этом законе Виктора Климова, инженера с многолетним стажем (<http://ancb.ru/publication/read/1779>).

Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести СВОИ нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

Одной из задач ЗАКОНОПРОЕКТА является ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В СФЕРЕ ИНЖЕНЕРНОЙ (ИНЖИНИРИНГОВОЙ) ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОДНАКО ДАЛЕЕ ПО ТЕКСТУ ЗАКОНОПРОЕКТА НЕТ НИ ОДНОГО УПОМИНАНИЯ О ДАННОМ ВИДЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.

Ниже мы публикуем некоторые выдержки из полученного сводного отзыва юристов почти без купюр (нумерация отражает пункты заключения юристов):

1. Общепринятые термины «инженерное дело», «инженерия», «инженерная деятельность», «инженерно-техническая деятельность», «инжиниринг» означают область технической деятельности, включающую в себя целый ряд специализированных областей и дисциплин и направленную на практическое приложение и применение научных, экономических, социальных и практических знаний с целью обращения природных ресурсов на пользу человека. Современное понимание инженерного дела подразумевает целенаправленное использование научных знаний в создании и эксплуатации инженерных технических устройств, являющихся результатом преобразовательной деятельности инженера, и охватывает три вида инженерно-технической деятельности:

1) исследовательская (научно-техническая) деятельность — прикладные научные исследования, технико-экономическое обоснование планируемых капиталовложений, планирование;

2) конструкторская (проектная) деятельность — конструирование (проектирование), создание и испытание прототипов (макетов, опытных образцов) технических устройств; разработкатехнологий их изготовления (создания), упаковки, перевозки, хранения и проч.; подготовка конструкторской/проектной документации;

3) технологическая (производственная) деятельность — организационная, консультационная и иная деятельность, направленная на внедрение инженерных разработок в практическую деятельность экономических субъектов

с их последующим сопровождением (технической поддержкой) и/или эксплуатацией по поручению заказчика.

Отраслями инженерии являются: строительная инженерия, генная инженерия, инженерия знаний, программная инженерия, промышленная инженерия, инжиниринг в сфере ресурсосбережения.

Статья 1 законопроекта устанавливает, что сферой применения данного акта является институт инженерной (инжиниринговой) деятельности.

Однако, судя по содержанию законопроекта (например, пункт 3 статьи 4, статья 23 и т.д.), создатели ограничились исключительно строительной инженерией.

2. За структурную и текстовую основу авторы законопроекта взяли Федеральный закон от 31.05.2002 №63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» (а также частично-Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» относительно кадастровых инженеров), что отразилось на содержании. При этом творцы законопроекта не удосужились подвергнуть анализу и сравнению статус адвоката, кадастрового инженера и планируемый статус инженера. Адвокатская деятельность не является предпринимательской (часть 1 статья 1 63-ФЗ) в отличие от инженерной (инжиниринговой) (пункт 1 статья 4 законопроекта). Процессуальный особый статус адвоката (защитника) определен и в Основном законе РФ — Конституции РФ.

Инженер таким статусом не обладает, и обладать не может. Из этой не состыковки происходят практически все недостатки законопроекта.

...





4. Авторы законопроекта насыщают правовую базу новой терминологией («строительный инжиниринг», «продуктовый инжиниринг», «инженер-консультант», «инженерное сообщество» и т.д.), при этом не учитывают, что ряд терминов определены задолго до создания законопроекта другими нормативными правовыми актами. Кроме того, по тексту законопроекта некоторые термины и определения меняют свое содержание, а то и наименование. Так, термин «инженерная (инжиниринговая) деятельность», определенный в статье 3 законопроекта, меняет свое содержание в статье 4. Термин «палата инженеров субъекта Российской Федерации» (статья 3) в статье 38 преобразовывается в «инженерную палату». Статья 17 разъясняет порядок приобретения статуса профессионального инженера, а статья 21 растолковывает об учете состояния профессионального статуса инженеров.

5. В попытке создать что-то новое, авторы законопроекта смешали понятия «статус», «квалификация», «реестр», «сертификат», позаимствовав из действующих нормативных правовых актов, не согласовав между собой, придав (или только обозначив) новое значение.

Так, одной из задач законопроекта является определение полномочий органов государственной власти, органов местного самоуправления, *саморегулируемых организаций в сфере инженерной (инжиниринговой) деятельности*.

Однако далее по тексту законопроекта нет ни одного упоминания о данном виде саморегулируемых организаций.

6. Статьей 5 законопроекта инженер определяется как физическое лицо, получившее в установленном порядке статус *профессионального инженера, инженера-интерна или инженера-специалиста*. Но статья 17 регламентирует приобретение статуса только *профессионального — инженера*.

7. Согласно статье 21 для регистрации и постоянного учета состояния профессионального статуса инженеров-членов Палаты, работающих на территории Российской Федерации, создается *Единый реестр инженеров* Российской Федерации. Данное положение противоречит наименованию данной статьи «*Реестр профессиональных инженеров*».

Пункт 1 статьи 22 устанавливает обязанность квалификационной комиссии в семидневный срок со дня принятия решения о присвоении соискателю *статуса профессионального инженера* направлять сведения о нем в Федеральную палату инженеров Российской Федерации *для внесения в реестр* и выдавать инженеру сертификат установленного образца о присвоении статуса профессионального инженера.

А в пункте 1 статьи 17 статус профессионального инженера в Российской Федерации вправе приобрести лицо, которое имеет документ государственного образца о высшем инженерном образовании (диплом инженера, степень магистра и/или бакалавра инженерной деятельности) и *внесенное в реестр Федеральной палаты инженеров* Российской Федерации.

Вопрос: так кто же и когда вносится в реестр и каково правильное название реестра?

...

10. Понятие «квалификационная аттестация», предложенное в статье 3, не совпадает с тем же понятием из статьи 17 пункт 3.

...

13. Основные виды инженерной деятельности, предусмотренные статьей 4 законопроекта, не отражены в ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности».

14. Пункт 4 статьи 4 относит к участникам инженерной (инжиниринговой) деятельности уполномоченные органы, осуществляющие

В попытке создать что-то новое, авторы законопроекта смешали понятия «статус», «квалификация», «реестр», «сертификат», позаимствовав из действующих нормативных правовых актов, не согласовав между собой.

В СТАТЬЕ 26 ДЕ-КЛАРИРУЕТСЯ, ЧТО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ИНЖЕНЕР, ЧЛЕНЫ ЕГО СЕМЬИ И ИХ ИМУЩЕСТВО НАХОДЯТСЯ ПОД ЗАЩИТОЙ ГОСУДАРСТВА. ОДНАКО ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАЩИТЫ ГОСУДАРСТВОМ УЧАСТНИКА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РАЗМЫТЫ.

функции по аттестации профессиональных инженеров, ответственные за формирование требований к профессиональным инженерам и реализацию процедур сертификации и регистрации профессиональных инженеров.

Однако по тексту законопроекта о таких процедурах, как аттестация профессиональных инженеров, сертификация и регистрация, нет ни одного слова.

15. Пункт 3 статьи 8 устанавливает, что инженеры иностранных государств, осуществляющие инженерную (инжиниринговую) деятельность на территории Российской Федерации, регистрируются региональными палатами инженеров Российской Федерации по месту пребывания инженера иностранного государства и вносятся в Единый реестр инженеров Российской Федерации.

Вопрос: Каким образом будет определяться принадлежность физического лица к инженерам иностранных государств?

...

19. В пункте 1 статьи 15 определяются виды ответственности инженера, среди которых и «репутационная».

Но что именно подразумевается под этим понятием, и как она будет обеспечиваться, законопроект не определяет.

20. В пункте 3 статьи 15 заявляется, что обязательным условием вступления профессионального инженера в Федеральную палату инженеров Российской Федерации является наличие двух поручителей из числа действующих членов Федеральной палаты инженеров Российской Федерации (далее — поручителей). Однако согласно положениям статьи 3 Федеральная палата инженеров Российской Федерации является некоммерческой организацией, основанной на обязательном членстве палат инженеров субъектов Российской Федерации.

Вопрос: Так кого будет объединять Федеральная палата инженеров Российской Федерации?

21. Пункт 6 статьи 20 предоставляет физическому лицу в статусе профессионального инженера, имеющего соответствующий сертификат установленного образца, право осуществлять инженерную (инжиниринговую) деятельность на всей территории Российской Федерации без какого-либо дополнительного разрешения. **Следовательно, авторы проекта предполагают возможность осуществления инженерной (инжиниринговой) деятельности без соблюдения одного или всех условий при наличии какого-либо дополнительного разрешения.**

22. В статье 23, объявив о ретинговании профессиональных инженеров по трем категориям (без пояснений, кем и зачем это должно совершаться), авторами установлено 4 категории.

23. В статье 26 декларируется, что профессиональный инженер, члены его семьи и их имущество находятся под защитой государства. **Однако основания для защиты государством участника предпринимательской деятельности размыты:** «Профессиональные инженеры обязаны поддерживать тот идеал, когда научно-профессиональное, честное и бескомпромиссное суждение преобладает над любыми иными побуждениями».

...

25. Согласно пункту 1 статьи 35 договор на выполнение работ (оказание услуг) в области инженерной (инжиниринговой) деятельности (далее — договор) является основной правовой формой оформления правоотношений профессионального инженера (подрядчика) и заказчика. Следовательно, заключать договоры на выполнение работ (оказание услуг) в области инженерной (инжиниринговой) деятельности могут только профессиональные инженеры.

Таким образом, по мнению авторов законопроекта, юридические лица и другие инженеры заключать договора не могут, и профессиональные инженеры всегда будут выступать подрядчиками.

...

28. В пункте 2 статьи 44 определено, что компетенции Общего собрания членов Федеральной палаты инженеров Российской Федерации относится, среди прочих, «утверждение Стандарта профессиональной деятельности инженера, положения о контроле за соблюдением членами Федеральной палаты инженеров Российской Федерации обязательных требований, положения о мерах дисциплинарного воздействия, применяемых к членам Федеральной палаты инженеров Российской Федерации за несоблюдение обязательных требований».

Если это не опечатка, то меры дисциплинарного воздействия применяются к членам Федеральной палаты инженеров Российской Федерации — то есть к палатам инженеров субъектов РФ. Такие же коллизии наблюдаются и в отношении избрания Совета Федеральной палаты инженеров Российской Федерации и Президента Федеральной палаты инженеров Российской Федерации.

...

30. Нежелание согласовывать действующие нормы законодательства при создании законопроекта подтверждается редакцией статьи 55, в которой декларируется, что отдельные виды инженерной (инжиниринговой) деятельности подлежат лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации. ☹



Вадим ЕЛЕСИН

КОНФЛИКТ

Хостел-бизнес по-русски

Жители домов, где образовались хостелы, требуют их закрытия

В этом году в России одна из активно обсуждаемых тем — создание и перспективы хостелов. Это новый для нашей страны вид бизнеса, достаточно высокоприбыльный и не требующий, на первый взгляд, от его создателей особых усилий. Он развивается в мире более ста лет, такой вид временного проживания пользуется популярностью в десятках стран. Однако в России он пошел своим путем, который не всем нравится.

ЖИТЕЛИ ПРОТИВ ОБЩЕЖИТИЙ

Что же такое хостел? Это название образовалось от английского слова Hostel — общежитие. Это недорогая мини-гостиница с минимальным набором удобств, рассчитанная на количество проживающих от нескольких гостей до нескольких десятков.

Из-за чего же кипят страсти?

Один из активных противников хостелов по-русски — депутат Госдумы РФ, председатель Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству **Галина Хованская**. По ее словам, она не против хостелов как таковых, не против малого бизнеса, просто в России это движение пока еще во многом развивается с нарушениями законодательства. Выступая на пресс-конференции в МИА «Россия сегодня», она заявила, что этот бизнес полукриминальный,

развивающийся вне правовой среды. Прежде всего, депутат Госдумы РФ считает, что хостелам не место в многоквартирных домах. Пожалуйста, стройте для хостелов отдельно стоящие здания, размещайте их в уже существующих зданиях, в изолированных от жилья помещениях! У нас же покупают или арендуют квартиру в жилом здании на любом этаже и превращают в хостел. В нем может одновременно проживать и 10, и 40 человек. Они приезжают в город на несколько дней, приходят и уходят в любое время суток. В результате жизнь соседей зачастую превращается в ад.

В Комитет Госдумы приходит много жалоб от жителей домов, где открылись хостелы. В доме постоянно гудит лифт, иногда гости подолгу звонят в двери, так как работники хостелов по ночам могут крепко спать, порой гости шумят, в том числе по ночам, а у нас, как известно, во многих домах звукоизоляция крайне низкого качества. Те, кто обращается в Госдуму с просьбами доработать законодательство о хостелах, жалуются на то, что в домах стало не только шумно, но и грязно, увеличилось число краж имущества, которое граждане оставляют в местах общего пользования, многие семьи опасаются за своих детей, встречают тех, кто возвращается домой поздно.

По словам Галины Петровны, возмущение соседей вызывает и то, что возрастает нагрузка на общее имущество — входную зону, лифты и т.д. Не везде в домах есть общие и



По словам Галины Хованской, при попытках контактов с представителями объединений хостельеров, те ведут себя достаточно агрессивно и наступательно.



индивидуальные счетчики воды и, выходит, что жители дома должны покрывать чужие расходы. Чтобы создать хостел, нужно получить согласие соседей, но, как правило, их ставят перед фактом.

По словам Галины Хованской, при попытках контактов с представителями объединений хостелеров, те ведут себя достаточно агрессивно и наступательно. Кое-кто обвиняет ее в желании пропиариться на популярной теме или в том, что она продвигает интересы крупного гостиничного бизнеса. Но, как заявляет Галина Петровна, она просто ставит себя на место жителей тех квартир, где в соседях созданы хостелы, она в курсе конфликтов, возникающих по всей стране.

Так, недавно к Галине Хованской обратился москвич. Он сказал, что ездил в одну из европейских стран и ему очень понравился хостел, в котором он останавливался. Но его мнение резко изменилось, когда в доме, где живет его мать, был создан хостел. У пожилой и не очень здоровой женщины кончилась спокойная жизнь. Ему теперь приходится бороться с хостелерами.



МНЕНИЯ ЗА И ПРОТИВ

А как обстоит с этим бизнесом в других странах? Он в мире давно стандартизован и ведется в определенных законодательных границах. В странах, где он развивается, созданы различные объединения, которые разрабатывают нормативно-правовую базу, изучают и распространяют лучший опыт, заботятся о безопасности клиентов этой сети, предоставляют для бизнеса информационные услуги и т.д. Создан ряд международных объединений хостельных сетей, например, одна из крупнейших — International Hostel Federation. Клиентами хостелов чаще всего являются студенты, школьники, паломники, семейные пары с детьми и другие любители экономных путешествий.

В России первые хостелы появились в Санкт-Петербурге в начале 1990-х годов, в настоящее время их больше всего в Москве и Петербурге, в основном в центральных районах, есть хостелы и в нескольких десятках российских городов, где больше всего развит туризм.

Однако этот вид бизнеса пока не отрегулирован. Например, московские власти, с одной стороны поддерживают развитие хостельного бизнеса, поскольку хостелы позволяют активно путешествовать людям с ограниченными финансовыми возможностями, тем самым разрушается представление о столице, как очень дорогом городе. Здесь койко-место стоит от 400 до 900 рублей, в то время как во многих гостиницах эти суммы начинаются с нескольких тысяч рублей. Но, с другой стороны, их также беспокоят жалобы москвичей.

Хостелы, конечно, разные. В некоторых созданы достойные условия для





Нужно четко разработать нормативно-правовое поле, в котором жители и хостелы не мешали бы друг другу.



комфортного размещения постояльцев, в комнатах чисто и уютно и, как говорится, есть, где повернуться, созданы комнаты отдыха, кухни, душевые кабины. В «продвинутых» хостелах можно воспользоваться компьютером с бесплатным выходом в сеть и другими IT-технологиями. Как правило, в таких хостелах наиболее высокие цены. В них строго следят за порядком, могут выселить за нарушения. Но есть и такие, где устроены нары в четыре ряда в высоту, удобства — минимальные, персонал не особо обременяется уборкой в помещениях. Им по большому счету все равно, кто у них селится.

По данным объединений хостельеров, среди постояльцев российских хостелов до 50 % и больше — иностранцы. Например, в Петербург приезжают любители экономных путешествий из Швеции, Финляндии, Норвегии, Турции. В Москве, других городах также часто селятся иностранцы. Среди них немало посетителей крупных международных выставок. Многие ценят хостелы не только за дешевизну, но и потому что в них веселей, есть возможность познакомиться и пообщаться с «аборигенами» в тесной дружеской обстановке.

НА ЧЬЕЙ СТОРОНЕ ЗАКОН?

Пока что закон формально стоит на стороне жильцов многоквартирных домов, хотя сообщество хостельеров постоянно пытается внести поправки в нормативно-правовое законодательство в свою пользу. Так, они пытались внести изменения в Гражданский кодекс, обращались в совет при Президенте России, откуда получили ответ, что не надо превращать жилые дома «в проходной двор».

За последние годы в стране делались попытки создания разного рода союзов, ассоциаций хостельеров. В начале своей деятельности они ставят главной задачей внесение поправок в законодательство, разработку стандартов, санитарных норм и правил и т.д. Но пока реально мало что сделано, а порой хостельеры просто стремятся подмять под себя законодательство. Сейчас они ссылаются на некий ГОСТ, который на самом деле не имеет юридической силы. В ГОСТе прописаны положения, которые, по сути, легализуют этот бизнес. Например, как говорит Галина Петровна, при создании хостелов необязательно иметь отдельный вход и запасной пожарный выход, необязательно переводить помещения из жилого в нежилой фонд, определена скромная норма площади на человека — четыре квадратных метра и т.д. Галина Петровна обратилась в Минюст России и получила ответ, что этот ГОСТ не зарегистрирован и официальным документом не является.

По мнению Галины Хованской, нужно извлечь уроки из негативного опыта первых лет развития хостельного бизнеса и срочно вносить поправки в законодательство. Например, у нас по законодательству выходит, что к жилым помещениям можно относить гостиницы, казармы, даже тюрьмы. Много и других несостыковок и лазеек. Нужно четко разработать нормативно-правовое поле, в котором жители и хостелы не мешали бы друг другу. Ее Комитет этим уже занимается. ☹



Надежда ЗИМИНА

ПЕРСОНА

Советник «Деловой России» Михаил Викторов, год назад назначенный министром строительства Калининградской области, после выборов губернатора решил оставить этот пост, хотя от области отрываться не собирается.

О том, как работалось на посту министра, какие трудности пришлось преодолеть, какие выводы были сделаны, Михаил Викторов рассказал нашему изданию:

— *Михаил Юрьевич, Вы поработали на посту министра строительства Калининградской области чуть больше года. Что удалось сделать за этот короткий срок, а главное — какие проблемы Вы для себя открыли и обозначили как главные для регионального уровня?*

— Мне есть, чем отчитаться перед жителями Калининградской области. Мы ударными темпами сдали Театр Эстрады — сейчас он становится якорным объектом для большого числа конгрессов, встреч и фестивалей. Очистные сооружения Калининграда — многолетний долгострой! — будут сданы в этом году. Произошел перелом и по объемам реализации федеральных целевых программ (ФЦП): до моего назначения в сентябре 2014 года в области осваивалось 15-16% средств ФЦП, а на момент моего ухода — 45%. А до



Михаил Викторов: Из региона ярче видны проблемы Федерации

За один год процент исполнения федеральных программ в области поднялся с 15% до 70%

региональными СРО, с областным отделением «Деловой России».

Но для того, чтобы двигаться дальше, нужно менять систему. Сейчас главные проблемы по вводу объектов ФЦП сосредоточены в муниципалитетах, и область никаким образом не может на это повлиять. Мы можем только увещевать, просить, рекомендовать и так далее. Требовать — ни в коем случае, наказать — никогда, сразу же вмешивается прокуратура. А муниципалитеты на аукционах выбирают таких подрядчиков, что потом даже не удивляешься, почему качество скверное, а сроки сдачи объекта срываются. Поэтому, по моему мнению, необходимо все функции заказчика по всем областным объектам сконцентрировать на уровень области. Для этого же необходим и областной проектный институт.

Конечно, муниципалитеты такому решению не обрадуются в силу определенной материальной заинтересованности, но наведение порядка и дисциплины просто необходимо. Если до конца года эти решения будут приняты — ситуация с качеством и сроками освоения федеральных средств резко изменится в лучшую сторону.

конца года, мой прогноз, объем освоения будет более 70%. Понятно, что это результат работы не только одного года, но темпы роста объемов — в три раза, причем сделано это «старым» составом министерства, без дополнительных сотрудников и подразделений. Я еще раз хочу отметить и поблагодарить всех моих подчиненных, заместителей, руководство УКСа — люди реально работали в 2-3 смены, чтобы выполнить поставленные задачи. Мы очень хорошо работали с Союзом строителей Калининградской области, с

МУНИЦИПАЛИТЕТЫ НА АУКЦИОНАХ ВЫБИРАЮТ ТАКИХ ПОДРЯДЧИКОВ, ЧТО ПОТОМ ДАЖЕ НЕ УДИВЛЯЕШЬСЯ, ПОЧЕМУ КАЧЕСТВО СКВЕРНОЕ, А СРОКИ СДАЧИ ОБЪЕКТА СРЫВАЮТСЯ.

— Как будут в дальнейшем выстраиваться Ваши отношения с областным Минстроем и губернатором области?

— Я, конечно, не собираюсь отрываться от области, тем более в качестве советника губернатора. В Минстрое все мои заместители на месте, команда очень хорошая и работоспособная. То, что руководитель Управления капитального строительства Амир Кушхов перешел в кресло министра — тоже очень показательно, поскольку делается ставка на максимальное освоение федеральных средств. Я уверен, что губернатор примет необходимые решения, и я буду помогать в этом.

Должен отметить, что проблемы с исполнением ФЦП — это беда не только Калининградской области, но и других регионов. В той же Московской области идут постоянные битвы с муниципальным фильтром. И, к сожалению, на федеральном уровне точно такая же картинка. Поэтому идея создать единого технического заказчика — с целью экономии средств, времени, сокращения административных барьеров и издержек — очень здравая, и сделать это нужно как можно скорее. Потому что при строительстве федеральных объектов, где заказчиками выступают соответствующие федеральные министерства, ситуация складывается тоже довольно скверная.

Например, в регионе нужно построить крупный медицинский центр, цена проекта — 8-10 млрд рублей. Решение о финансировании будет принимать Минздрав России. Региону этот объект очень нужен, потому что подобного учреждения в области нет. Власть ищет деньги на проектирование и изыскания, еще ¼ денег дает Федерация. И вроде бы все в порядке, но Минздрав по ходу всех согласований настоятельно «рекомендует» региону взять московского проектировщика. И ладно бы, если бы

он был сильный и компетентный — но ничего подобного, идут постоянные сбои, дискуссии, ошибки, нет соответствующих техусловий и согласований, а изменения в проекте, которые должны быть направлены на удешевление проекта, делаются крайне медленно. При этом сам проект очень тяжело проходит экспертизу в Главгосэкспертизе в Москве. А затем эта же ситуация повторяется и с генподрядчиком строительства.

Вот и получается, что слабый проектировщик «встречается» с таким же слабым строителем, появляется кумулятивный эффект, начинаются игры с изменением проекта, доработками, удорожанием строительства на всех крупных стройках. Чтобы это исключить, нужен один руководитель, один управляющий, один заказчик. Понятно, что это мало кому понравится, но ради результата такого единого заказчика нужно создавать. Потому что — что муниципальная петля на шее госконтрактов, что федеральная — все это приводит к одному: низкому качеству проектирования, срыву сроков, перепроектированию и удорожанию стройки.

Должна быть одна структура, с кого можно спрашивать. Будет она под Минстроем или Правительством России — это не принципиально, но ситуация назрела, потому что когда каждый рубль на счету, помимо борьбы с коррупцией требуются системные меры и соответствующие управленческие решения. Я за год с лишним работы в этом убедился и намерен эту идею всячески продвигать и защищать.

— **Николай Цуканов предложил Вам создать в области проектный институт — это, действительно, необходимый шаг?**

— Да, областному правительству нужен свой проектный институт, однако ситуация



тут тоже очень непростая. Ко мне в течение всей моей работы приезжали представители почти десятка проектных организаций от Москвы до Вологды — все опытные, у всех есть кадры, но они так и не смогли пробиться через муниципальный фильтр, не смогли выиграть конкурсы, где побеждали «свои», весьма неквалифицированные проектные бюро. Поэтому нужен единый проектный институт на уровне региона. Возможности для этого есть. Это может быть автономное учреждение с коллективом 20-25 человек, на которое выделяется соответствующий бюджет, а на специальные виды проектирования можно нанимать субподрядчиков. Но без централизации функции заказчика функция проектирования работать не будет — это взаимоувязанные вещи.

Должен отметить еще один важный результат, достигнутый в области — это сокращение административных процедур по выдаче разрешения на строительство. Это

МЫ СОКРАТИЛИ СРОКИ ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО С 350 ДНЕЙ ДО 130, И КОЛИЧЕСТВО ПРОЦЕДУР В ТРИ РАЗА — ДО 13.

долгосрочная тема, которую я начинал еще в Санкт-Петербурге, продолжил на работе в НОСТРОЙ и фактически завершил ее реализацию в конкретном регионе. Мы сократили сроки выдачи с 350 дней до 130, и количество процедур в три раза — до 13. Более того, совместно с муниципалитетами, в первую очередь это город Калининград, перевели эту услугу через предоставление в МФЦ. Застройщики высоко оценили этот результат, и по последним опросам 75% респондентов отметили реальное положительное изменение дел в этой сфере. Хотя есть к чему стремиться и дальше. Мы усилили работу и по оказанию помощи застройщикам при сдаче готовых объектов и подключению их к сетям. Всем известно, какие проблемы возникают у строительных компаний, даже при полном выполнении всех финансовых обязательств со стороны застройщиков. Эта работа также оказывает пользу и влияет на результат жилищного строительства в регионе.

— Среди Ваших результатов, как мне кажется, можно назвать и достройку домов для обманутых дольщиков...

— Да, дольщики — это тема для России крайне болезненная и нарастающая. Я постарался за время своей работы в Минстрое привнести в непринципиально новые подходы. С осени прошлого года мы организовали семинары для будущих дольщиков, на которых объясняли им, как снизить их риски при участии в долевом строительстве жилья. Практически еженедельно мы на 3-4 часа собирались с людьми, где разъясняли, как выбирать квартиру, какие документы у застройщика смотреть и так далее.

Потом эта работа стала расширяться, и ежемесячно у нас в течение нескольких часов шел разговор уже с обманутыми дольщиками. А это были люди, которых обманули еще в 2006, 2007, 2008 годах. С каждым из них мы разбирались, что можно сделать. Поэтому постепенно накал претензий снизился. Мы усилили

пообъектную работу, ускоряя достройку брошенных домов. Поэтому за последний год у нас количество обманутых дольщиков снизилось с 1300 до 830 — это одно из самых существенных снижений за весь период работы.

Далее мы изменили систему контроля для застройщиков. 214-ФЗ дает широкий коридор штрафов — от 5 тысяч до 1 млн рублей — за срыв сроков строительства, нецелевое расходование средств, ошибки в декларациях и др. Те, кто проверял и готовил проекты решений о наложении штрафа, были отделены от тех, кто принимал окончательное решение. Более того, я объявил, что мы проводим семинары-совещания для застройщиков, где объясняем все нюансы закона 214-ФЗ, разбираем все ошибки — мелкие, технические, объективные и субъективные, за которые мы их штрафуем. Раз в два месяца мы собирали застройщиков и подробно обо всем говорили, но я всегда подчеркивал: за любую ошибку, даже техническую, мы будем наказывать. Дисциплина — основа

ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ КОЛИЧЕСТВО ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ СНИЗИЛОСЬ С 1300 ДО 830 — ЭТО ОДНО ИЗ САМЫХ СУЩЕСТВЕННЫХ СНИЖЕНИЙ ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД РАБОТЫ.



этого процесса, и мы наказывали всех, без исключения. По моему мнению, дисциплина среди застройщиков существенно повысилась.

Кроме того, мы усилили мониторинг, исходя из данных квартальных отчетов, и увидели «серую полосу» объектов, которые начинали останавливаться и замораживаться. Здесь тоже приходилось принимать меры, и мы с начала 2015 года предлагали застройщикам, которые строят несколько очередей домов, переводить дольщиков с «дальних» очередей, где здание еще на этапе котлована, на те объекты, которые точно будут достроены. Эту работу мы очень активно проводили в течение всего года, я делал все, что было в моих полномочиях, и кое-где появления новых обманутых дольщиков удалось избежать.

Однако есть ситуации, где областные власти сделать ничего не могут — например, с компанией СУ-155. Это московская компания, которая учредила «дочку» в Петербурге и начала строить в Калининграде 4 очереди жилых домов. Теперь все 4 очереди резко зависли, и как бы я ни наказывал эту компанию, как бы ни беседовал с руководством, это ничего не меняет.



Несколько раз ко мне в Минстрой приезжали руководители питерского и московского подразделений СУ-155, но график финансирования строительства они все равно не выполняют. А разговоры о том, что они продают активы в Москве и в Петербурге — это только разговоры, потому что деньги в стройку не идут. Поэтому ситуация с дольщиками СУ-155 серьезно обострилась — а это 500 человек, с которыми я многократно встречался. Но, увы, проблемы СУ-155 не решаются в Калининградской области.

Я дважды обращался в прокуратуру, в УВД и предлагал, поскольку было выявлено нецелевое использование средств, принять положенные по закону меры, вплоть до возбуждения уголовного дела. Но они по подсудности переводят мои заявления в Петербург и в Москву. Ну что тут можно еще сделать?

Поэтому последнее мое предложение, которое дольщики поддержали, — написать соответствующее письмо в Минстрой России и Генпрокуратуру, и предложить создать общероссийскую межведомственную рабочую группу, куда должны войти представители Генпрокуратуры, МВД, Минстроя России, руководства холдинга СУ-155 и обязательно представители всех регионов, где есть объекты холдинга: один человек от профильного министерства и один представитель дольщиков. И вот на этой группе уже решать, что делать с объектами этой компании. Такое письмо мы написали и отправили в Минстрой России. *(От редакции: На заседании Общественного совета Минстроя России 14 октября министр Михаил Мень сообщил о создании специальной рабочей группы по СУ-155, практически в том формате, который был предложен Михаилом Викторовым. Первое заседание этой рабочей группы состоялось 23 октября).*

Конечно, работу с долевым строительством и его участниками нужно резко усиливать, но

у нас все это время очень не хватало людей: нам нужно было представлять дольщиков в судах, и мы представляли и выигрывали, но фактически этим всем занимается всего один человек. По статистике у нас в 2014 году было около 130 застройщиков, в начале 2015 года — уже более 200. В 2014 году было порядка 230 объектов, по которым приходила отчетность, в 2015 году их стало около 400. Качественно это контролировать силами нескольких человек невозможно.

И я очень надеюсь, что министерство строительства Калининградской области по численности и по качеству специалистов все-таки будет усилено, потому что 2016 год будет годом дольщиков, которым нужно будет реально, объективно и много помочь.

И, тем не менее, по итогам 2014 года Калининградская область вышла на первые места по объемам жилищного строительства, построив более 1,1 млн кв. м, опередив Москву, Московскую область и Санкт-Петербург по важному социальному показателю — количеству новых квадратных метров на душу населения (1,22). И в 2015 году будут тоже хорошие результаты: уже в сентябре мы перевыполнили годовой план ввода жилья, построив 850 тысяч квадратных метров, а по итогам года можем снова превысить планку миллиона квадратных метров. Министерству строительства Калининградской области есть чем гордиться, и нашему региону, как одному из самых комфортных для проживания, есть чем привлекать россиян и потенциальных инвесторов. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

РЕТРОСПЕКТИВА
НОВОСТЕЙ» Назван лучший проект
комфорт-класса

Состоялась подведение итогов ежегодной Премии рынка недвижимости и финансов «TREFI-2015».

По результатам работы оргкомитета и конкурсной комиссии победителем в номинации «Лучший проект комфорт-класса в Москве» признан «Жилой комплекс на Дмитровском шоссе».

ЖК «На Дмитровском шоссе» от Группы компаний «Моспроект-3» — это новый взгляд на панельное домостроение.

— В настоящее время запущена правительственная программа по модернизации типовых серий домов, которая направлена на создание разнообразия фасадов и архитектурных форм, — рассказывает генеральный директор ОАО «Моспроект-3» Анна Меркулова. — Архитекторы ЖК «На Дмитровском шоссе» отошли от принципа построения безликих



многоэтажек и создали проект с ярким и индивидуальным архитектурным обликом.

Комплекс состоит из двух жилых периметров, соединенных между собой пешеходным бульваром, рядом с которым расположены собственные школа и детский сад. Предусмотрено также благоустройство по авторскому проекту и индивидуальный дизайн входных групп.

— Этот проект — яркий, самодостаточный, продуманный до мельчайших деталей, — продолжает Анна Меркулова. — В его создание мы вложили свой опыт, талант и открытость к инновациям. Это уже третья награда, которой удостоен наш комплекс. Особенно ценно, что объект выделяется на фоне других проектов и отмечается профессионалами в сфере недвижимости.

Группа компаний «Моспроект-3» является Генеральным проектировщиком и Управляющей компанией по строительству «Жилого комплекса на Дмитровском шоссе». Проект находится в Северо-восточном округе, в поселке Северный, по соседству с крупнейшим вузом страны — знаменитым Московским физико-техническим институтом, и станет составляющей научно-образовательного кластера «Физтех XXI».

ЕЛЕНА КУДЫМОВА, «МЕТРИУМ ГРУПП»

» Краснодар — самый
благоустроенный город России

Правительство России утвердило итоги Всероссийского конкурса на звание «Самое благоустроенное поселение России по итогам 2014 года», который проводил Минстрой России.

Первые места в шести категориях конкурса заняли города Краснодар, Энгельс, Октябрьский, Мамадыш, а также села Аскарово, Хвастовичи и Калужская опытная сельскохозяйственная станция.

Распоряжением Правительства России 11 ноября утверждены победители по I категории, к которым отнесены столицы российских регионов. Первое место занял город Краснодар, второе поделили Ульяновск и Барнаул, третье — Калуга и Тула.

Согласно утвержденному приказу Минстроя России, во II категории (городские поселения или городские округа с населением от 100 тыс. человек и более) лучшими признаны города Энгельс Саратовской области, Октябрьский и Стерлитамак Республики Башкортостан и Альметьевск Республики Татарстан.

В III категории (городские поселения или городские округа с населением до 100 тыс. человек) отмечены города Мамадыш Республики Татарстан, Туймазы Республики Башкортостан, Ртищево Саратовской области, Медведевское городское поселение в Республике Марий Эл, а также город Азнакаево в Татарстане и город Сухиничи в Калужской области.

В 2015 году для участия в конкурсе было направлено в общей сложности 69 заявок из 17 российских регионов. Дата проведения церемонии награждения победителей конкурса по итогам 2014 года будет определена позднее.

(ПО МАТЕРИАЛАМ ПРЕСС-СЛУЖБЫ МИНСТРОЯ РОССИИ)



ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

Ипотека — локомотив экономики, но еще не построенный

Ипотечное кредитование в стране почти полностью обеспечивают шесть крупнейших банков

Осенью прошлого года специалисты прогнозировали в 2015 г. падение рынка ипотеки на 50%. Насколько сбылись пессимистичные прогнозы? Что ждет рынок ипотеки в России — стагнация или развитие? Судьба ипотеки стала темой Круглого стола, прошедшего в Агентстве «Россия сегодня».



ИПОТЕКА-2015: АДАПТАЦИЯ К ЛЮБЫМ УСЛОВИЯМ

Специалисты уверены, что рынок ипотеки развивается исключительно благодаря запуску программы с господдержкой. Есть ли шансы, что программа будет продлена после марта 2016г.? Что будет с рынком ипотеки и со строительной отраслью, если госпрограмма будет остановлена и субсидирования ставки не будет? С этих вопросов началась дискуссия, в которой приняли участие эксперты рынка недвижимости, банкиры, застройщики, аналитики компании Frank Research Group.

В отечественной ипотеке крутятся огромные деньги. По словам эксперта компании «Рус-ипотека» Сергея Гордейко, в 2015 г. ипотечный рынок, хоть и показывает цифры значительно ниже прошлогодних, но все же демонстрирует завидную активность: «Ипотечный портфель растет на 30–40 млрд руб ежемесячно. За 8 месяцев выдано 653 млрд, из них, за август 95 млрд. Если убрать эмоции и прогнозы, то оптимистичный прогноз на основе расчетов до конца 2015 г.,

стремится к 1 трлн 150 млрд руб., что составит 65% к прошлому году. Средний размер ипотечного кредита стабилен, и равен в среднем 1,6–1,7 млн руб.». За время действия программы субсидирования выдано 100 тыс. кредитов на сумму 176 млрд руб. Минфин выдал банкам АИЖК 829 млн руб. компенсационных средств. Г-н Гордейко подчеркнул, что по оптимистичному прогнозу экспертов, программа не выйдет за пределы намеченных 430 млрд выдачи.

Что касается конкуренции на рынке ипотечно-го кредитования, то здесь ситуация выглядит так: если в 2014 г. 15 банков обеспечили ... 90% рынка, то за первое полугодие 2015 этой долей владеют шесть банков. Характерно, что пять из них — с госучастием, они контролируют 87,75% рынка.

Подводя итог, г-н Гордейко отметил: «Рынок в 2015 удержался от падения благодаря большой доле госбанков, программе субсидирования, а также инерции рекордных темпов строительства в 2014 году. В 2016 г. финансирование новостроек не улучшится, и рост ипотеки может быть обусловлен только решением проблемы с рефинансированием».

Генеральный директор Frank Research Group Юрий Грибанов не разделял оптимизм коллеги относительно роста ипотеки: «Если смотреть на портфель, то рынок даже вырос. Но объем выданных уменьшился на 45%. Если бы такой процент падения был в любой другой индустрии, ей бы грозил очень серьезный кризис. Удивительно, что банки переживают эту ситуацию с гордо поднятой головой. Что касается прогнозов, то с определенными оговорками можно предположить, что если ставка в 15% сохранится, то в следующем году, возможно, увидим рост ипотеки».

Вице-президент Гильдии риэлторов Григорий Полторак считает, что в ближайшее время трудно ждать изменений в лучшую сторону. «Мы довольны, что программа субсидирования

РЫНОК В 2015 УДЕРЖАЛСЯ ОТ ПАДЕНИЯ БЛАГОДАРЯ БОЛЬШОЙ ДОЛЕ ГОСБАНКОВ, ПРОГРАММЕ СУБСИДИРОВАНИЯ, А ТАКЖЕ ИНЕРЦИИ РЕКОРДНЫХ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2014 ГОДУ. В 2016 Г. ФИНАНСИРОВАНИЕ НОВОСТРОЕК НЕ УЛУЧШИТСЯ, И РОСТ ИПОТЕКИ МОЖЕТ БЫТЬ ОБУСЛОВЛЕН ТОЛЬКО РЕШЕНИЕМ ПРОБЛЕМЫ С РЕФИНАНСИРОВАНИЕМ.

поддержала строителей и заемщиков. Но не забудем, что это деньги одних налогоплательщиков, которые почему-то отдали другим. Субсидировать бесконечно будет нечестно по отношению к другим гражданам. Я считаю, что эту программу надо завершать, — заметил Полторак. — С другой стороны, нельзя оставить строительную отрасль без поддержки. Как эту дилемму будет решать правительство? Есть и третий аспект: если для клиентов ставка останется неизменной, а программа субсидирования завершится, то банкам придется вкладывать свои средства? Мне кажется, что ситуация трудно предсказуема».

Представитель ГК «Лидер» Павел Тимошенко выразил общее настроение застройщиков: «В компании от 70 до 90% продаж производится по ипотеке, из этого объема примерно 90–95% — по ипотеке с господдержкой. Ипотека — это тот спасательный круг, без которого мы не сможем плавать, — говорил Тимошенко. — Что будет в 2016 г. при отмене программы? Если ставка будет увеличена, то вряд ли найдется



много покупателей, готовых брать такой кредит. Надеемся, что программа по субсидированию будет, как минимум, продлена, а как максимум — улучшена: может быть, будет снижена ставка, уменьшен первоначальный взнос». Планы продаж на следующий год здесь не снижают.

Зампред правления «Абсолют Банка» Татьяна Ушкова подчеркнула, что кризисный год сделал банки партнерами со строителями и государством: «Мы впервые сели за стол переговоров и подумали вместе, как работать в неординарных условиях».

КРИЗИС: COME BACK?

Обсуждая вероятность повторения кризисной ситуации 2008 г., вызвавшей появление тысяч обманутых дольщиков, эксперты сошлись во мнении, что ее нельзя исключать, но она не будет такой масштабной. «Кризис не повторится в таких объемах, ведь госпрограмма помогла умеющим работать застройщикам «оттолкнуться от котлована», — уверен Сергей Гордейко. — Остальным придется делать выводы».

Григорий Полторак также не исключает банкротства компаний. «Если бы государственный контроль работал качественно, то банкротства предприятий — если это не криминал — можно было бы избежать. Государство ограничивается только штрафованием застройщика, что лишь усугубляет ситуацию, — сказал г-н Полторак. — Поскольку доленое строительство не может гарантировать получение жилья, то нужно либо менять законы, либо открыто доводить до граждан информацию, что приобретение квартиры на этапе строительства имеет риски».

На вопрос ведущего, скажется ли кризисная ситуация на качестве жилья, участники круглого стола не смогли ответить наверняка. Юрий Грибанов прокомментировал это вопрос как покупатель продукции стройиндустрии:

«Качество застройки не находится на том уровне, чтобы ему было еще куда-то падать».

Партнерские отношения между банками и девелоперами выгодны клиентам. С нового года старательно выстраиваемые отношения могут нарушиться из-за ухудшения положения застройщиков. Чего в этих тандемах будет больше — рисков или возможностей? Павел Тимошенко: придерживается мнения, что для клиента партнерство принесет выгоды. Татьяна Ушкова рассказала, что ситуация заставляет менеджмент кредитных учреждений действовать оперативно и гибко: «Когда мы выступаем инвесторами, и у нашего застройщика экономические проблемы, нам приходится становиться консультантами, а иногда даже акционерами: ведь застройщики начинали проекты несколько лет назад, в других экономических условиях. Для заемщиков ищем возможности, при работе с застройщиками тщательно оцениваем риски по проектам».

БАНКИ И ЗАЕМЩИКИ

Эксперты составили коллективный портрет заемщика-2015. Он сильно изменился даже по сравнению с заемщиком прошлого года. Его основная особенность — он резко помолодел, примерно на 10 лет. Если в 2014 г. это был человек 40–45 лет, то сейчас ему только 30–37, а иногда не больше 25 лет. Чаще это женщина с высшим образованием и высокой оценкой своего благосостояния.

Он стал более требовательным к качеству строительства, наличию и составу инфраструктуры объектов. Благодаря тому, что материнский капитал, наконец, стал попадать в экономику, каждая четвертая сделка сопровождается его обналичиванием. Хороший заемщик не имеет стоп-фактор в виде зарплаты от 150 тыс. руб. — теперь в приоритете клиент с доходом от 50 тыс. чтобы в случае потери работы он мог найти другую с такой же

зарплатой. Более молодой заемщик берет ипотеку на больший, нежели раньше, срок — от 7 до — 10 лет. Как правило, заемщик живет в городах-миллионниках в ЦФО, СЗФО, ЮФО.

БИЗНЕС ЖДЕТ СОЮЗА С ГОСУДАРСТВОМ

В завершение дискуссии участникам Круглого стола предложили сформулировать свои ожидания от государства. «От государства все ждуют разного: заемщики — низких цен и ставок, застройщики — ставки кредитования в 7%, банки — систему рефинансирования, которая сейчас практически сведена к нулю. Все это может быть при отсутствии волюнтаризма в регулировании», — подчеркнул Сергей Гордейко. В список ожиданий также вошли поддержка вторичного рынка жилья; стабильные, пусть и жесткие, правила игры и их тотальное соблюдение самим государством. Банковскому сектору нужен диалог с Центробанком и продление программы материнского капитала.

Григорий Полтораки ждет новых банковских продуктов, позволяющих оживить не только вторичный рынок, упавший на 50%, но и мотивует первичный.

КАЧЕСТВО ЗАСТРОЙКИ НЕ НАХОДИТСЯ НА ТОМ УРОВНЕ, ЧТОБЫ ЕМУ БЫЛО ЕЩЕ КУДА-ТО ПАДАТЬ.



Вопрос от журналистов по поводу перспектив строительства арендного жилья вызвал неподдельный интерес и развернутые комментарии экспертов. Банкир Татьяна Ушкова сказала, что тема давно обсуждается в профессиональных кругах. «Нигде в мире до 35 лет не задумываются об ипотеке, а у нас она помолодела до 25 лет. Правда, в половине сделок по ипотечным кредитам участвуют родители, заставляя детей брать огромные займы. Сергей Гордейко напомнил, что ипотечный бизнес в дореволюционной России работал по другой схеме: банки кредитовали собственников домов, которые сдавали их в аренду. «Но психология граждан, которые когда-то обрадовались бесплатной приватизации, до сих пор не изжита, — сказал он. — Тем не менее, в правительственных программах заложено, что через несколько лет 10% отводимого жилья должно быть в категории наемных домов».

Григорий Полтораки также считает, что ипотека уже не может быть единственным вектором, по которому должна развиваться жилищная политика. «Арендные дома — это новая и очень перспективная ниша рынка. Для того, чтобы она развивалась, я вижу один путь:

государство должно начать субсидирование кредитования собственников доходных домов. Это будет выгодно, т.к. принесет доход в виде налогов. Субсидирование может быть не только деньгами, но и предоставлением земельного участка и инфраструктуры без нагрузки, но с обременением, когда дом можно продать целиком».

Реплика застройщика Тимошенко свидетельствовала, что девелоперы не в курсе развития бизнеса через строительство арендных домов: «У АИЖК есть такая программа, которая предполагает кредитование застройщика для строительства арендного жилья. Они к нам постоянно приходят, предлагают участвовать. А мы не понимаем, зачем нам все это, и что делать с этим арендным жильем». Г-н Полтораки откликнулся на растерянность коллеги: «Если бы вам на старте проекта предложили инфраструктуру и дали землю, снизив ваши затраты, то вы бы смогли увидеть, насколько вам это может быть интересно».

Подытоживая встречу, Сергей Гордейко сказал, что не сомневается в живучести ипотеки, независимо от того, продолжится ли программа ее субсидирования, и ее благотворном влиянии на экономику. Правда, у него есть пожелание к правительству: «Если говорить о стратегии, то ипотека, в принципе, — это локомотив развития экономики, — подчеркнул г-н Гордейко — В определенных сферах пока не хватает стратегического мышления, которое позволяет сформулировать, как сделать из ипотеки этот локомотив. Все очень просто: нужно убрать ручное регулирование вроде субсидирования и реструктуризации, и запустить так называемый «насос». Он будет, с одной стороны закачивать заемщиков с кредитами, с другой — выпускать ценные бумаги, которые закачивают финансовый рынок. Так было во всех развитых странах».

ИПОТЕКА УЖЕ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ЕДИНСТВЕННЫМ ВЕКТОРОМ, ПО КОТОРОМУ ДОЛЖНА РАЗВИВАТЬСЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА. АРЕНДНЫЕ ДОМА — ЭТО НОВАЯ И ОЧЕНЬ ПЕРСПЕКТИВНАЯ НИША РЫНКА.



Вера КОЛОСКОВА



СРЕДА ОБИТАНИЯ

Быстро едешь — ближе будешь!

Как скоростной транспорт изменил рейтинг привлекательности подмосковных городов

Транспортную доступность жилых комплексов, расположенных за пределами МКАД, принято рассчитывать, в первую очередь, для автомобилистов. На втором месте указывается наземный общественный транспорт до ближайших станций метро. И по непонятной причине большинство игроков рынка недвижимости сбрасывают со счетов электрички.



При этом, как показало исследование, проведенное специалистами компании «Метриум Групп», благодаря скоростному железнодорожному транспорту из многих городов Московского региона сегодня можно добраться до центра столицы быстрее, чем из районов, расположенных внутри Московской кольцевой автодороги, на метро. На основе полученных данных эксперты составили рейтинг самых доступных городов Подмосковья.

ИЗ ОБЛАСТИ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ С ГОРОДСКИХ ОКРАИН...

За последние несколько лет на основных направлениях Московской железной дороги были запущены около 50 маршрутов скоростных электропоездов. Причем параллельно реализуются сразу несколько проектов: РЭК (Регион-экспресс), «Спутник» и «Ласточка». Открытие очередного отрезка состоялось 1 октября 2015 года, когда были запущены поезда «Ласточка» на перегонах Москва-Зеленоград и Москва-Тверь.

Использование скоростных электричек позволяет существенно сократить время в пути до центра Москвы даже из самых отдаленных городов не только Московской, но и соседних областей. Так, время в пути из Твери до Ленинградского вокзала теперь составляет один час и 40 минут.

Более того, в ряде случаев скоростные электрички позволяют добираться из подмосковных городов до центра Москвы быстрее, чем из районов внутри МКАД на метро.

Изучив существующие маршруты электропоездов, аналитики компании «Метриум Групп» отобрали подмосковные города, от которых можно добраться до одного из столичных вокзалов менее чем за 30 минут. Всего таких населенных пунктов оказалось 11, 10 из которых



расположены в Московской области, а один — Зеленоград — административно относится к Москве. Лидером стал Реутов — всего 13 минут на электричке до центра Москвы. На второй позиции расположились Химки с показателем 14 минут. А замыкают тройку Мытищи — 17 минут.

Для составления рейтинга самых доступных городов Московского региона специалисты «Метриум Групп» также ввели несколько дополнительных параметров, таких как максимальная скорость, развиваемая электропоездами, среднее время в пути всех электричек на данном направлении в течение дня, количество электричек в течение дня, расстояние от города до МКАД, от станции до вокзала в Москве и т.д.

— На большинстве направлений только один-два поезда в день проезжают расстояние до центра Москвы за минимальное время, — поясняет управляющий партнер компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — И составлять рейтинг городов исходя только из одного показателя было бы не совсем корректно. Ведь все жители подмосковного города, которым нужно ехать на работу или учебу в столицу, не смогут уместиться в одну электричку. Поэтому мы учли ряд других параметров, которые более конкретно определяют железнодорожную доступность того или иного населенного пункта Московской области.

Минимальное и среднее время в пути до центра Москвы из подмосковных городов

	Город	Min время в пути	Среднее время в пути
1	Реутов	13:00	22:00
2	Химки	14:00	26:36
3	Мытищи	17:00	25:12
4	Долгопрудный	18:00	22:18
5	Железнодорожный	22:00	33:18
6	Люберцы	24:00	32:00
7	Лобня	25:00	31:54
8	Зеленоград	25:00	44:36
9	Одинцово	26:00	31:48
10	Лесной городок	26:00	32:42
11	Пушкино	29:00	40:12

Источник: «Метриум Групп»

Расстояние до МКАД и до вокзала в центре Москвы из подмосковных городов

	Город	Расстояние до МКАД	Расстояние до вокзала
1	Зеленоград	17 км	38,5 км
2	Пушкино	16 км	29,5 км
3	Лесной городок	14 км	27,5 км
4	Лобня	12 км	26 км
5	Железнодорожный	10 км	23,6 км
6	Одинцово	5 км	23,8 км
7	Люберцы	2 км	20 км
8	Реутов	0 км	14 км
9	Долгопрудный	0 км	17,5 км
10	Мытищи	0 км	17,5 км
11	Химки	0 км	18,4 км

Источник: «Метриум Групп»

По каждому из критериев оценки городам были присвоены баллы по интервальной системе.

ВРЕМЯ

Как уже было отмечено выше, по минимальному времени в пути первые три места у Реутова, Химок и Мытищ соответственно. Места в топ-5 также заняли Долгопрудный (18 минут) и Железнодорожный (22 минуты).

Однако если взять среднее время в пути всех курсирующих в течение дня электричек до Москвы, то позиции лидеров несколько меняются (см. таблицу).

РАССТОЯНИЕ

Близость населенного пункта к Московской кольцевой автодороге снижает значимость железнодорожного сообщения: многие жители предпочитают пользоваться либо личным транспортом, либо маршрутками и автобусами до ближайших конечных станций метро. А выигрыш во времени при поездке на электричке может оказаться уже не столь существенным.

Жители удаленных от столицы города, напротив, от скоростных электричек получают намного больше бонусов: время в пути до центра столицы сокращается в несколько раз по сравнению с личным автомобилем или другими видами общественного транспорта. Поэтому в данной категории за большее расстояние были присуждены более высокие баллы.

СКОРОСТЬ

Снижение времени в пути подмосковных электричек достигается двумя способами: сокращением количества остановок и увеличением скорости. Аналитики компании

«Метриум Групп» замеры этот показатель по двум параметрам: максимальная скорость (средняя скорость движения по маршруту за минимальное для данного маршрута время) и средняя скорость (скорость прохождения маршрута исходя из рассчитанного среднего времени в пути).

КОЛИЧЕСТВО ПОЕЗДОВ¹

Количество поездов, курсирующих в течение дня, играет важную роль в формировании доступности подмосковных городов. Чем выше этот показатель, тем больше уровень вариативности: когда поезда ходят с минимальными интервалами, жителям города не нужно спешить на станцию к какому-то определенному времени. И даже опоздав на одну электричку, они смогут уехать через несколько минут на следующей.

Впрочем, когда речь заходит о скоростных поездах, то тут дела обстоят несколько иначе. Они ходят намного реже обычных. И если нужно быстро попасть в Москву, то на них лучше не опаздывать.

ТАК КТО ЖЕ НА ПЬЕДЕСТАЛЕ?

Первое место в рейтинге городов Московского региона по транспортной доступности на электричках занял Зеленоград, набравший 6,5 баллов. На сегодняшний день в этом городе и его окрестностях реализуется 9 жилых комплексов на первичном рынке. Стоимость квадратного метра в них варьируется от 50 тыс. до 120 тыс. рублей, а квартиры — от 1,39 млн до 11,25 млн рублей.

На второй позиции расположились подмосковные Мытищи со средним показателем 5,75 балла. На локальном рынке сегодня

¹ Указано количество электричек, следующих от главной железнодорожной станции города до одного из вокзалов Москвы. Использовано расписание для обычного буднего дня, предоставленное сервисом Tutu.ru.

Скорость движения электричек

	Город	Средняя максимальная скорость	Средняя скорость
1	Зеленоград	92,4 км/ч	51,8 км/ч
2	Химки	78,9 км/ч	41,5 км/ч
3	Реутов	64,6 км/ч	38,2 км/ч
4	Железнодорожный	64,4 км/ч	42,5 км/ч
5	Лесной городок	63,5 км/ч	50,5 км/ч
6	Лобня	62,4 км/ч	48,9 км/ч
7	Мытищи	61,8 км/ч	41,7 км/ч
8	Пушкино	61 км/ч	44 км/ч
9	Долгопрудный	58,3 км/ч	47,9 км/ч
10	Одинцово	54,9 км/ч	44,9 км/ч
11	Люберцы	50 км/ч	37,5 км/ч

Источник: «Метриум Групп»

Количество электричек в будние дни

	Город	Скоростные электрички	Всего поездов
1	Мытищи	54	230
2	Зеленоград	29	102
3	Пушкино	26	114
4	Люберцы	23	145
5	Химки	23	97
6	Железнодорожный	19	126
7	Долгопрудный	16	100
8	Лобня	15	99
9	Одинцово	5	93
10	Реутов	0	121
11	Лесной городок	0	74

Источник: «Метриум Групп»

Итоговый рейтинг

	Город	Min время в пути	Среднее время в пути	Расстояние до МКАД	Расстояние до вокзала	Средняя максимальная скорость	Средняя скорость	Скоростные электрички	Всего поездов	Итоговый балл
1	Зеленоград	3	1	10	10	10	10	2	6	6,5
2	Мытищи	8	9	1	2	3	3	10	10	5,75
3	Лесной городок	2	6	9	6	4	10	1	1	4,88
4	Химки	10	8	1	2	7	3	5	2	4,75
	Лобня	3	6	8	5	3	8	3	2	4,75
5	Железнодорожный	5	6	6	4	4	4	4	4	4,63
6	Пушкино	1	2	10	7	3	5	5	3	4,5
7	Долгопрудный	7	10	1	2	2	8	3	2	4,38
8	Реутов	10	10	1	1	4	1	1	4	4
9	Люберцы	4	6	2	3	1	1	5	5	3,38
	Одинцово	2	6	3	5	2	6	1	2	3,38

Источник: «Метриум Групп»

представлено 12 новостроек. Минимальная стоимость квадратного метра отмечена на уровне 73 тыс. рублей, максимум составляет 125 тыс. рублей.

И «бронза» достается городскому поселению Лесной городок, набравшему 4,88 балла. В данной локации на первичном рынке предлагаются квартиры в двух жилых комплексах: «Ирис» и «Лесной городок». «Квадрат» здесь стоит от 65 тыс. до 89 тыс. рублей, а разброс цен на квартиры составляет 4,3 млн рублей – от 3,4 млн рублей до 7,7 млн рублей.

– По мере увеличения скорости передвижения пригородных поездов, спрос на квартиры в новостройках будет смещаться все дальше в Подмоскovie, – считает **Мария Литинецкая**. – Ведь цены на квартиры в области на несколько

порядков ниже, чем в Москве, а качество новостроек и уровень развития инфраструктуры в большинстве проектов не уступает столичному.

– После запуска скоростных электричек «Ласточка» между Москвой и Зеленоградом мы отмечаем увеличение активности покупателей в жилом комплексе «Новый Зеленоград», – говорит генеральный директор **IKON Development Евгения Акимова**. – Так что можно говорить о том, что появление скоростных поездов дало мощный толчок к развитию локального рынка недвижимости. ☹



Елена КУДЫМОВА,
«Метриум Групп»

ОРГАНИЗАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА

С тем, что за технологиями информационного моделирования в строительстве (BIM-технологиями) будущее, сегодня, пожалуй, уже никто спорить не станет. Вопросы уровня зрелости рынка, готовности к их повсеместному использованию в масштабах отрасли, необходимые условия для перехода на BIM в госзаказе и мотивация для столь серьезных изменений в некоторых странах мира и у нас, в РФ будут освещены в данной статье.



Долгая дорога BIM'а в России

Скоро ли госзаказ дождется обязательности применения у нас BIM-технологий?

ЧЕГО ХОТЯТ «ПЕРВОПРОХОДЦЫ»?

О государственной стратегии в области BIM в Российской Федерации можно говорить, начиная с 2014 года, когда был разработан и принят приказом Минстроя план внедрения этих технологий в российской строительной отрасли. Скорее к счастью, чем к сожалению, мы на этом пути не «первопроходцы». К этому моменту государственным программам по применению BIM-технологий в отдельных странах было уже по 7-10 лет. И накоплен солидный опыт, к которому стоит присмотреться.

Достойные внимания в этом смысле страны — США, Великобритания, Финляндия, Норвегия, Швеция, Дания, Нидерланды, Франция, ОАЭ, Сингапур, Гон-Конг, Южная Корея... Это далеко не полный список. Национальные BIM-программы различаются по целям, масштабам и глубине, однако при всем многообразии мы имеем возможность обобщить некоторые закономерности, выстроить правильную последовательность этапов на пути к «развертыванию» применения BIM-технологий в масштабе целой отрасли.

В октябре в Сингапуре проходила серия мероприятий, посвященная эффективным технологиям в строительстве. В их числе BIM-конференция и Симпозиум по государственным BIM-программам (Government BIM Symposium), куда приехали поделиться своим опытом представители госзаказчиков из многих стран мира. Мне довелось поучаствовать в этих мероприятиях и получить актуальную информацию по состоянию дел в разных странах.

ЧТО? ЗАЧЕМ? И КАК?

Каждая страна на пути к BIM проходит несколько этапов, каждый из которых последовательно отвечает на один из вопросов о BIM: Что это? Зачем нам это нужно? Как это можно реализовать?

И если ответ на первый вопрос мы сегодня можем получить из многих источников, в том числе из практического опыта российских компаний, применяющих BIM в своих проектах, то с ответами на второй и третий у нас пока не все так хорошо.

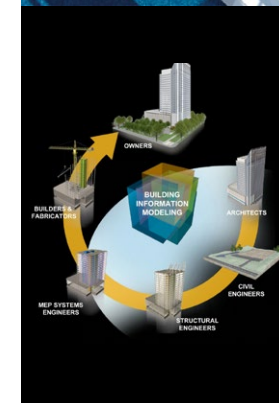
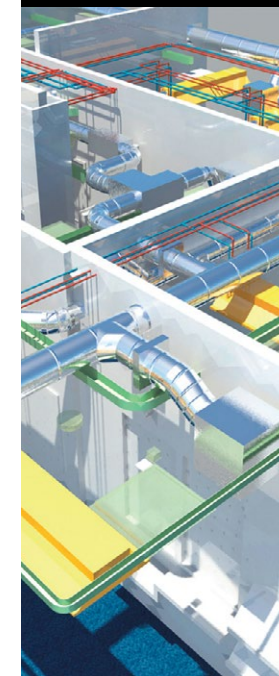
Ответ на вопрос «Зачем?» основывается на многочисленных исследованиях, которые проводились в разных странах, и показали крайнюю неэффективность строительства как отрасли экономики. В таких исследованиях назывались страшные цифры потерь, в том числе связанные с плохим управлением информацией в строительных проектах и недоиспользованием достижений современных информационных технологий.

С распространением и «созреванием» технологий информационного моделирования появились оценки, показывающие сокращение времени на проектирование до 40-50%, сокращение ошибок, повышение качества проектов, дающие на этапе капитальных затрат до 20% экономии, сокращение сроков строительства по сравнению с традиционными технологиями работы.

Все эти оценки по возможной экономии на строительстве не могли не заинтересовать

BIM

СДЕЛАНО
В РОССИИ



государственного заказчика, призванного стоять на защите бюджетных расходов. Так постепенно стал формироваться ответ на вопрос «Зачем?». Однако при том, что все согласилось, что BIM — это технология, потенциально позволяющая значительно повысить эффективность отрасли, в разных странах все-таки определили свои цели для BIM.

Для целого ряда государственных заказчиков ключевое значение имеет эффективная эксплуатация построенных объектов недвижимости. Это тот самый случай, когда объект строится не на продажу, и рачительные будущие хозяева стремятся заложить такие решения, чтобы минимизировать полную стоимость владения, в расчете на полный жизненный цикл. Так, организация GSA (Администрация общих служб США), крупнейший держатель объектов недвижимости еще в 2003 году обозначила именно такие приоритеты для своей BIM-программы.

БРИТАНЦЫ БУДУТ ВПЕРЕДИ ПЛАНЕТЫ ВСЕЙ. ПО BIM-ТЕХНОЛОГИЯМ

Правительство Великобритании, поставившее BIM в центр своей стратегии инновационного развития строительной отрасли (2011 г.), назвало обязательным условием получение цифровой информации в определенных форматах (информационную модель объекта) вместе с физически построенным объектом для использования этой информации на этапе управления и эксплуатации. Целевые показатели экономии в 20% на этапе строительства, заявленные в стратегии 2011 года, были достигнуты в пилотных проектах. С апреля 2016 года в Великобритании все проекты с государственным финансированием будут требовать обязательного применения BIM-технологий.

Из семи школ, построенных в 2014 году, две построены условно бесплатно, за счет средств, сэкономленных благодаря применению BIM-технологий. На средства, сэкономленные министерством здравоохранения Великобритании на пилотных BIM-проектах в 2014 году, можно, например, приобрести 67 сканеров для магнитно-резонансной томографии.

Воодушевленные успехами, британцы в «Стратегии строительной отрасли 2025» установили еще более амбициозные цели: сокращение стоимости на стадиях капитальных затрат и эксплуатации (!) на 33%, сокращение сроков возведения объектов на 50%(!).

Была озвучена и главная цель — достичь мирового лидерства в цифровых строительных технологиях и нарастить экспорт услуг.

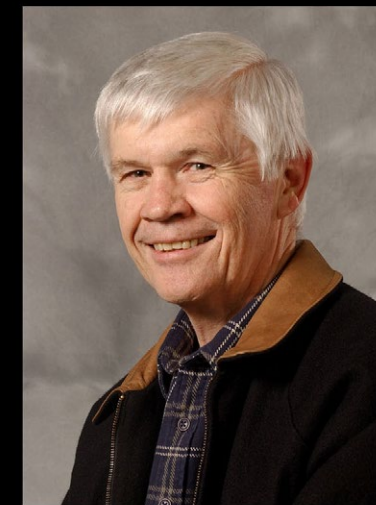
КРОХОТНЫЙ СИНГАПУР ВЫДЕЛЯЕТ НА BIM ОГРОМНЫЕ СУММЫ...

Теперь для сравнения о целях и инструментах государственной BIM-программы в Сингапуре. Первая версия дорожной карты по BIM Сингапура была представлена в 2010 году. В 2014 — появилась уже вторая. Заявленные цели — повышение эффективности строительства на 25% к 2020 году, достижение 80% уровня применения BIM-технологий в отрасли к 2015 году. На сегодня по всем проектам свыше 5 тыс. кв. метров архитектурные, конструкторские и инженерные разделы проекта поступают на экспертизу за разрешением на строительство исключительно в электронном виде как BIM-модели.

Таким образом, как заключают в ВСА (Building and Construction Authority), среди проектных организаций достигнут уровень в 100%, а строительные подрядчики в

Концепция BIM появилось в США еще в 1975 году после выхода статьи Чакка Истмана в журнале Американского Института Архитекторов.

Первоначальным названием BIM было «Система описания здания».



Чарльз Истман, профессор Технологического института Джорджии

НА СРЕДСТВА, СЭКОНОМЛЕННЫЕ МИНИСТЕРСТВОМ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ ВЕЛИКОБРИТАНИИ НА ПИЛОТНЫХ BIM-ПРОЕКТАХ В 2014 ГОДУ, МОЖНО, ПРИОБРЕСТИ 67 СКАНЕРОВ ДЛЯ МАГНИТНО-РЕЗОНАНСНОЙ ТОМОГРАФИИ.

применении BIM достигли уровня в 70%. На вопрос «Зачем им BIM?» в Сингапуре сегодня дают такой ответ: «За счет максимальной автоматизации всех операций и заводского производства мы сократим число мигрантов — низкоквалифицированной рабочей силы на стройплощадке». И еще одна цель внедрения BIM — стать мировым лидером по скорости получения разрешений на строительство.

Рассказывая про Сингапур, невозможно не упомянуть про специальный фонд (CPCF) поддержки отрасли при переходе на BIM. Каждая организация, внедряющая BIM, может туда обратиться и получить до 50% компенсации расходов на приобретение компьютеров, программного обеспечения, обучения персонала и консалтинга. Только в этом году на эти цели выделено 450 млн долларов.

...А ОГРОМНАЯ РОССИЯ РАЗМЫШЛЯЕТ, ЗАЧЕМ ЕЙ BIM

Возвращаясь к BIM-стратегии, озвученной в плане Минстроя РФ, да и в других официальных документах, мы должны согласиться с тем, что конкретные цели для российского BIM пока не поставлены. Все согласны с тем, что BIM — это благо с большим потенциалом, но для чего именно он нужен нам, каких целевых показателей и в какие сроки необходимо достичь, еще предстоит решить. Мы хотим строить быстрее, или эксплуатировать дешевле, или сократить воздействие построенных объектов на окружающую среду? Определить приоритеты и измеряемые цели — задача, которую надо решать безотлагательно и зафиксировать в разрабатываемой сейчас инновационной стратегии строительной отрасли России.

Мы также не знаем, с какой точки мы стартовали, сколько российских компаний в разных секторах строительства уже сегодня применяют

BIM в своих проектах. Никаких исследований, измеряющих уровень применения BIM, пока не проводилось. А измерить этот показатель на старте просто необходимо.

ПРИ КАКИХ УСЛОВИЯХ BIM МОЖЕТ СТАТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ

Ответить на вопрос «Как?» помогают стандарты, которых для реализации BIM в отрасли требуется немало. Они возникают после серьезных исследований и обобщения лучшей практики. Великобритания, взявшая пять лет на подготовку отрасли, в срочном порядке запустила разработку новых стандартов и вполне в этом преуспела. Их серия стандартов пользуется большим интересом и популярностью во всем мире.

В Сингапуре тоже обеспечили различных участников своей отрасли руководствами и методическими материалами, чтобы облегчить процесс перехода на BIM.

МЫ СЕГОДНЯ НЕ ЗНАЕМ, СКОЛЬКО РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ В РАЗНЫХ СЕКТОРАХ СТРОИТЕЛЬСТВА УЖЕ СЕГОДНЯ ПРИМЕНЯЮТ BIM В СВОИХ ПРОЕКТАХ. НИКАКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ, ИЗМЕРЯЮЩИХ УРОВЕНЬ ПРИМЕНЕНИЯ BIM, ПОКА НЕ ПРОВОДИЛОСЬ.

И вот только после детальной проработки того, как нужно организовать работу, определения, что хочет получить государственный заказчик в качестве результата, как он будет эту работу принимать, и как он будет впоследствии полученную информационную модель использовать, можно говорить об обязательности BIM для госзаказа.

Выстраивается однозначная последовательность шагов: исследования — стандартизация — обязательные требования применения.

Только при соблюдении такой последовательности этапов госзаказчик, который вне всякого сомнения получит огромные преимущества и сэкономит бюджетные средства, не разорив при этом подрядчиков, может требовать BIM.

Сейчас в официальных заявлениях мы уже часто слышим, что с 2017 года для отдельных категорий госзаказа BIM может стать обязательным. Я считаю такие требования преждевременными, а сложность перехода недооцененной. За год мы просто не успеем подготовиться. Первоочередная задача сегодня — снять барьеры для тех, кто уже применяет BIM. И благо, что у нас уже есть органы экспертизы, готовые рассматривать такие проекты, но для обязательного применения нам еще нужно сделать нашу «домашнюю работу». А именно: определиться с целями, провести необходимые исследования, разработать необходимые стандарты, актуализировать существующую нормативную базу, провести огромную работу по информированию и просвещению рынка. ☹

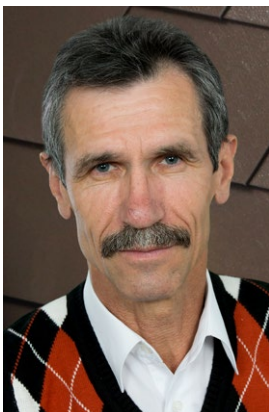
Марина КОРОЛЬ,
генеральный директор консалтинговой компании «Конкуратор», зам. председателя Комитета по конкурсным процедурам и инновациям НОПРИЗ, профессор Международной академии архитектуры



ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Опасный непрофессионализм

Деньги на модернизацию кровельной индустрии можно найти, если сократить число внеплановых ремонтов и реставраций



В октябре в рамках Международной выставки реставраторов «ДЕНКМАЛ» (Москва) прошел круглый стол, темой которого было заявлено продвижение современных технологий при реставрации металлических фальцевых кровель. Но разговор получился более широким — о металлической кровле в целом, ее значении для строительства и даже для экономики. Заседание круглого стола комментирует президент Союза кровельщиков по металлу Николай САВЧЕНКО.

РАЗМЫШЛЕНИЯ У КРЕМЛЕВСКОЙ СТЕНЫ

Как-то, проходя по Александровскому саду, я обратил внимание на подтеки воды на кирпичах Кремлевской стены. Почему это привлекло мое внимание? Потому что, судя по всему, кирпичи недавно менялись, да еще их наверняка пропитали какими-нибудь водоотталкивающими составами. И никаких подтеков

не должно было быть. А раз они все-таки появились, значит, стена не защищена от атмосферного воздействия кровельным металлом. И при первом же дожде кирпичи «промокли».

Если бы на моем месте были коллеги из Западной Европы, они наверняка бы воскликнули: строители нарушили правила работы! Да еще в таком месте! Наивные! Европейцам, привыкшим столетиями работать строго по нормативам, невозможно объяснить, что в нашем Отечестве стандарт реставрации металлических кровель как отдельный свод правил не существует, а относится к разделу каменного зодчества.

Полагаю, Кремлевскую стену ремонтировали каменщики, которые могли и не знать о том, что кровельный металл может защитить ее от воды. Теперь, скорее всего, протечку обрабатывают какой-нибудь специальной жидкостью, и на некоторое время стена останется сухой. Но — ненадолго. Прямое попадание воды и частые (от 40 до 70 раз в год) колебания от минусовой к плюсовой температуре неизбежно ведут к разрушению кирпичной стены, даже Кремлевской. В скором времени ей предстоит ремонт. Видимо, внеплановый.



Казанский вокзал 

Это далеко не единственный пример такого рода. Все чаще на реставрируемых (и вновь строящихся) зданиях металлическую защиту деталей фасадов либо забывают установить, либо делают это с грубыми нарушениями технологии. Через три-четыре года фасады домов выглядят еще хуже, и становятся опаснее, чем до ремонта или реставрации. Стены разрушаются. Под ними и ходить-то опасно: карнизы, парапеты и даже балконы могут запросто упасть на прохожих. Такие «отреставрированные» дома есть в Смоленске, Орле, Воронеже в центре Москвы... По той же причине в столице разрушается прекрасное, недавно отреставрированное здание Казанского вокзала. Можно издавать серию фотоальбомов «Как не надо выполнять защиту деталей фасадов».

Но вот парадокс. И 20, и 30 лет назад отечественные жестянщики работали по внутренним стандартам, заметно уступающим более совершенным западным требованиям. К тому же технический арсенал советского жестянщика был примитивным — пара-тройка металлических молотков, деревянная киянка, прямые ножницы и уголок 50x50, закрепленный на

ВСЕ ЧАЩЕ НА РЕСТАВРИРУЕМЫХ (И ВНОВЬ СТРОЯЩИХСЯ) ЗДАНИЯХ МЕТАЛЛИЧЕСКУЮ ЗАЩИТУ ДЕТАЛЕЙ ФАСАДОВ ЛИБО ЗАБЫВАЮТ УСТАНОВИТЬ, ЛИБО ДЕЛАЮТ ЭТО С ГРУБЫМИ НАРУШЕНИЯМИ ТЕХНОЛОГИИ.

наспех сколоченном верстаке...Однако наши мастера умудрялись реставрировать красивейшие в мире купола храмов и кровли дворцов и усадеб дореволюционной постройки.

Жестянщики того времени (кроме совсем неопытных) не монтировали детали фасадов из кровельного металла внахлест, потому что знали — это мина замедленного действия. Смонтированные внахлест детали не защищают стены здания от прямого попадания на них дождевой и талой воды, и, следовательно, способствуют еще более интенсивному разрушению и штукатурки, и кирпичной кладки карнизов, парапетов.

БУДУЩИХ КОЛЛЕГ ИЩЕМ В ШКОЛЕ

Но старые кадры постепенно уходят. Хорошо, если их места занимают специалисты, которым повезло поработать в составе

зарубежной кровельной компании или пройти курсы в иностранных компаниях—поставщиках кровельных металлов, к примеру, в КМЕ или РАЙНЦИНК. Но таких единицы. Чаще приходят случайные люди, поскольку планомерная подготовка кровельщиков по современным европейским стандартам в России не ведется.

Я не знаю ни одного колледжа, который готовил бы кровельщиков-жестянщиков. Пытались организовать их обучение в Москве. Не получилось, не интересуется молодежь этой профессией.

Но что делать? Можно закупать за рубежом материалы, инструменты. Импортировать тысячи квалифицированных кровельщиков-жестянщиков нельзя, их надо готовить в своей стране. Так что систему образования кровельщиков нам предстоит формировать с нуля.

Кровельщиком-жестянщиком дано быть не каждому. Мало иметь хорошие руки, человек должен обладать еще и пространственным мышлением — как, допустим, конструктор. Хорошо знать геометрию, чертить. Среди моих коллег немало людей с высшим или средним техническим образованием. Кровельщику много времени приходится проводить на высоте. К этому приспособлен не всякий, даже молодой, организм.

По идее, будущих кровельщиков следует искать среди 11- 12-летних детей и подростков — как ищут будущих спортсменов или музыкантов. Я уже несколько лет руковожу «САВРОС Клубом юных мастеров-кровельщиков» в Росоши. Кто-то из них перейдет потом в ряды профессионалов. Такие же клубы собираются организовать в Татарстане, на Кубани, в Новоруральске. Но чтобы обеспечить специалистами



Строители меняют камни на карнизах, а защиту из меди оставили старую. Следующий ремонт не за горами.



КРОВЕЛЬЩИКОМ-ЖЕСТЯНЩИКОМ ДАНО БЫТЬ НЕ КАЖДОМУ. МАЛО ИМЕТЬ ХОРОШИЕ РУКИ, ЧЕЛОВЕК ДОЛЖЕН ОБЛАДАТЬ ЕЩЕ И ПРОСТРАНСТВЕННЫМ МЫШЛЕНИЕМ — КАК, ДОПУСТИМ, КОНСТРУКТОР.



Так разрушается Казанский вокзал в Москве

По идее, будущих кровельщиков следует искать среди 11-12-летних детей и подростков — как ищут будущих спортсменов или музыкантов.

всю отрасль, подобная работа должна вестись повсеместно.

Сейчас Союз кровельщиков собирается создать в стране три-четыре базовых учебных центра, оснащенных по последнему слову кровельной науки и техники. Там будут готовить мастеров-инструкторов, которых пока просто нет, для учебных заведений всех регионов России. А потом можно будет заняться подготовкой самих кровельщиков.

Уместно посмотреть на опыт других стран. Лучшей кровельной школой считается немецкая, в том числе и в Южном Тироле. Копировать ее у нас не получится (кровельное дело там является в основном семейным бизнесом), но основные элементы перенять можно. Обучение немецких кровельщиков опирается на практические занятия. В течение четырех лет молодой человек работает в должности ученика. Практический опыт сочетается с теоретическими занятиями — 400 часов в год.



Право преподавать имеют мастера со стажем не менее 15 лет. Через четыре года молодой человек получает квалификацию кровельщика. Почему бы нашим крупным строительным компаниям не перенять этот опыт и не готовить для себя кадры?

ПЕРЕВОДИМ СТАНДАРТЫ С НЕМЕЦКОГО НА РУССКИЙ

Пока отсутствие профессионализма ощущается по всей цепочке — от проекта и строительства до эксплуатации здания. Мало кто задумывается, почему здание так быстро приходит в негодность. Говорят, климат виноват.

Члены Союза кровельщиков, как практикующие специалисты, предлагают Министерству культуры РФ — государственному органу, который курирует реставрационные работы, заключить договор о сотрудничестве. В рамках договора мы могли бы, во-первых, проводить независимую экспертизу проектов реконструкции зданий. Во-вторых, консультировать специалистов-реставраторов в процессе работ; при необходимости обучать их специальным технологиям монтажа. В-третьих, совместно с авторским и техническим надзором контролировать реставрацию объекта и участвовать в его приемке.

В ходе круглого стола президент Международной ассоциации кровельщиков по металлу ИВ Петер Тренквальдер передал нам «Программы обучения специалистов технологиям монтажа» и «Свод правил и технологии монтажа (Кровель в технике двойного фальца) в Южном Тироле». Это мощные тома. Сейчас их переводят с немецкого на русский язык. Программы обучения мы положим в основу наших образовательных документов. А на основе стандартов сделаем, наконец, свою нормативную базу.

Экспертному совету нашего Союза совместно с Союдами строителей нескольких регионов предстоит адаптировать стандарты к условиям России и разработать в дополнение к ним альбомы узлов кровли. Думаем, успеем предъявить эти материалы съезду кровельщиков по металлу, который состоится весной будущего года. В России стандарты, как и в Европе, должны стать обязательными к исполнению.

В советские годы металл в качестве кровельного материала в нашей стране использовался не особенно широко. Сейчас предлагается огромный выбор современных рулонных металлов — от стали до меди и цинка. Есть специальные кровельные станки, инструменты. А применяется металл еще реже, чем в СССР! В лучшем случае он составляет 5–7% в общем объеме всех используемых кровельных материалов. В строительстве господствуют мягкая кровля и металлочерепица.

Как говорится, о вкусах не спорят. Но в России любой заказчик предпочитает выбирать то, что стоит поменьше. Или материалы, с которыми проще работать. На нашем рынке это дешевая мягкая кровля. Или дешевая металлочерепица, которую иногда можно увидеть даже на отреставрированных объектах. Однако кровельная оцинкованная сталь с полимерным покрытием служит втрое дольше мягкой кровли, и она надежнее в эксплуатации. Так что металл на самом деле значительно экономичнее. Но почему-то немногие люди заглядывают в будущее. ☹



Елена БАБАК

1–3 декабря 2015 г. Москва, Экспоцентр

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ ЦЕМЕНТ. БЕТОН. СУХИЕ СМЕСИ

PreCast

III Международная специализированная выставка
ОБОРУДОВАНИЕ И ЗАВОДЫ ЖБИ, ЖБК и ДСК

ConTech

XI Международная специализированная выставка
**МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ:
БЕТОННЫЕ ЗАВОДЫ, ОБОРУДОВАНИЕ,
ОПАЛУБКА**

ExpoMix

XVI Международная специализированная выставка
СУХИЕ СМЕСИ, БЕТОНЫ и РАСТВОРЫ

ExpoSem

XII Международная специализированная выставка
**МОДЕРНИЗАЦИЯ ЦЕМЕНТНОЙ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

ГЛАВНОЕ О ВЫСТАВКЕ:

Крупнейшая специализированная выставка в Европе

- 160 компаний-экспонентов
- 5 000 м² выставочной площади
- 6 000 посетителей

В рамках выставки проходят 3 конференции

- 600 участников
- 100 аналитических докладов, 25 стран-участников
- Семинар-конкурс молодых ученых

Организатор:



Подробная информация и регистрация на сайте: infocem.info



СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Новые добавки – дешевле и лучше

Отечественные и зарубежные производители добавок в России идут по пути импортозамещения

О состоянии рынка добавок для бетона с нашим корреспондентом беседует заместитель начальника отдела маркетинга ООО «Полипласт Новомосковск» Владислав МАШУТИН.

– Владислав Юрьевич, как изменился отечественный рынок добавок за последнее время? Каковы сегодняшние тенденции его развития?

– В нынешнем году изменения на рынке добавок произошли не очень большие. Потому что рынок добавок коррелирует с рынком цемента. А строительная активность и, соответственно, потребление цемента в течение этого года снизились – по разным оценкам от 10 до 15 процентов. Примерно на такую же величину уменьшилось и потребление добавок.

Если говорить о фирмах – производителях добавок, то в пятерке сильнейших сегодня ПОЛИПЛАСТ, SIKА, BASF, MC – ВАУНЕМУЕ и компания ПИГМЕНТ (торговая марка КРАТА).

**ПОТРЕБЛЕНИЕ
ЦЕМЕНТА В ТЕЧЕНИЕ
ГОДА СНИЗИЛИСЬ ПО
РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ ОТ
10 ДО 15 ПРОЦЕНТОВ.
ПРИМЕРНО НА ТАКУЮ
ЖЕ ВЕЛИЧИНУ УМЕНЬ-
ШИЛОСЬ И ПОТРЕБЛЕ-
НИЕ ДОБАВОК.**

Что касается тенденций, то следует заметить, что в этом году и зарубежные, и российские компании активно проводят политику импортозамещения. Это во многом связано с тем, что из-за роста курса доллара и евро сильно возрастает стоимость сырья. Поэтому компании стремятся уйти от импортных поставок, которые поднимают себестоимость продукции, и замещают их российскими продуктами. Сегодня, к примеру, в компании ПОЛИПЛАСТ доля импортного сырья крайне мала. Сырье в основном российского производства.

Долю импортного сырья, насколько нам известно, снижают и зарубежные компании, выпускающие продукцию на территории России. В противном случае они потеряли бы конкурентоспособность на нашем рынке.

– А раньше ПОЛПЛАСТ использовал зарубежное сырье?

– Раньше мы выпускали ряд добавок, в которых использовалось украинское сырье. Оно было недорогим и поставки его шли своевременно. Сегодня в связи с событиями на Украине мы переходим на российскую продукцию и делаем это вполне успешно. Многие российские компоненты сегодня по соотношению цена/качество лучше тех, что закупали на Украине.

– Каково ныне соотношение отечественных и зарубежных добавок на российском рынке?

– По нашим оценкам на сегодняшний день основные зарубежные игроки добавок для бетонов и растворов занимают около 20% рынка

– Какие виды, категории добавок стали более востребованными строителями, а какие постепенно уходят в прошлое?

— Постепенно уходят в прошлое дорогие добавки, которые нужно было использовать в высоких дозировках. Они просто становятся неконкурентоспособными на рынке по сравнению с новыми, более эффективными. Сегодня каждый крупный производитель, который имеет на производстве научную базу, выпускает добавки, которые сравнимы по свойствам (а то и лучше) прежних, но их по объему требуется гораздо меньше.

Особенно много таких старых дорогостоящих и требовавшихся в больших количествах добавок было среди противоморозных. Они позволяют производить бетонирование до температур вплоть до $-25\text{ }^{\circ}\text{C}$. Их использовали еще десятки лет назад. Сегодня они морально устарели и на смену им пришли те самые, более эффективные, о которых я сейчас сказал. Лет семь назад стоимость

противоморозных добавок, находящихся в кубометре бетона, составляла около 500 рублей. Это до 10 и более процентов от стоимости самого бетона. Из-за этого бетон зимой резко дорожал. А сейчас стоимость аналогичных добавок в 3–4 раза меньше, потому что их для достижения одинакового эффекта требуется в разы меньше, чем старых. В итоге за чего кубометр бетона в конечном счете стоит теперь дешевле.

— Какие новые виды добавок появились или могут появиться в ближайшее время?

— Рынок добавок на сегодняшний день уже стабильно сложился. Наиболее активно новые добавки появлялись в предыдущие годы, сегодня же процесс появления принципиально новых видов уже замедлился. Производятся устоявшиеся суперпластификаторы,

ускорители набора прочности, замедлители схватывания бетона и т.д. Так что чего-то принципиально нового в этом сегменте ждать скорее всего не придется, в плане разнообразия ассортимента рынок добавок насытился. Иными словами, сегодня есть отличные добавки, что называется, на все случаи жизни.

Поэтому сейчас, например, в рамках нашей компании, идет постоянная модификация существующих популярных среди строителей продуктов, даже обычных суперпластификаторов. Это связано с тем, что цемент каждого цемзавода имеет свои особенности по сравнению с продукцией других заводов. Даже известны случаи, когда цемент одного и того же завода (если у него есть сухая, полусухая, мокрая технологии) может достаточно сильно отличаться по

**РЫНОК ДОБАВОК
СЕГОДНЯ СТАБИЛЬНО
СЛОЖИЛСЯ, ПОЭТОМУ
ПРОЦЕСС ПОЯВЛЕНИЯ
ПРИНЦИПИАЛЬНО
НОВЫХ ИХ ВИДОВ
ЗАМЕДЛИЛСЯ.**



Из-за высокой себестоимости производства добавок на поликарбонатной основе и спрос на них снизился, тогда как доля более дешевых, на нафталинсульфонатной основе, в структуре рынка возросла.

составу в разных партиях продукции. В связи с этим в рамках одного вида добавки может быть несколько ее подвидов. Это связано с тем, что мы хотим облегчить клиенту процесс подбора соответствующей добавки. При этом одна и та же добавка в разных регионах может работать по-разному в бетонных смесях. Мы дорабатываем рецептуры под различных клиентов. Так же поступают и другие производители.

— Несколько лет назад мы писали, что ваше предприятие разрабатывает новые виды добавок на более современной поликарбонатной основе. Какова ситуация с ними сегодня?

— Сами по себе это очень неплохие добавки, однако они очень дороги, тем более, что некоторые из них производятся в основном на

импортном сырье. Поэтому сейчас не многие из строительных организаций могут позволить себе применять столь дорогостоящие добавки. Из-за этого в течение этого года доля добавок на поликарбонатной основе снизилась, зато доля более дешевых, на нафталинсульфонатной основе, напротив, возросла. И, в общем-то, это закономерно: те самые «старые» недорогие оказались тоже весьма и весьма неплохими по качеству.

Но, тем не менее, мы идем в ногу со временем и сейчас готовятся к промышленному производству поликарбонатные добавки на собственной основе.

— А экономическая ситуация повлияла на технологический прогресс производства добавок? И, как можно понять, это ничуть не ухудшило ситуацию на стройке. Верно?

— Понятно, что замедление строительной активности накладывает свой отпечаток на рынок. Тем не менее, работа в этом направлении не прекращается и у нас есть несколько новинок, о которых стоит сказать. Мы выпустили добавку для дорожных бетонов — Полипласт Аэро новой модификации. А также новую добавку для безопалубочного формования «Полипласт БФ 328».

Но это уже специфические добавки, предназначенные для специального и для дорожного строительства. А все, что нужно для массового строительства — уже выпущено и оно работает. И происходит уже доработка, «шлифовка» того, что имеется.

— А в чем «изюминка» новой дорожной добавки? Зачем она нужна?

— Полипласт Аэро — это специальная воздухововлекающая добавка, которая придает дорожным бетонам высокую морозостойкость.

При этом срок жизни бетонного покрытия становится очень большим.

Мы считаем, что строительство дорог из бетона получит в ближайшем будущем широкое развитие. Там продукт Полипласт Аэро будет как раз востребован.

А другая новинка — «Полипласт БФ 328» — позволяет более качественно вести формирование пустотных плит перекрытия в условиях прогрева в течение 12–20 часов и набора заданной прочности. Бетонная смесь при этом обладает: повышенной связностью, удобоукладываемостью, пластичностью вплоть до момента начала ее схватывания и, кроме того, более высокой прочностью.

— Говоря о новинках, не могу не вспомнить модную сегодня приставку «нано». Как насчет нанодобавок для бетона?

— Выпуск нанодобавок пока не планируется, по крайней мере на нашем предприятии. Наши испытания показали неэффективность подобного подхода к бетону. Сама структура бетона подразумевает макрочастицы, макродефекты и прочие «макро», но никак не «нано». Эффект нанотехнологий там просто размоется. Кроме того, если такие добавки и создадут, они окажутся слишком дорогими для массового строительства и в итоге от них откажутся по экономическим соображениям. Скорее всего о нанодобавках можно говорить как о продукции очень нишевого применения.

— Спасибо за беседу!



Беседовал
Михаил ЗИБОРОВ





**17-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА
«ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»**

17th SPECIALIZED EXHIBITION
FOR CONSTRUCTION MATERIALS



ОСМ 2016

26 – 29 января January
Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. №7
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ / IN THE FRAME OF EXHIBITION:

CERAMATECH

Электронный пригласительный билет
на www.osmexpo.ru

Организатор / Organizer:



Генеральный спонсор /
General sponsor:



Стратегический партнер /
Strategic partner:



Партнеры выставки /
Exhibition partners:



Генеральный партнер CERAMATECH /
CERAMATECH General partner:



Информационный партнер CERAMATECH /
CERAMATECH Media Partner:



При содействии /
With assistance:



ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

Россия — в инкубационном периоде?

Казалось бы, строительная отрасль с точки зрения импортозамещения — одна из благополучных. Благодаря тому, что многие ведущие мировые производители за последние годы ввели на территорию России свои производства, от 80 до 90 % стройматериалов на рынке оказываются отечественными. Но на самом деле все не так просто.

ГОТОВЫ ЛИ МЫ К ЗАМЕЩЕНИЮ ИМПОРТА?

Если повнимательнее ознакомиться с деятельностью предприятий стройкомплекса, то картина оказывается не такой уж и радужной: пока что импортозамещение в строительной отрасли во многом идет только на словах. А на деле оказывается — либо сырье у отечественной компании импортное, либо она просто продает импортную продукцию, и в большинстве случаев строительные компании работают на импортном оборудовании и машинах. В строительном машиностроении доля импорта достигает 80 — 90 %. А это чревато тем, что приходится быть в постоянной зависимости от зарубежного машиностроения, поскольку изнашивающееся оборудование и машины, запчасти приходится закупать за рубежом. Сейчас, например, перед такой проблемой встают многие кирпичные заводы, закупившие линии 10 — 20 лет назад. Причем классика бизнеса — предоставлять скидки на технику



и оборудование, а затем поднимать цены на запчасти. Наше же машиностроение пока бахрается в своих проблемах.

Больше всего затруднений возникает при возведении зданий и сооружений премиум-класса и уникальных объектов — высоток, аэропортов, стадионов и т.п. Здесь доля импорта может достигать 30 — 80 %. Прежде всего, это отделочные материалы, инженерное оборудование, в том числе лифты. Например, при прокладке кабельных сетей наибольшей популярностью пользуется продукция французских фирм. Так что пока наша промышленность элементарно не готова заменить некоторые виды зарубежной продукции.

Проблемы импортозамещения усугубляются экономическим кризисом, и многие потребители отказываются от импорта не из патриотических чувств, а из-за резкого повышения цен,

БОЛЬШЕ ВСЕГО ЗАТРУДНЕНИЙ ИЗ-ЗА СОКРАЩЕНИЯ ИМПОРТА В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ВОЗНИКАЕТ ПРИ ВОЗВЕДЕНИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРЕМИУМ-КЛАССА И УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ — ВЫСОТОК, АЭРОПОРТОВ, СТАДИОНОВ И Т.П.

но в итоге сегодня уже приостанавливаются проекты строительства ряда уникальных зданий, уменьшается запланированная этажность высотных строений.

Тому, что у нас мало инновационных предложений в строительной отрасли, удивляться не приходится. Мы пока осваиваем чужие технологии, а своя наука никак не оправится от потерь последних десятилетий. Правда, вузы, на которые делается ставка в последние несколько лет, начинают предлагать новые разработки, но пока что реальной отдачи практически нет. Во-первых, потому что вузовская строительная наука еще не окрепла, а во-вторых, старые НИИ, сложившиеся в советское время, захирели не от отсутствия новаций, а потому что их разработки были не востребованы. Если ситуация в стране не изменится коренным образом, то и вузовская наука будет работать вхолостую.

Поэтому не случайно на выставке по импортозамещению, которая прошла в сентябре и открытие которой почтили своим присутствием председатель Правительства РФ Дмитрий **Медведев**, его заместитель **Аркадий Дворкович**, министр промышленности и торговли **Денис Мантуров**, участие строительных компаний было малозаметным, да и представителей смежных отраслей было немного. На этой выставке в большей степени показали достижения сельского хозяйства, торговли, медицинской промышленности, станкостроения и др.

ИСПОРТИТЬ РЕПУТАЦИЮ ЛЕГКО...

Строительство — отрасль, зависящая от других отраслей. Например, невозможно представить строительство без труб. А производство труб зависит от состояния химической промышленности, поставляющей сырье для трубного производства.

Короткий, но интересный обмен репликами состоялся на заседании правления РСПП, прошедшем в середине октября, на котором обсуждалась Энергетическая стратегия России на период до 2035 года. Депутат Госдумы РФ **Елена Панова** заявила, что импортозамещение приводит к дефициту некоторых видов продукции, а затем и неконтролируемому росту цен. Так, например, производители полиэтилена и полипропилена подняли цены на 40–50 %, и она как депутат Госдумы просит разобраться с этим вопросом. **Александр Шохин**, ведший заседание, пообещал, что он постарается подключить к этому вопросу соответствующие силы и проверить, не картельный ли это сговор.

О подорожании на химическое сырье говорили и участники выставки CityExpo, проходившей в те же дни. Так, по словам представителя фирмы «Термофлекс Изоляция» **Андрея Салахова**, он не видит логики и оправдания такому скачку цен.



— Казалось бы, те, кто производит гранулированный полиэтилен, пользуются отечественной электроэнергией, сырье — нефть — наша, транспорт свой, рабочие руки свои, причем здесь курс евро и доллара? А в нашей продукции — полиэтиленовых трубах — 90 % в составе сырья — полиэтилен. Естественно, его подорожание ведет к подорожанию нашей продукции.

Согласны с коллегой и производители предизолированных стальных труб ППМ (труб в пенополимерминеральной изоляции) из ООО НПП «Пенополимер». Их тоже возмущает скачок цен на отечественную химическую продукцию. К тому же на этом предприятии два компонента, используемых при производстве продукции («Изолан-345ПБ» и «Полиизоционат Б»), в России либо не выпускаются, либо их качество не отвечает требованиям наших же отечественных нормативных документов, поэтому их закупают в Германии.

Требования же к качеству труб в ППМ изоляции возросли после принятия вместо технических условий (ТУ), действующих в последние

ВООБЩЕ-ТО НАМ НАДО
СКАЗАТЬ АМЕРИКАНЦАМ
СПАСИБО ЗА ТО, ЧТО ОНИ СУМЕЛИ
НАС НАКОНЕЦ-ТО
ОТРЕЗВИТЬ

годы, ГОСТа «Трубы и фасонные изделия в ППМ изоляции», в разработке которого участвовали и специалисты «Пенополимера». Если в период действия ТУ некоторые изготовители прибегали к уловкам, позволяющим снизить себестоимость труб (например, уменьшали плотность изоляционного слоя, используя дешевое китайское сырье), то ГОСТ закрепляет требования к качеству продукции и «химичить» становится опасно. Можно легко испортить репутацию в глазах потребителей.

ЭТИ «СТРАННЫЕ» АМЕРИКАНЦЫ

Как выразился один известный человек, власти всегда найдут, чем провиниться перед своими народами. Экономические санкции против России и наши ответные мало кого радуют. Бизнес сопротивляется им, насколько позволяют обстоятельства. Потери несут и наши партнеры, и наша страна.

Так, например, Финляндия, экономика которой во многом ориентирована на взаимоотношения с нашей страной, уже несет немалые убытки. Финско-Российская торговая палата предпринимает усилия по сохранению сложившихся контактов. На одном из мероприятий **Яна Реколайнен**, заместитель генерального директора ФРТП (Хельсинки), говорила о том, что санкции не нужны обеим странам.

Американцы считаются инициаторами введения санкций против России. Но при этом многие американские компании не прекращают сотрудничество с нашей страной, а некоторые сразу же стремятся занять ниши, которые освобождают западные партнеры. Пример — поставки бурового оборудования.

На этих днях в ТПП РФ пройдет круглый стол на тему российско-американского инвестиционного сотрудничества. Может, это хороший знак?

Вообще же нам надо сказать американцам спасибо за то, что они сумели нас наконец-то отрезвить. В связи с этим вспоминается встреча с одним американским чиновником, у которого мне довелось брать интервью в начале 1990-х годов. Он тогда жил в России и занимался продвижением идеи вступления нашей страны в ВТО. Замученный моими вопросами, он с раздражением сказал, что россияне такие наивные и доверчивые, и нам еще предстоит научиться жить и бороться в жестоком мире бизнеса, где нашу страну никто не ждет с распростертыми объятьями. Надо научиться хранить коммерческие тайны, укреплять свою экономику.

Мы слишком открылись миру, жадно накинулись делить богатства страны, и в результате за четверть века не сумели перевооружить производство, почти потеряли машиностроение, сельское хозяйство, химическую промышленность. И до сих пор еще не обуздали аппетиты желающих урвать свой кусок, начиная с чиновников и до владельцев предприятий, которые умудряются любую ситуацию повернуть так, что в конечном итоге растут цены. В том числе в этом ряду оказались и программы по импортозамещению



Не будем говорить о китайцах, которые, по сути, совершили у себя в стране промышленную революцию. В Белоруссии первые программы по импортозамещению были приняты еще на рубеже 2000-х годов. В 2004 г. в их развитие было принято постановление Совмина Республики №1068 о программе импортозамещения в строительной отрасли. А в России всерьез взялись за импортозамещение только после введения санкций, которые «вдруг» показали, перед какой пропастью мы стоим.

НЕЛЕГКИ ПЕРВЫЕ ШАГИ

Однако нельзя не сказать и о первых результатах усилий в области импортозамещения. Сегодня многие регионы принимают собственные программы импортозамещения в строительстве, создают структуры, занимающиеся данной проблемой.

Например, в Татарстане принята концепция импортозамещения на 2015–2016 годы. По словам **Ирека Файзуллина**, министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, в Республике проанализировали состояние отрасли стройматериалов и стройиндустрии и решили освободиться от импорта не только из других стран мира, но и от зависимости от других субъектов Федерации (что, кстати, не порадовало поставщиков из других регионов). Так, в Татарстане не выпускали цемент, керамическую и клинкерную продукцию, керамогранит; в больших объемах ввозились кровельные материалы, сухие строительные смеси; в то же время по некоторым позициям сложилось явное перепроизводство. Было принято решение построить 12 новых производств, вложив в программу 2 млрд руб.

В Москве к решению этих задач подключили Объединенный научно-технический совет и планируют создать информационную площадку

на базе Московского территориального строительного каталога.

В Петербурге по инициативе правительства города создали Центр импортозамещения и локализации, который обосновался на территории выставочного комплекса «Ленэкспо». Правда, в его планах больше говорится о других отраслях экономики, а не о строительстве.

Кстати, в различных правительственных и региональных программах почему-то в первое время мало говорилось о строительстве. И даже в планах Фонда развития промышленности, созданного в конце прошлого года как центр мониторинга, анализа и поддержки процессов импортозамещения, слово «строительство» практически не употреблялось. Но в июне нынешнего года эта несправедливость была исправлена, в Постановление Правительства РФ №214 были внесены поправки, в итоге в перечень приоритетных отраслей включена промышленность стройматериалов. Рассчитывать на поддержку Фонда могут компании, внедряющие инновационные технологии, способствующие процессам импортозамещения. Сумма займа — от 50 до 500 млн руб. на 5 лет под 5 % годовых. В этом году на финансирование импортозамещающих технологий направляется 20 млн руб., что для России, конечно, капля в море, но уже в ближайшие годы власти обещают эти суммы резко увеличить.

Деятельность Фонда находится под контролем Минпромторга.

Подробности можно узнать на сайте Фонда <http://frprf.ru/>.

Таким образом, остается надеяться, что строительная отрасль России переживает инкубационный период в импортозамещении, что она находится накануне больших перемен, и по мере преодоления кризиса наш строительный комплекс будет во все большей мере обеспечиваться отечественной продукцией. ☺

В июне нынешнего года в Постановлении Правительства РФ №214 были внесены поправки и в перечень приоритетных отраслей включена промышленность стройматериалов. Рассчитывать на поддержку Фонда могут компании, внедряющие инновационные технологии, способствующие процессам импортозамещения



Надежда ЗИМИНА

ПО СЛЕДАМ ВЕЛИКИХ СТРОЕК

Что нам стоит в Сочи строить?

Спортивные объекты Сочинской Олимпиады используются, чего не скажешь о «гражданских» сооружениях

Олимпиада в Сочи, на которую, по официальным данным, было потрачено около 1,3 трлн рублей, давно позади. А вот спортивные объекты, которые обошлись государственному бюджету в 214 млрд рублей, продолжают занимать позиции главных достопримечательностей города. Объекты, возведенные специально для зимних Олимпийских игр, долго не могли найти себе применение. В настоящий момент почти все они задействованы в спортивной и развлекательной жизни города.

Безусловно, проведение Олимпиады в другом регионе России могло бы обойтись в разы дешевле. Все объекты и дороги были возведены с нуля, а, учитывая сложные гидрогеологические условия, разнообразие грунта и огромное количество горных родников и ручьев усложняли строительные работы, которые сменялись судебными разбирательствами. Как ни странно, самым дорогим оказалось

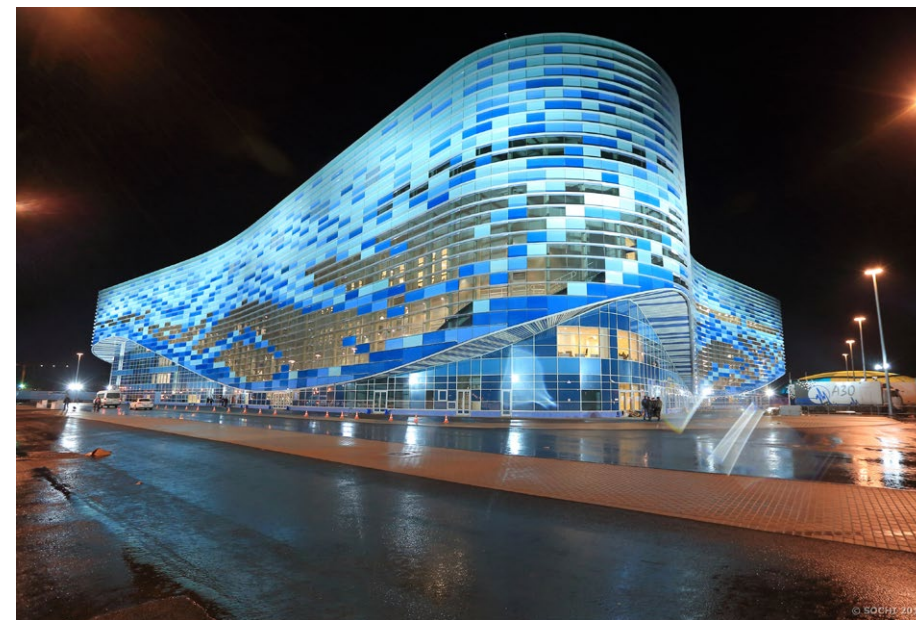
строительство не спортивных объектов, а дороги Адлер — Красная Поляна и четырех новых вокзалов. Только подготовительные работы трассы сравнялись со стоимостью всей олимпиады в Солт-Лейк-Сити. Общие затраты на все работы составили 285,44 млрд рублей, которые были поделены между «СК Мост» и УК «Трансюзстрой».

СПОРТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ: БЫЛО — СТАЛО

Стадион «Фишт», строительством которого занималась компания «Ингеоком», был предусмотрен исключительно для официальных церемоний открытия и закрытия игр, причем стоимость только одного зрительского места приравнялась к 455 тыс. руб. После Олимпийских игр стадион был закрыт на реконструкцию, так как впоследствии оказался непригодным для проведения других мероприятий. Дополнительные работы потребовали около 3,5 млрд рублей, а возведение «Фишта» не обошлось без скандала: в адрес компании «Ингеоком» был предъявлен иск по факту завышения стоимости работ. Организация сразу



После Олимпийских игр стадион «Фишт» был закрыт на реконструкцию, так как впоследствии оказался непригодным для проведения других мероприятий.



обросла репутацией долго- и дорогостоящей компании. Несмотря на это «Ингеоком» продолжает реализовывать государственные проекты: объекты на территории «Москва-Сити», участки московского метрополитена, а также развязки МКАД. А «Фишт» в настоящий момент готовят под чемпионат мира по футболу 2018 года.

Ледовая арена «Шайба», созданная для матчей хоккейного турнира, должна была быть перенесена во Владикавказ, Краснодар или Нижний Новгород, благодаря особенности конструкции. Арена состояла из нескольких блоков и легко разбиралась. Однако уже после проведения игр оказалась, что особенность фундамента не позволит перенести объект в другое место. В связи с этим для арены придумали новое назначение: всероссийский детский спортивно-оздоровительный центр. «Шайба» строилась частным инвестором — миллиардером Искандером Махмудовым при помощи НПО «Мостовик» исключительно за свой счет.

Керлингвый центр «Ледяной куб» — еще один олимпийский объект, который должен был быть перенесен, однако плановая транспортная развязка, как и в случае с «Шайбой», была отменена. Арену строил малоизвестный подрядчик — ИСК «Славобласть», которому предъявили иск за неуплату подрядчикам. Несмотря на то, что предприниматель Александр Свищев, контролирующий возведение проекта, гордится «Ледяным кубом» и называет его «уникальным», объект продолжает пустовать и пока не получил нового назначения.

Горнолыжный комплекс и экстрим-парк «Роза Хутор» строились для соревнований по горным лыжам. Первая очередь комплекса была открыта еще 15 декабря 2010 года благодаря владельцу холдинга «Интеррос» Владимиру Потанину. Однако впоследствии инвесторы оказались разочарованы в проекте, признав его слабокупаемым. Сейчас «Роза хутор» используется как элитный курорт для

туристов, приток которых заметно увеличился во время кризиса. Строили объекты основательно: трамплин в сентябре 2014-го смог выдержать наводнение, которое затопило Сочи, Адлер и Красную Поляну.

На объектах в Сочи не экономили, и ледовый дворец «Айсберг», спроектированный специалистами «Моспроекта-4», стоил в два раза дороже туринского Паласпорт Олимпико — одного из самых современных спортивных сооружений мира. Сегодня ледовый дворец продолжает функционировать как площадка для ледовых шоу.

Конькобежный центр «Адлер Арена», который сейчас используется как крупнейший выставочный комплекс, предполагает дальнейшее проведение турниров по теннису.

В сравнении с объектами других «олимпийских» стран у российских построек оказались не худшие перспективы. Стадион дружбы и мира в Афинах, созданный специально для Олимпийских игр 2008 года, который





Если уйти вглубь города, то можно увидеть большое количество заброшенных зданий, выставленных на продажу. Все это — разорившиеся мелкие гостиницы.



критиковали за дороговизну, сегодня брошен и попросту превращается в руины. Не у дел остался и стадион для пляжного волейбола в Пекине, который был спроектирован для летних Олимпийских игр.

Объекты в Сочи строились как одноразовые проекты, и сегодня уже готовым сооружениям приходится искать новое применение, учитывая потребности города-курорта. Реконструкции, требующие дополнительных средств, не оправдывают вложений — маловероятно, что зрительское место, стоимостью от 400 до 800 тыс. рублей удастся окупить в ближайшее время. В связи с этим не исключено, что уже скоро сочинские конструкции постигнет та же участь, что и заброшенные олимпийские объекты других стран. Сегодня Олимпийский парк выглядит заброшенным, а массивные конструкции создают атмосферу запустения.

НА СКАМЕЙКЕ ЗАПАСНЫХ

После Олимпиады на побережье Сочи осталось огромное количество гостиничных комплексов, вытеснивших с туристического рынка небольшие гостевые дома и маленькие отели. Если уйти вглубь города, то можно увидеть большое количество заброшенных зданий, выставленных на продажу. Все это — разорившиеся мелкие гостиницы. Крупные комплексы, построенные специально к Олимпийским играм, в настоящий момент заселяются туристами, однако и здесь часть апартаментов продолжает пустовать. Очевидно, что туристический поток гораздо ниже, чем предполагалось. Апартаменты также можно купить, но спрос на такие объекты недвижимости, к сожалению, невелик.

Одно из главных преимуществ проведения Игр — улучшение инфраструктуры города.

Между побережьем и городом возведены бетонные ограждения, защищающие от наводнений, а к числу объектов добавились пешеходные и велодорожки.

Однако все еще неизвестна дальнейшая судьба автотрассы и железной дороги. И если первая активно используется, то из трех вокзалов, построенных специально к Олимпийским играм, функционирует только один, откуда отправляются «Ласточки» к горнолыжным курортам. РЖД и администрация города до сих пор не распределили между собой финансирование эксплуатации объектов, поэтому вокзалы в Красной Поляне и Олимпийском парке остались не у дел. Турпоток продолжает снижаться, а стоимость билетов расти, в связи с чем дорогостоящий транспорт продолжает быть нерентабельным.

Во время зимних Игр на олимпийских объектах было открыто 38 медицинских пунктов, однако сегодня в таком количестве нет никакой необходимости.

Очевидно, что предложения явно превышают спрос. Количество туристов не увеличивается, а приток остается сезонным, в связи с чем большая часть объектов, среди которых медицинские центры, ж/д вокзалы, гостиничные комплексы, остаются нерентабельными и невостребованными. Существует вероятность, что часть объектов будет продана частным инвесторам, если финансирование из государственного бюджета будет приостановлено, однако и это не гарантирует процветание сочинской инфраструктуры. ☹



Елизавета ПЕТРОВА

НЕДВИЖИМОСТЬ

Военная ипотека с московской пропиской

Почему столица отстает от своей области

По объемам приобретения жилья с помощью военной ипотеки безоговорочным лидером среди всех российских регионов является Московская область: общая стоимость купленных военнослужащими с начала 2015 года квартир составляет почти 16 млрд рублей. В Москве же этот показатель в разы ниже — всего 2,2 млрд. Аналитики компании «Метриум Групп» разобрались, почему столица так сильно отстает от Подмоскovie, и в каких московских проектах защитники Родины могут воспользоваться своим правом на приобретение жилья.



Программа военной ипотеки в 2015 году отметила свой первый десяток: Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» №117-ФЗ вступил в силу 1 января 2005 года. За это время своим правом на приобретение жилья воспользовались уже более 130 тыс. военнослужащих по всей стране, а общая стоимость приобретенного жилья составила 411,5 млрд рублей.

НИС ТЯНЕТ ВВЕРХ, А НЕ ВНИЗ

Принцип действия военной ипотеки существенно отличается от привычной для рядовых покупателей жилья схемы. Военнослужащим не нужно копить средства на первоначальный взнос, от них не требуется ежемесячно вносить платежи по кредиту. Все это за них делает государство через специальную накопительно-ипотечную систему (НИС), оператором которой выступает созданное при Министерстве обороны РФ Федеральное государственное казенное учреждение «Росвоенипотека».

Новая система пришла на смену передаче в собственность военнослужащим после выхода на пенсию квартир в специально простроенных домах. Теперь они могут стать собственниками жилья, приобретая ее на первичном или вторичном рынках, а также не дожидаясь окончания службы. Сразу же после заключения контракта, военнослужащий может вступить в НИС. С этого момента государство начинает перечислять ему определенную сумму на специальный счет. На 2015 год ее размер определен на уровне 245,9 тыс. рублей.

Через три года после вступления в НИС, военнослужащий может подать рапорт и получить свидетельство, дающее ему право на приобретение квартиры по программе военной ипотеки. Накопленные за время членства в НИС деньги пойдут в качестве оплаты



первоначального взноса, а погашение кредита будет осуществляться за счет средств, которые продолжат начисляться на счет из бюджета.

ВЕРХНЯЯ ПЛАНКА ЗАВИСИТ ОТ БАНКА

— Единственным недостатком этой системы является сильно ограниченный максимальный размер выдаваемого военным кредита, — комментирует управляющий партнер компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — В зависимости от банка, верхняя планка варьируется от 1,9 млн до 2,4 млн рублей. Это и является главной причиной того, почему в Москве объемы военной ипотеки в семь с лишним раз меньше, чем в Подмоскovie. Уровень цен на недвижимость в столице ощутимо выше, и 2,4 млн рублей заемных средств серьезно ограничивают военных в выборе жилья. И даже несмотря на то, что программа позволяет участникам дополнять первоначальный взнос собственными средствами, увеличивая тем самым сумму покупки, далеко не все военнослужащие имеют такую возможность.

Впрочем, даже несмотря на это ограничение, в Москве все равно можно найти

ВСЕ ЧАЩЕ ВОЕННОСЛУЖАЩИЕ РАССМАТРИВАЮТ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ПРОЕКТЫ В НОВОЙ МОСКВЕ. ИХ ПРИВЛЕКАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ НЕ ТОЛЬКО ПОЛУЧИТЬ СТОЛИЧНУЮ ПРОПИСКУ, НО И ПОСЕЛИТЬСЯ В РАЙОНАХ С РАЗВИВАЮЩЕЙСЯ ИНФРАСТРУКТУРОЙ И ХОРОШЕЙ ЭКОЛОГИЕЙ.

новостройки, предлагающие военнослужащим доступные цены на жилье и возможность оформить полагающуюся им по закону ипотеку. По оценке экспертов компании «Метриум Групп», в «старой» Москве и на присоединенных к столице территориях сегодня можно приобрести жилье с привлечением военной ипотеки в 8 жилых комплексах, из которых 6 реализуются в Троицком и Новомосковском административных округах.

В старых границах столицы на текущий момент военная ипотека представлена в микрорайоне «Северный» и жилком комплексе «Варшавское, 141». Наиболее доступные по цене квартиры в «старой» Москве предлагаются в микрорайоне «Северный» — от 3,39 млн рублей. Таким образом, покупателю квартиры по программе военной ипотеки будет необходим первоначальный взнос в размере 990 тыс. рублей. Такую сумму военнослужащий смог бы накопить на своем счете, если бы вступил в систему НИС в 2011 году.



Военная ипотека в московских новостройках

ЖК	РВЭ	Min площадь квартиры (кв. м)	Min стоимость квартиры (млн руб.)	Min размер первоначального взноса (млн руб.)	Год вступления в НИС
Эко-район «Борисоглебское»	4 кв. 2016	33,4	1,98	0,4 (min 20%)	2012
«Прима-Парк»	4 кв. 2015	26	2,42	0,48 (min 20%)	2012
Мкрн. «Северный»	2 кв. 2017	30,7	3,39	0,99	2011
Мкрн. Щербинка	2 кв. 2016	40,78	3,85	1,25	2010
«Варшавское, 141»	4 кв. 2016	22,7	4,01	1,61	2009
«Москва А101»	1 кв. 2017	40,9	4,1	1,7	2008
«Новые Ватуткин», мкрн. Центральный	4 кв. 2015	37,2	4,24	1,84	2007
Мкрн. «Солнечный»	Получено РВЭ	59,99	6,51	4,11	Средств НИС недостаточно

Источник: «Метриум Групп»

НОВАЯ МОСКВА — ДОСТУПНЕЕ

В Новой Москве ценовой минимум в жилых комплексах, предлагающих военную ипотеку, отмечен на уровне 1,98 млн рублей. За эти деньги можно приобрести жилье в эко-районе «Борисоглебское». Квартиру в данном проекте могут себе позволить купить даже те военнослужащие, которые вступили в накопительно-ипотечную систему всего 3 года назад: первоначальный взнос по военной ипотеке должен составлять не менее 20% от стоимости недвижимости, что в данном случае составляет всего 400 тыс. рублей. При этом на счете НИС за 3 года накопилась бы сумма порядка 700 тыс. рублей.

— На сегодняшний день военная ипотека предлагается менее чем в 5% проектов на первичном рынке Москвы, — подчеркивает Мария Литинецкая. — Ограниченный объем предложения в сочетании с более высокими ценами, чем в Подмоскowie, являются

причинами невысокого спроса на квартиры в столице со стороны военных. Однако уже в ближайшей перспективе ситуация будет меняться. Все чаще военнослужащие рассматривают для приобретения жилья проекты в Новой Москве. Их привлекает возможность не только получить столичную прописку, но и поселиться в районах с развивающейся инфраструктурой и хорошей экологией. К примеру, в «Новых Ватутинках» уже работают два детских сада и школа, а до конца текущего года будет открыта поликлиника. Причем квартиру по программе военной ипотеки можно приобрести в корпусах, которые будут сданы в эксплуатацию уже в этом году.

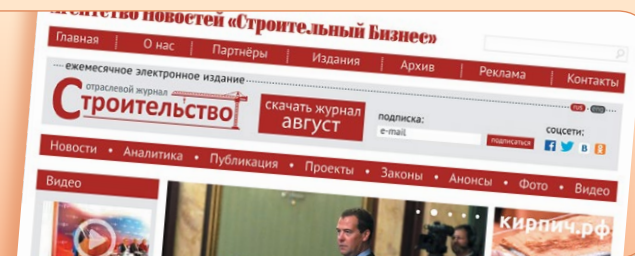


Елена КУДЫМОВА,
«Метриум Групп»



Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

≡ **ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!**



— Mission

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

— Агентство:

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

АНСБ это:

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

— Портал Агентства

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

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

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

— Журнал «Строительство»

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