Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

отраслевой журнал

Строительство

#10-2019

www.ancb.ru

Ежемесячное электронное издание

Стройка-2019: рукотворный кризис правительственной сборки

В НОМЕРЕ: Октябрь 2019

Строительная отрасль: развитие или устойчивый тупик? СТР. 13

СРО должны стать местом встречи власти и бизнеса СТР. 20

Счета эскроу меняют систему налогов для застройщиков СТР. 31

Стройкомплекс закредитован и разоряется СТР. 36

AUTODESK — с заботой о Земле и человечестве СТР. 43

«Бомба» в ГОСТе на бетон СТР. 58

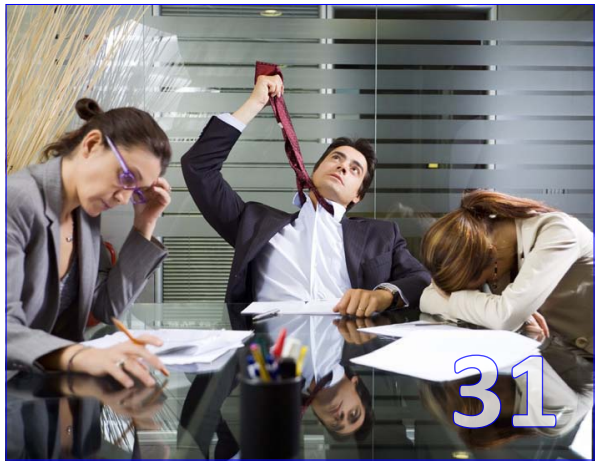
World Wide Trade Magazine CONSTRUCTION

СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

Вице-премьер правительства России Виталий Мутко выступил 9 октября в рамках правительственного часа в Государственной Думе. Темой его выступления стали вопросы реализация национального проекта «Жилье и городская среда». Он сообщил, что с 2021 года в России станет обязательным стандарт комплексного развития территорий.

В этом году в России — уже в пятнадцатый раз — прошла конференция Autodesk University. Autodesc пришел в нашц страну 30 лет назад и уверенно занял позицию лидера на рынке программного обеспечения архитекторов и проектировщиков. Сегодня это главный поставщик программных продуктов для BIM-моделирования, и каждая конференция открывает перед участниками новые горизонты развития, причем не только программного обеспечения, но и человечества в целом.

В Москве прошла традиционная ежегодная конференция производителей бетона, которую организовало АО «ГК Полипласт». На этот раз она называлась «BetON Conf». Лейтмотивом конференции стал поиск ответов на те вызовы, перед которыми стоит сегодня строительная индустрия — как производители бетона, так и стройкомплекс в целом.



СОДЕРЖАНИЕ

КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

4 Хроника пикирующей отрасли

ВЛАСТЬ

5 Стройка-2019:
рукотворный кризис правительственной сборки

9 Цены, Стратегия-2030, ТИМ — эксперты успели поговорить обо всем

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

13 Строители и власть — в поисках денег и кадров

17 10 лет саморегулирования: куда привела и куда идет дальше эта дорога?

20 НОСТРОЙ и СРО должны стать площадкой для взаимодействия власти и бизнеса

КАДРЫ

24 Светлана Шевченко, МЦОК «Технопрогресс»:
«Знаний много не бывает!»

РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

27 Александр Богомаз: «Строительство социальных объектов — вклад в будущее»

ЭКОНОМИКА

31 Эскроу-счета по факту отменяют упрощенное налогообложение застройщиков

33 Льгота по НДС при эскроу должна сохраниться!

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

36 Жилищная проблема: денег все больше, доступность все меньше

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

40 Генпрокуратура — дольщикам: добро пожаловать домой!

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

43 AUTODESK — с заботой о Земле и человечестве и ответом на вопрос «Зачем?»

45 «Цифра» трансформирует не только процессы, но и сознание

48 Интеллект на стройке — инструмент, а не экзотика

ИЗЫСКАНИЯ

53 ПНИИИС начал возрождение научной базы с отраслевой конференции

56 У изыскателей теперь есть свой День и большие планы на будущее

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

58 На «бетонной» конференции говорили о смесях, контрафакте и заложенных ГОСТами «бомбах»

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

62 Чиновники, застройщики и полицейские — тащат все, что плохо лежит

отраслевой журнал **Строительство**

Ежемесячное электронное издание

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

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

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

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

Редактор отдела по связям с общественностью:
Галина Крупен

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

Дизайн и вёрстка:
Владимир Кузнецов

Администратор портала:
Ольга Овчинникова

Выпускающий редактор:
Роман Поршнев

Реклама и информация:
Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

Издатель:
Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

Хроника пикирующей отрасли

Строительная отрасль находится в жесточайшем кризисе — именно так следует переводить выводы экспертов, которые содержатся в аналитических отчетах Центрального Банка и Высшей школы экономики. И можно сколько угодно рассуждать о строительстве как о «локомотиве экономики», но сейчас он работает на дровах и движется в тупик, к которому подступает болото.

Конечно, можно утешаться прелестным выводом из отчета Банка России о том, что в последний год в отрасли наметились тенденции замедления падения (видимо, кому-то сейчас от этого резко полегчало!). Но куда деться от того, что 30% всех предприятий стройотрасли убыточны, а показатели банкротства зашкаливают? Сколько можно молчать о том, что объемы производства падают шестой год подряд и с 2014 года упали почти на 40%, а издержки почти на столько же выросли? И как апофеоз негативных тенденций — оценка портфеля заказов по факту только в 2018 году упала на 43%, а в этом — уже на 37%. И все это на фоне шестой год падающего спроса и резкого сокращения доходов и населения, и самих компаний. Но что-то эти цифры не звучат ни с трибуны Государственной Думы в докладе вице-премьера Виталия Мутко, ни на правительственных совещаниях по «развитию» жилищной сферы, ни на многочисленных отраслевых и тематических конференциях.

И нельзя сказать, что эти цифры лежат в сейфе под грифом «перед почтением сжечь» — нет, они вполне себе доступны, отчеты Банка России и ВШЭ выложены на сайтах для внимательного прочтения, изучения и реагирования. Однако пока власть предержащие предпочитают не обращать на них никакого внимания и радостно сообщать о том, как успешно реализуются показатели национальных проектов.

Собственно, никто и не сомневается, что показатели, конечно же, будут выполнены — частично на реальных стройках, частично на бумаге. И к началу 2020 года регионы обязательно наскребут те самые 5 млн семей, которые уже улучшили свои жилищные условия в полном соответствии с указом президента. Смею предположить, что в список этих счастливцев войдут и «подтопленники» Тулуна, и погорельцы Иркутской области — а кто посмеет сказать, что их жилищные условия не улучшились? Точно также будет и с ипотекой, объем которой исчисляется уже триллионами рублей, а по факту она доступна всего 10% населения России. Так что федеральный проект «Ипотека» по факту направлен на обеспечение потребностей высокооплачиваемых семей из четырех самых богатых регионов. Все остальные города и веси в этом проекте не задействованы.

И в результате вся строительная отрасль, за исключением транспортников, на самом деле, крутится вокруг этих 10% платежеспособных людей. А сейчас их количество начнет уменьшаться, потому что благодаря переходу на проектное финансирование стоимость жилья увеличится минимум на 12–15%. Следом упадут объемы строящегося жилья, потому что кредиты получит едва ли треть компаний-застройщиков, а это потянет за собой дальнейшее сокращение спроса на продукцию стройиндустрии. Следовательно — банкротства, увольнения, сокращение налогов. Такое вот смертельное пике, из которого очень трудно выйти. Но хоть кто-нибудь хоть где-нибудь это посчитал?

Помню глаза одного из замминистров строительства, услышавшего вопрос, строились ли математические модели последствий перехода жилищного строительства на проектное финансирование. Такое ощущение, что бОльшего оскорбления ему еще никто не наносил. Отрасль работает не на основе моделирования и прогнозов, а методом указа и поспешного закона. И сколько не латай кафтан бездумных решений, он рвется постоянно: сегодня — 500 банкротств компаний, а завтра — 50 пропавших у страховщиков миллиардов. Кстати, у каждого такого решения есть свой автор и идеолог — не пришла ли пора назвать их по именам?

Лариса ПОРШНЕВА

ВЛАСТЬ

Стройка-2019: рукотворный кризис правительственной сборки

Нацпроект «Жилье и городская среда» и проектное финансирование жилья пока не производят благостного впечатления

Участники состоявшегося 26 сентября заседания коллегии Минстроя России рассмотрели ход реализации национального проекта «Жилье и городская среда», а также входящих в него федеральных проектов, которыми занимается министерство. Это проекты «Ипотека», «Жилье», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», «Формирование комфортной городской среды», а также проект «Умный город» — он реализуется еще и в рамках национальной программы «Цифровая экономика».

Согласно распоряжению Президента России Владимира Путина, все министерства, отвечающие за реализацию федеральных и национальных проектов, должны проводить такие совещания ежеквартально.

Впечатление, сложившееся по результатам обсуждения, двоякое. По темам переселения из аварийного жилья и благоустройству ситуация более или менее понятна. Предыдущая программа переселения 2014 — 2018 годов исполнена на 99,2%, новое жилье получили 689 тыс человек. В этом году по состоянию на 1 сентября уже расселено 6,3 тыс. человек, освоено 77% средств. По городскому благоустройству количество объектов, по которым проводятся работы, даже немного превышает плановое. Правда, из утвержденных 64,7 млрд рублей по состоянию на сентябрь бюджеты перечислили только 11,4 миллиарда. Но здесь тоже особых проблем не предвидится — по итогам года кассовое исполнение ожидается на уровне 98%, а что недоперечислят, будет взято под особый контроль.

А вот в сфере жилищного строительства, похоже, намечается какой-то прямо-таки рукотворный кризис правительственной сборки. В соответствии с поправками в 214-ФЗ

По итогам прошедших трех месяцев складывается впечатление, что отрасль вместе с государственным регулятором и банковским сектором только начинает выполнять первые тренировочные упражнения, чтобы овладеть навыками работы на каком-то новом, ранее неизвестном техническом приспособлении.

с 1 июля 2019 года все компании, привлекающие средства граждан, как известно, перешли на банковское проектное финансирование с использованием счетов эскроу. По итогам прошедших трех месяцев складывается впечатление, что отрасль вместе с государственным регулятором и банковским сектором только начинает выполнять первые тренировочные упражнения, чтобы овладеть навыками работы на каком-то новом, ранее неизвестном техническом приспособлении. С рекламным буклетом, прославляющим преимущества нового гаджета, все успешно ознакомились и даже успели усвоить, что он должен обеспечить повышение прозрачности инвестиционного процесса (что, кстати, правда). Однако на данный момент его появление практически полностью парализовало начальную стадию нового производства. Потому вся стройка застыла и ждет — не дождется, когда наиболее продвинутые сотрудники разберутся, что же это за штука такая — проектное финансирование, и поделятся опытом со всеми остальными.

СТАТИСТКА НУЛЕВОГО УРОВНЯ

Принято решение, что застройщики должны были продемонстрировать готовность строящихся объектов по тем критериям, которые позволяют достраивать их по старым правилам, к 1 октября. Согласно данным, которые озвучил на коллегии министр строительства и ЖКХ РФ **Владимир Якушев**, из 118,2 млн кв. метров жилья, которые в настоящее время строятся, 70,7 млн кв. метров — это проекты, по которым такое заключение получено, 18,4 млн кв. метров — это проекты, по которым предусматривается проектное финансирование. Судьба оставшихся 9,8 млн кв. метров, очевидно, решается как раз в эти дни.

Пока что с уверенностью можно утверждать, что запуск механизма проектного финансирования произошел. По данным **Анны Волковой** из министерства финансов РФ, в настоящее время на территории 61 субъекта Федерации реализуется 482 проекта, по которым открыты счета эскроу и заключены кредитные договоры с застройщиками. На самом деле это сопоставимо с количеством разрешений на строительство, которое в стабильной ситуации выдается в течение квартала на территории одной только Москвы.

БАНКИ И ЗАСТРОЙЩИКИ В ПОИСКАХ ПОСТОЯННЫХ ПАРТНЕРОВ

Согласно оперативной информации, которую предоставил Банк России, 24 коммерческих банка сообщили, что за прошедший период к ним поступило 2348 заявок на заключение кредитных договоров, 584 заявки одобрены. Как пояснила представительница Минфина, практика показывает, что застройщики подают заявки одновременно в несколько банков и сразу после получения положительного решения

отзывают все остальные. Очевидно, что и банки, и застройщики заинтересованы в установлении постоянных партнерских отношений. Поэтому в дальнейшем можно предполагать, что эта гиперактивность сойдет на нет, банки найдут «своих» надежных застройщиков и установят с ними какие-то постоянные отношения.

Сложнее обстоит дело с главной причиной отказов при заключении договоров. Оказалось, что банки склонны выделять кредит лишь при наличии утвержденной в установленном порядке проектной документации. Если же в проект находится в процессе корректировки (что на практике происходит достаточно часто), кредитная организация не склонна включать его в свой рабочий процесс.

Большим достижением на сегодняшний день является, что один проект строительства дома в рамках проектного финансирования все-таки реализован — 203 счета эскроу раскрыты, и деньги частных инвесторов с них

24 КОММЕРЧЕСКИХ БАНКА СООБЩИЛИ, ЧТО ЗА ПРОШЕДШИЙ ПЕРИОД К НИМ ПОСТУПИЛО 2348 ЗАЯВОК НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ КРЕДИТНЫХ ДОГОВОРОВ, 584 ЗАЯВКИ ОДОБРЕНЫ.

поступили застройщику. Очевидно, что речь идет о каком-то пилотном проекте, который был начат еще несколько лет назад. Тем не менее регулятор увидел реализацию всего инвестиционного цикла от начала и до конца, и теперь чиновники имеют возможность проанализировать законодательство и регулирующие документы на предмет необходимости внесения корректировок и дополнений.

МИНИСТР ПРИЗЫВАЕТ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ПРЕДЛАГАЕТ ПОДПРАВИТЬ ЦИФРЫ

Никаких конкретных предложений, направленных на ускорение процесса перехода на проектное финансирование, в ходе заседания коллегии не прозвучало. Мяч в данной ситуации полностью на стороне бизнеса, который на первых порах смело может компенсировать отсутствие необходимых регулирующих документов грамотным применением действующего законодательства, знанием зарубежной практики и здравым смыслом.

По итогам заседания Владимир Якушев констатировал, что реформа вошла в самую горячую стадию, и теперь самое главное не только добиться хороших финансовых показателей, но и «сохранить строительный комплекс, чтобы не было серьезных катаклизмов, когда у нас компании начнут уходить с рынка». «Мы не должны забывать, что очень важно сохранить те строительные компании, которые на этом рынке работали не один год и работали добросовестно. За это очень болит душа. Ведь там у нас еще и достаточно большое количество рабочих мест. Это люди, это зарплата, это семьи. Эти вещи у нас тоже не должны оставаться за скобками», — сказал министр, обращаясь к участникам заседания.

Теперь самое главное не только добиться хороших финансовых показателей, но и «сохранить строительный комплекс».

Также в ходе коллегии было подтверждено, что Проектный комитет нацпроекта «Жилье и городская среда» будет инициировать корректировку целевых показатели по вводу жилья на 2019, 2020 и 2021 годы. По оценке Минстроя, эти показатели будут находиться в пределах 75-78 млн кв. метров, а не 88-94 млн кв. метров, как было запланировано изначально. Если учесть, что в 2018 было введено 75,3 млн кв. метров жилья, получается, что Минстрой все же сохраняет надежду, что отрасль достаточно быстро освоит новый механизм финансирования, и показатели ввода жилья останутся на нынешнем уровне.

МАКРОЭКОНОМИКА: СВЕТ В КОНЦЕ ТОННЕЛЯ ЕСТЬ

В области ипотечного кредитования, которое рассматривается в качестве одного из важнейших инструментов привлечения инвестиций в сферу жилищного строительства, достичь проектных показателей также пока не удается. Но здесь хотя бы виден свет в конце тоннеля. Макроэкономическая ситуация более или менее стабильная — цены на нефть держаться на приемлемом уровне, инфляция снижается, Центробанк дважды в течение года снижал ставку рефинансирования, поэтому и средние значения по ставкам ипотечного кредитования постепенно поползли вниз (10,56% в апреле, 10,53% в мае, 10,28% в июне, 10,24% в июле). В конце года, если верить прогнозам Минфина, среднемесячная ставка будет ниже 10%. Важно, что здесь экономисты хотя бы видят возможность дальнейшего снижения среднего показателя ставки ипотечного кредитования за счет льготных кредитов для многодетных семей и других льготных категорий граждан, а также за счет развития недорогой ипотеки на Дальнем Востоке.

Генеральный директор банка ДОМ.РФ **Александр Плутник** вообще обнародовал значение средней ставки ипотечного кредитования на первичном рынке в 9,5% (начиная с августа). Этот показатель по определению несколько ниже, чем на вторичном рынке жилья, и приближается к проектному показателю на 2019 год — 8,9%.

При этом, по его словам, ипотечный портфель увеличился на 23 % и составляет 7,8 трлн рублей. Просроченная задолженность составляет 604 млн рублей, что, по оценкам экономистов, соответствует норме. Общее количество новых ипотечных договоров пока снижается в годовом выражении на 4%, но после понижения ставок, даже несмотря на общее падение доходов граждан, снова наметился рост.

КРИЗИС СМЫСЛА

И все же самая серьезная проблема в жилищном строительстве — даже не дефицит инвестиций, который усугубляется переходом на проектное финансирование. К сожалению, наши девелоперские компании, несмотря на солидные бюджеты, которые расходуются на исследования рынка, рекламу и public relations, абсолютно невосприимчивы к тем сигналам, которые посылает им гражданское общество. Между тем цели, которые они перед собой ставят, несколько отличаются от интересов большинства населения и задач развития страны.

Основная ставка делается на приобретение земельных участков в крупных мегаполисах и получение максимальной выгоды. Именно поэтому в городах постоянно растет плотность застройки и увеличивается этажность. Местные власти поощряют деловую активность на вверенной им территории, поэтому поддерживают даже самые радикальные и запредельно дорогие проекты, хотя при этом обостряется транспортная ситуация, допускаются градостроительные ошибки, а зачастую и просто нарушения законодательства. Все чаще и чаще это становится причиной социальной напряженности, которая в лучшем случае выплескивается в социальных сетях и отражается на результатах выборов.

Осенью 2017 года Президент России Владимир Путин, принимая в Кремле министра строительства и ЖКХ Михаила Меня, указал, что министерство должно обращать больше внимание на то, что происходит на местах. Сейчас уже мало кто об этом помнит, а вот Общественный совет Минстроя воспринял замечание главы государства как руководство к действию. И вот на заседании коллегии

председатель Общественного совета **Сергей Степашин** объявил о создании Ассамблеи общественных советов в области строительства и ЖКХ регионов РФ. Такой структуры ни у одного федерального министерства пока нет. И теперь оказалось, что Минстрой располагает уникальным механизмом получения обратной связи и одновременно продвижения своего влияния в регионах. Судя по тому, какие темы Сергей Степашин затронул в ходе заседания коллегии (защита имущественных прав граждан при обновлении городской застройки и недопустимость принудительного изъятия жилых помещений в домах, не признанных аварийными, социальная защита собственников при переселении из аварийного жилья, меры по восстановлению объектов жилищного фонд и инфраструктуры, пострадавших в результате стихийных бедствий, и социальной поддержке граждан), ситуацией на местах Общественный совет владеет достаточно хорошо.

В своем нынешнем виде Нацпроект усилит миграцию населения в крупные города, приведет к усилению деградации малых городов и ускоренному исчезновению сельских поселений.

Не случайно в своем выступлении Сергей Степашин поднял вопрос о необходимости корректировки не отдельных показателей, а самой идеологии национального проекта «Жилье и городская среда». В своем нынешнем виде, по мнению председателя Общественного совета Минстроя России, он усилит миграцию населения в крупные города, приведет к усилению деградации малых городов и ускоренному исчезновению сельских поселений. Между тем в России по сравнению с другими странами и так наблюдается сверхурбанизация — в городах сейчас живет около ¾ населения страны.

Сергей Степашин предложил даже новое название нацпроекта — «Жилье и среда проживания населения России», указав при этом, что требуемые темпы объема строительства жилья вполне могут быть достигнуты за счет резкого увеличения строительства жилья на территории сельских поселений и малых городов при одновременном значительном уменьшении стоимости жилья за счет использования отечественных инновационных строительных материалов и технологий. Кстати, и проектное финансирование с его пресловутыми счетами эскроу гораздо лучше подходит для быстрой реализации небольших строительных проектов.

Так или иначе, нынешнее заседание коллегии Минстроя дало очень большую пищу для размышлений и бизнес-сообществу, и строителям, и архитекторам, и урбанистам, и чиновникам. Очевидно, что нынешнее снижение инвестиционной активности необходимо использовать для поиска новых смыслов и установления баланса между подходами различных групп, не забывая при этом об интересах обычных людей.

Юрий ВАСИЛЬЕВ

ВЛАСТЬ

Цены, Стратегия-2030, ТИМ — эксперты успели поговорить обо всем

Как должна работать экспертиза в современном цифровом сообществе?

Темы цифровизации, внедрения технологии информационного моделирования, а также снижения финансовой и административной нагрузки на бизнес в ходе проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий оказались, пожалуй, наиболее значимыми в докладах делегаций стран Евразийского экономического союза (ЕАЭС) в ходе III международной конференции «Развитие института строительной экспертизы», которая состоялась 19 сентября 2019 года в Москве.

В работе конференции приняли участие делегации из Казахстана, Белоруссии, Киргизии, Армении, а также Узбекистана. В качестве организатора выступила Главгосэкспертиза России. Так же, как и в предыдущие годы, в ходе конференции было отмечено, что институт строительной экспертизы в странах ЕАЭС продолжает развиваться и совершенствоваться. В этом году российская делегация постаралась представить стратегическое видение этого развития.

СТРАНЫ ЕАЭС ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В РАЗВИТИИ СОТРУДНИЧЕСТВА

Важнейшими тенденциями, определяющими дальнейшее развитие института строительной экспертизы в странах ЕАЭС, вне всяких сомнений можно назвать переход на работу в цифровом формате, стандартизацию экспертной деятельности, сокращение стоимости и сроков проведения экспертизы, переход к более комплексной экспертизе по принципу «единого окна», когда в рамках одной процедуры оценивается соответствие требованиям нормативных документов в области проектирования, экологии и пожарной безопасности. В некоторых странах (Кыргызстан) получение положительного заключения экспертизы в ближайшее время будет рассматриваться в качестве разрешения на строительство.

В ходе конференции начальник Главгосэкспертизы России **Игорь Манылов** отметил, что за последние несколько лет на уровне государственных экспертиз наметилось интенсивное профессиональное взаимодействие в области внедрения цифровых технологий. Также состоявшийся обмен мнениям выявил, что Россия проявляет особый интерес к реализованным в Белоруссии подходам к организации работы единого государственного регулятора в строительной сфере. Армения, которая только приступает к перезапуску института государственной экспертизы в рыночных условиях (до этого экспертная оценка проектов осуществлялась частными компаниями), заинтересована в подготовке специалистов. Узбекистан хотя и не подключился к работе ЕАЭС на правительственном уровне, тем не менее проявляет заинтересованность участвовать во взаимодействии на уровне профессионалов.

По оценке Игоря Манылова, стратегические подходы государств ЕАЭС в строительной сфере и в области развития института экспертизы в целом совпадают. Поэтому главная задача сейчас — обмениваться наработанным опытом и добиться синергетического эффекта, объединив усилия для того, чтобы вопросы, стоящие в строительной сфере перед каждой из стран-участниц Евразийского экономического союза, решались быстрее и эффективнее, а совместные проекты становились не только драйверами общего роста, но и примером эффективного взаимодействия.

ОБСУЖДЕНИЕ ПРОЕКТА СТРАТЕГИИ-2030 НЕ БУДЕТ ПРОСТЫМ

Россияне представили на конференции некоторые инновационные подходы к развитию строительной отрасли и экспертизы в рамках обсуждаемой в настоящее время Стратегии-2030. По словам заместителя министра строительства и ЖКХ **Дмитрия Волкова**, проект государственной стратегии на сегодняшний день полностью готов и до конца сентября будет внесен в Правительство России для прохождения процедуры межведомственного согласования.

Судя по всему, процедура эта не будет простой. Большие дискуссии, в частности, вызывает заложенное в стратегию понимание конкурентоспособности, в рамках которого базой для конкуренции должна быть не цена строительной продукции, а квалификация подрядчика и качество.

Дмитрий Волков напомнил, что данный подход на самом деле отражен в российском законодательстве о закупках. Вместе с тем наша правоприменительная практика в данной сфере до сих пор сводилась к тому, чтобы найти подрядчика подешевле. Это приводит к падению уровня профессиональной квалификации участников рынка и порождает серьезные угрозы. Поэтому в настоящее время обсуждаются некоторые инициативы, связанные с заменой аукционов двухэтапными конкурсами с предварительным квалификационным отбором участников. Также существует мнение, что роль фактора цены контракта при выборе подрядчика должна быть снижена до 20%.

Дмитрий Волков подчеркнул, что Минстрой не отделяет себя от строительной отрасли, которая на этапе разработки Стратегии-2030 выступила в качестве автора данного подхода, и будет отстаивать его в Правительстве. Однако, по словам заместителя министра, существуют и другие точки зрения, поэтому в ходе межведомственного согласования предстоят серьезные дискуссии.

Правоприменительная практика в данной сфере до сих пор сводилась к тому, чтобы найти подрядчика подешевле.

ЭКСПЕРТЫ СДЕЛАЛИ ШАГ В НАПРАВЛЕНИИ «БЕСШОВНОГО» РЕГУЛИРОВАНИЯ

Большое внимание на конференции было уделено вопросам трансформации экспертизы в условиях цифровизации, развитию технологий информационного моделирования и ближайшим задачам в области реформирования системы ценообразования. В частности, большой интерес вызвал включенный в проект Стратегии развития строительной отрасли принцип технологического соединения административных, управленческих и строительных процессов («бесшовное» регулирование).

Экспертиза уже успела сделать первый шаг в этом направлении после принятия в июне 2019 года Федерального закона № 151-ФЗ. В Градостроительном кодексе появилось понятие договора об экспертном сопровождении, который заключается на один год с возможностью пролонгации в зависимости от продолжительности реализации проектной документации.

В случае заключения такого договора экспертиза перестает быть одноразовой процедурой, повышается качество профессионального взаимодействия между экспертами, изыскателями и проектировщиками, сокращаются временные затраты и снижаются финансовые издержки строительного бизнеса.

Трансформируется сама философия экспертной деятельности. Экспертиза равномерно вплетается в процесс работы над проектом. При этом, по словам заместителя начальник Главгосэкспертизы **Вадима Андропова**, эксперт становится в меньшей степени контролером, в большей — помощником в процессе создания объекта капитального строительства.

При наличии экспертного сопровождения в разы сокращается стоимость и время прохождения повторной экспертизы в случае внесения в проект тех или иных изменений. При этом заказчику уже не надо останавливать стройку и собирать заново все документы для подачи проектной документации в экспертизу, отметил в ходе общения с представителями СМИ заместитель министра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПРЕПЯТСТВИЯ ДЛЯ ИДЕАЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

Уже в ходе реализации национальных проектов государство намерено распространить такой интегрированный подход на все виды контрольно-надзорной деятельности в

строительной сфере. Более того, в настоящее время на уровне Министерства цифрового развития и Министерства финансов рассматриваются даже варианты создания в будущем единой электронной системы объективного контроля и управления, которая охватывала бы все этапы жизненного цикла объектов капитального строительства, а также все контрольно-надзорные, экспертные и регистрационные процедуры.

Очевидно, что в создании такой системы заинтересованы, прежде всего, крупные заказчики, которые хотели бы использовать современные технологии для того, чтобы сделать процесс проектирования и строительства максимально прозрачным. Вместе с тем очевидно, что в данный момент времени мы находимся лишь в самом начале этого пути.

Технология информационного моделирования (ТИМ), которая может рассматриваться в качестве базовой с точки зрения создания в перспективе общеотраслевой информационной системы, внедрена лишь наиболее продвинутыми проектными организациями и подразделениями крупных государственных корпораций уровня Росатома, РЖД, Газпрома и несколькими крупными девелоперскими группами. Именно эти структуры в настоящее время достигают определенных результатов в применении ТИМ и других технологий эпохи промышленной революции 4.0 на этапе реализации строительно-монтажных работ. Для основной массы участников рынка все это пока еще выгладит, как очень дорогая экзотика.

Чтобы поставить процесс проектирования и строительства по технологии ТИМ на поток, по словам Дмитрия Волкова, необходимо, прежде всего, создать инфраструктуру информационного моделирования — выстроить классификатор строительной информации, сформировать библиотеки конструктивных элементов, перевести часть нормативно-технической документации в цифровой вид, определить форматы передачи данных, согласовать их с экспертизами, надзорными организациями и другими участниками градостроительного процесса со стороны власти, которая в этом участвует. Эта работа займет ближайшие два года и будет продолжаться в дальнейшем.

Общий подход Минстроя состоит в том, что часть этой работы должно взять на себя и профессиональное сообщество. Государство не планирует, например, создавать какие-то единые библиотеки типовых конструктивных элементов. Во всем мире это делается без государственной поддержки, и мы также считаем, что это вопрос участников рынка, сказал Дмитрий Волков.

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ КАК СЛАБОЕ ЗВЕНО

Наиболее слабым звеном в системе экспертного сопровождения и контроля на сегодняшний день выглядит именно система ценообразования. Наполнить созданную информационную систему ФГИС ЦС достаточным количеством данных сразу не удалось. Поэтому быстрый переход с нынешнего базисно-индексного метода на ресурсный оказался пока невозможным. Однако работа в данном направлении ведется, и структуры государственной экспертиза призваны сыграть в этом немаловажную роль. Тем более что им же самим предстоит с этой системой работать в рамках экспертизы сметной документации.

В настоящий момент, как сообщил заместитель начальника Главгосэкспертизы **Александр Вилков**, проводится работа по формированию расширенной сводной номенклатуры ценообразующих строительных ресурсов (СНЦСР)

В ближайшее время предполагается расширить список источников информации для ФГИС ЦС.

и перечней специализированных ценообразующих ресурсов (ПСЦСР). В ближайшее время предполагается расширить список источников информации для ФГИС ЦС. Создаются региональные центры мониторинга цен строительных ресурсов для направления результатов мониторинга в Главгосэкспертизу России. Кроме того, созданы региональные центры мониторинга на базе филиалов Главгосэкспертизы России (Екатеринбург, Самара, Владивосток), в ближайшее время планируется создание дополнительных региональных центров мониторинга в Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону.

Так что не исключено, что через некоторое время отрасль все же получит цивилизованную систему ценообразования, которая позволит нормально определять начальную цену контракта. То обстоятельство, что тема ценообразования обсуждалась на площадке конференции стран ЕАЭС, говорит о том, что все возможно.

Юрий ВАСИЛЬЕВ

21th
SPECIALIZED EXHIBITION
FOR CONSTRUCTION
MATERIALS

21-я
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

ufi Approved Event

ЧЛЕН РОССИЙСКОГО СОЮЗА ВЫСТАВОК И ЯРМАРОК

ОСМ 2020

28 -31 января
January 28 - 31

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав.№7

Pav. №7, Expocentre Fairgrouds, Moscow

В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:

КЕРАМБРИКТЕХ
CERAMBRICKTECH

реклама

16+

Бесплатный пригласительный билет
на www.osmexpo.ru

Организатор: ЕВРОЭКСПО EUROEXPO

При поддержке: МИНПРОМТОРГ РОССИИ

Партнеры выставки: НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ИЗДЕЛИЙ И КОНСТРУКЦИЙ; АПКСМ АССОЦИАЦИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ КЕРАМИЧЕСКИХ СТЕНОВЫХ МАТЕРИАЛОВ; АССОЦИАЦИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СИЛИКАТНЫХ ИЗДЕЛИЙ; НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ АВТОКЛАВНОГО ГАЗОБЕТОНА

При содействии: ЭКСПОЦЕНТР МОСКВА

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Строители и власть — в поисках денег и кадров

Красивые прогнозы и отчеты и реальная жизнь практически не совпадают

X Всероссийская конференция «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», которая состоялась 25 сентября в Санкт-Петербурге, впервые прошла как составная часть форума «Устойчивое развитие» и показала, настолько произносящие красивые речи политики на самом деле далеки и от экономики, и от бизнеса.

ЭКОНОМИКА — В УСТОЙЧИВОМ КРИЗИСЕ, ПОЛИТИКИ — В УСТОЙЧИВОЙ БОЛТОВНЕ

Конференция, которая вот уже 10 лет традиционно поднимала острые вопросы существования строительной отрасли, на этот раз началась с откровенно политического действа, которое было названо пленарным заседанием форума «Устойчивое развитие». Зал был полон, но отнюдь не строителями (поскольку по окончании «пленарки» на строительную часть осталась от силы половина участников), а на сцене и на трибуне прочно обосновались представители партии «Единая Россия» по главе с Борисом Грызловым, чиновники и функционеры разного уровня. Бизнесу на этом «празднике жизни» места не нашлось — и выступления показали, почему. Потому что в картину «устойчивого развития» по версии Бориса

Грызлова, Владимира Плигина и др. бизнес с его требованиями нормальных законов и инвестиционной привлекательности страны как-то не вписывается. И можно сколько угодно твердить о диверсификации экономики, увеличении цифровизации и уменьшении бюрократизации — реальная жизнь очень далека от этих лозунгов.

В целом первые полтора часа форума напоминали гибрид ряда передач центрального телевидения и съезда «Единой России», поскольку Борис Грызлов с удовольствием озвучил, как хорошо прошли в России выборы, и в этом и есть залог устойчивого развития — в устойчивой стабильности власти. Ни одного слова о том, что экономика страны в кризисе,

что доходы населения падают, что тысячами банкротятся компании и миллиардами уходят из России инвестиции, сказано не было. Напротив, звучали мантры во славу действующей власти, а также страшные прогнозы о том, что излишняя открытость может привести к тому, что кто-то там извне придет в Россию и все из нее вывезет. Владимир Плигин так и вовсе посетовал, что в России отсутствует контроль над коммуникациями, и неразумные граждане распространяют информацию, не понимая до конца всей ее глубины.

После сентенций о том, что Россия должна гордиться тем, что «Менделеев открыл таблицу Менделеева», а таяние льдов в Арктике требует серьезных финансовых вложений (на холодильники, что ли?!) уже хотелось смеяться, если бы не было так грустно от того, что столь необходимый для России курс на устойчивое развитие на деле превратился в серию болтологических форумов, от которых никому не будет никакой пользы. Более того, в Правительство наверняка пойдет отчет, как хорошо обсудили эту очередную инициативу, так что поручение можно закрывать. А экономика пусть и дальше устойчиво загибается. И одинокий голос руководителя ТПП Санкт-Петербурга о том, что налоговые инспекции бесчинствуют и блокируют счета компаний, а сам бизнес не в состоянии эффективно работать из-за ежегодной смены законодательства, всеми остальными участниками дискуссии воспринят не был.

И, в общем-то, можно было бы и не обращать внимания на этот не самый нужный и важный форум, если бы не одно «но»: все эти герои вчерашних дней, все эти очень заслуженные политические пенсионеры как раз и формируют позицию власти по поводу дальнейшего пути развития России, который ведет в откровенный экономический тупик.

ВО БЛАГО ЗАСТРОЙЩИКА ИЛИ ЧЕЛОВЕКА?

Нужно сказать, что вторая часть конференции, когда на сцену поднялись реальные представители строительного бизнеса, прошла куда как более конструктивно. Однако никого из «устойчивых» в зале не осталось, так что строители опять обсуждали свои проблемы в чисто профессиональном сообществе. И спасибо замминистра строительства Дмитрию Волкову,

который три часа слушал, слышал и разговаривал со строителями. Иначе стройкомплекс опять остался бы один на один с дорожающими стройматериалами, странными законами и постоянными банкротствами компаний.

По итогам выступлений участников конференции можно выделить несколько ключевых проблем, которые, во-первых, необходимо громко и многократно озвучить, а во-вторых, искать пути их решения.

Традиционно существенная часть выступлений была посвящена реформе жилищного строительства и реализации нацпроекта «Жилье и городская среда». Однако, по мнению президента НОПРИЗа Михаила Посохина, пути реализации этого нацпроекта не имеют под собой реальной научной базы. И главное, нет четкого ответа на вопрос: где, как и что строить в стране? Сейчас очень четко прослеживается тенденция наращивания городских агломераций, ведущих к оскудению всей остальной

Если во главу угла будут поставлены интересы строительного комплекса, а не населения, процесс уплотнения будет бесконечным.

территории России и огромным затратам на жилье и городскую инфраструктуру в точках роста. И если во главу угла будут поставлены интересы строительного комплекса, а не населения, этот процесс уплотнения будет бесконечным. При этом комфортной средой для проживания человека всегда считалось и считается малоэтажное жилье на гармонично застроенной территории.

Нужно сказать, что некоторые регионы вовсе не стремятся к такому переуплотнению. Власти Санкт-Петербурга, единственные в стране, пока не согласовали с Минстроем России спущенные сверху показатели строительства жилья — они существенно превышают те объемы, которые Санкт-Петербургу реально необходимы и на которые есть спрос. Представляется, что помимо Северной столицы, многие губернаторы могли бы занять аналогичную позицию, однако силы и смелости хватило только здесь. Проблема Санкт-Петербурга состоит еще и в том, что в последние годы было введено очень много жилья без социальной инфраструктуры (знакомая и для других городов картинка!), и вот теперь в городе образовался 30-тысячный дефицит мест в детских садах, не хватает школ, поликлиник, дорожной инфраструктуры. В 2019 году уже ввели 24 детских сада и 11 школ, а в целом на строительство инфраструктуры в рамках показателей нацпроекта городу потребуется 700 млрд рублей. Это невероятная сумма, как и показатели нацпроекта по Санкт-Петербургу.

О перекосах при гонке за вводом нового жилья очень красочно рассказал губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко. Практически все средства, выделяемые на строительство социальной инфраструктуры, уходят либо на выкуп у застройщиков построенных ими детских садов и школ (до 75% налогов, полученных от бизнеса), либо напрямую вкладывается в строительство соцобъектов в новых же микрорайонах. При этом на развитие инфраструктуры в «старой» застройке денег уже не остается — а там жителям также нужные новые школы и больницы. Растет недовольство среди горожан, поэтому нужно искать разумный баланс между новостройками и остальными городскими территориями.

ГДЕ ДЕНЬГИ ЛЕЖАТ?

Конечно, самый бурный разговор шел вокруг денег, а именно проектного финансирования строительства жилья. Красивые на бумаге картинки обернулись на деле «дубовыми воротами», которые застройщики вынуждены пробивать собственным лбом. Пока ситуация не слишком критическая, потому что 65% компаний в ближайшие два года будут строить жилье по старым схемам. Но постепенно этот переходный период закончится, и вплотную встанет вопрос: где взять деньги?

Сейчас 88% инвестиций в строительство жилья — это деньги граждан, и только 12% дает госбюджет. Смогут ли банки заместить эти инвестиции и, главное, во что это обойдется застройщикам? Президент НОСТРОя Антон Глушков высказался на сей счет довольно резко: экономика падает, доходы граждан падают, стоимость жилья растет, а в нацпроекте только один механизм продажи жилья — ипотека. Но 10,26% годовых по ипотечному кредиту явно не способствуют повышению доступности жилья.

Еще жестче выступил бизнес-омбудсмен в строительстве Дмитрий Котровский: по факту механизм проектного финансирования и эскроу-счетов как обеспечитель рынка деньгами не заработал. 35 млрд рублей, накопленные на эскроу-счетах, — это ничтожная цифра на фоне 1 трлн рублей, которые приходили в

93% ДИРЕКТОРОВ КОМПАНИЙ, СТРОИВШИХ БЮДЖЕТНЫЕ ОБЪЕКТЫ, НАХОДЯТСЯ ПОД УГОЛОВНЫМИ ДЕЛАМИ, КОМПАНИИ ОТКАЗЫВАЮТСЯ УЧАСТВОВАТЬ В ТЕНДЕРАХ, СОТНИ ТОРГОВ В РЕГИОНАХ СОРВАНЫ.

строительство жилья каждый год. Из 90 банков эскроу-счетами занимается не больше 20, а реально — не более пяти. В 24 регионах работа по эскроу-счетам вообще не ведется, при обращении застройщика в банк 30% из них отказывает сам банк, а еще 42% отказываются сами, получив условия банка. То есть по факту на проектное финансирование может рассчитывать не более 25% застройщиков. Что делать остальным? Банкротство мелких и средних компаний может стать массовым.

И, кстати сказать, далеко не все так благостно обстоит и с участием в этой схеме банка «ДОМ.РФ», который вроде бы призван финансировать как раз небольшие компании, не попадающие под требования Сбербанка или ВТБ. Однако, как на круглом столе рассказал застройщик из Ханты-Мансийска, они уже более трех месяцев бьются с получением проектного финансирования от «ДОМ.РФ», но тот выдвигает такие условия, что кредит взять совершенно невозможно — застройщик, имея на 25% построенный дом, не только не заработает на нем — он окажется после продажи всех квартир еще и должен этому банку! Так что пора от красивых отчетов перейти к анализу реального положения дел на рынке.

И еще один момент, на котором остановился Дмитрий Котровский, — это судьба строителей, реализующих госконтракты. Фатально устаревшая система ценообразования привела к тому, что построить объект без претензий со стороны правоохранителей практически невозможно. 93% директоров компаний, строивших бюджетные объекты, находятся под уголовными делами, компании отказываются участвовать в тендерах, сотни торгов в регионах сорваны. На этом фоне исполнение Нацпроектов — а в каждом из них есть бюджетные стройки — становится невозможным.

КТО ТАК СТРОИТ?

И последний, очень показательный разговор, который довольно неожиданно состоялся на конференции — это уровень кадров на российских стройках. Вначале Антон Глушков заявил о намерении Минстроя России и НОСТРОя сделать независимую оценку квалификации в строительстве обязательной, а затем представитель НАРКа рассказала об истинном уровне профессиональных знаний выпускников строительных вузов: 40% из них (участники пилотного проекта) по горячим следам не смогли пройти независимую оценку квалификации. Чему же тогда учат в вузах будущих инженеров?

Но возмущение бизнеса на этот счет довольно неуместно: руководители строительных компаний в массе своей не заботятся о том, кто придет на их стройплощадки. Так, даже в рамках целевого договора, который с 2018 года действует в 80 строительных и архитектурных вузах и финансируется из госбюджета, в 2019 году, пришли всего 535 абитуриентов из 22 тысяч (67 — на архитектуру и 468 — на строительные специальности). Работодатели проигнорировали предоставленные им возможности по подготовке кадров и не воспользовались инструментом целевого договора. Минобрнауки весьма озабочено таким положением дел и собирается вести активную разъяснительную работу. Более того, сейчас государство готово выделить вузам весьма солидные деньги на переподготовку кадров, но при условии участия в этом процессе работодателей. Так что строительному бизнесу пора переходить от стенаний по поводу квалификации молодых инженеров к реальному участию в их профессиональной подготовке.

Нужно сказать, что тема подготовки, независимой оценки квалификации кадров и формирования Национального реестра специалистов строительной отрасли оказалась одной из самых горячих — дискуссия по этому поводу затянулась более чем на час в пленарном заседании и продолжилась очень бурным обсуждением на круглых столах. В целом все участники дискуссии искали ответ на один вопрос: зачем все это нужно и как реально повлияет на безопасность и качество строительства? Позиции спорящих, увы, далеки друг от друга: бизнес больше не хочет тратить деньги на непонятные процедуры, а НОСТРОЙ и Минстрой настаивают на исполнении законодательных требований. Так что дискуссия будет продолжена и в следующем году.

Лариса ПОРШНЕВА

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

10 лет саморегулирования: куда привела и куда идет дальше эта дорога?

Система СРО не должна быть памятником самой себе и застыть в предписанных ей 10 лет назад рамках

В рамках X Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», которая состоялась 25 сентября в Санкт-Петербурге, прошел круглый стол, посвященный 10-летию системы саморегулирования в строительной отрасли. Участники пытались найти ответ на вопрос: туда ли мы пришли за эти 10 лет?

Нужно сказать, что если мероприятие задумывалось и начиналось как некое благостное подведение красивых итогов, то замысел организаторов явно не удался. И остроту обсуждению придали не только представители СРО, находящиеся в зале, но и сами выступающие.

КАДРЫ ПО-ПРЕЖНЕМУ РЕШАЮТ ВСЕ!

Первая дискуссия возникла уже в ходе выступления вице-президента НОСТРОя, председателя совета по профквалификациям в строительстве **Александра Ишина**. Он напомнил, что с 1 июля этого года единственным подтверждением квалификации сотрудника является независимая оценка квалификации. В строительстве она пока что добровольная, однако НОСТРОЙ активно обсуждает с Минстроем России идею сделать ее обязательной, по крайней мере, вначале для тех организаторов строительства, которые включены в Национальный реестр специалистов. Соответствующие поправки в Градостроительный кодекс уже готовы.

Собственно, такие решение — это итог 10-летней деятельности НОСТРОя на ниве всеобщего повышения профессионального уровня строительной отрасли. Напомним, что в первые годы работы НОСТРОя была введена в действие Единая система аттестации (ЕСА), разработаны тысячи тестовых вопросов, программы обучения и т.д. И в 2012-2013 годах эта система начала активно развиваться. Однако со сменой руководства НОСТРОя, возникновением Академии НОСТРОЙ и прочих побочных организаций ЕСА постепенно была задвинута в сторону, а потом и просто уничтожена. Последние годы деятельности НОСТРОя в части повышения профессионального уровня строителей были направлены на поддержку Совета по профессиональным квалификациям в строительстве, на разработку профессиональных стандартов, коих уже более 70, а также формирование Национального реестра специалистов (НРС). Очевидно, что следующий этап развития НРС — это подтверждение квалификации включенных в него членов.

Очевидно, что следующий этап развития НРС — это подтверждение квалификации включенных в него членов.

Собственно, все это и сообщил участникам круглого стола Александр Ишин и немедленно получил в ответ «обратную связь». Представитель одной из уральских СРО потребовала объяснить, будет ли обязательная независимая оценка квалификации платной, и если да, то во что это обойдется компаниям — членам СРО? А. Ишин подтвердил, что платить придется, но стоит это не слишком много, и вводиться обязательная оценка квалификации будет постепенно, без резких шагов. Кроме того, от знаний инженера и организатора строительства зависит не только качество и безопасность стройки, но и жизни строителей и будущих обитателей этих зданий. Да и в чем проблема для действительно профессионального инженера подтвердить свои знания? В конце концов, самообразование и повышение квалификации никто не отменял.

Позицию Александра Ишина активно поддержал член Совета НОПРИЗа, председатель Комитета по инженерным изысканиям **Владимир Пасканный**. Довольно резко он заявил, что от ошибки одного неквалифицированного изыскателя может произойти такая авария, что ущерб от нее не покроют все компфонды всех 40 изыскательских СРО. Поэтому затраты на оценку квалификации специалистов помогут работодателям избежать очень серьезных затрат в будущем.

КОМПФОНДЫ НЕ РАБОТАЮТ, ДАЕШЬ СТРАХОВКУ!

Пожалуй, самым ярким стало выступление председателя Совета СРО Союз «МООСС», первого руководителя Аппарата Национального объединения строителей **Михаила Викторова**. Фактически он поставил вопрос ребром: система саморегулирования и СРО должны соизмерить себя с тем, что происходит в строительной отрасли и найти здесь свое место. А хорошего пока, увы, происходит очень мало: деловая активность падает, строительные компании банкротятся сотнями и уходят с рынка, доходы населения падают шестой год подряд. В самой строительной отрасли наблюдается огосударствление бизнеса, прежде всего, самого крупного. Система СРО не должна быть памятником самой себе и застыть в предписанных ей 10 лет назад рамках. Уже сейчас очевидно, что некоторые основополагающие контуры СРО нужно менять.

10 лет работы СРО показали, что компенсационные фонды не являются эффективным механизмом защиты от рисков. За все время выплат из компенсационных фондов были единицы, а вот в результате банкротства

Нужно вернуться в той или иной форме к приказу № 624, который устанавливал виды работ и позволял СРО контролировать наличие у компаний необходимых специалистов.

банков и неверных управленческих решений руководства СРО оказались утраченными более 40 млрд рублей строителей, проектировщиков и изыскателей. Реформа компфондов, деление их на КФ возмещения вреда и ответственности по договорным обязательствам также не заставила эти средства работать, тем более что банковская гарантия закрывает все эти риски. При этом из оборотных средств подрядчиков постоянно выкачиваются все новые и новые средства, а система страхования строительных рисков полностью разрушена. По мнению Михаила Викторова, необходимо вернуть систему страхования в строительство и отказаться от дальнейшего формирования компенсационных фондов СРО. Накопленные же деньги могут пойти как обеспечение при получении банковских гарантий и тем самым снизить финансовую нагрузку на бизнес.

Следующий момент, который горячо поддержали руководители СРО, — это возврат к специализации компаний и отраслевому принципу формирования СРО. «Хватит играть с подрядчиком вслепую, когда на торги может выйти любая компания, лишь бы было записано слово «строительство». Нужно вернуться в той или иной форме к приказу № 624, который устанавливал виды работ и позволял СРО контролировать наличие у компаний необходимых специалистов. И специалисты обязаны подтверждать свой профессиональный уровень, поэтому необходимо развитие центров оценки квалификации.

По мнению М. Викторова, НОСТРОЙ в ближайшие три года должен стать действительным флагманом строительной отрасли и реализовать весь свой имеющийся потенциал в нормативной, законодательной и регуляторной сфере.

А ПОДАТЬ В СРО СУБПОДРЯДЧИКОВ И ПОПРАВКИ В 44-ФЗ

И последний момент, который горячо обсудили участники круглого стола, — это изменение в системе госзакупок. Федеральный закон 44-ФЗ необходимо менять в части строительных подрядов. СРО не могут отвечать по обязательства своих членов, если они не участвуют в процедуре торгов и не влияют на выбор подрядчиков. А сейчас, по словам **Владимира Пасканного**, СРО может даже и не знать, в каких торгах участвуют ее члены и могут ли они выполнить те работы, которые заявлены в тендерной документации.

Сюда же можно отнести и проблемы с субподрядчиками, которых сейчас отпустили на «вольные хлеба». Генподрядчик — член СРО, и он несет все обременения, но на строительной площадке работают десятки субподрядчиков, которые не несут ответственности ни перед кем. По мнению главы СРО «Гильдия строителей Северного Кавказа» **Али Шахбанова**, субподрядчики должны быть возвращены в систему СРО, иначе ни о каком качестве строительства говорить не приходится.

Можно сказать, что круглый стол по саморегулированию подтвердил, что система СРО нуждается в серьезном анализе и продуманной реформе. Ошибки необходимо исправлять, а не замалчивать или делать вид, что ничего страшного не произошло. Хуже, если через несколько лет от СРО отмахнутся как от безнадежно обветшавшего механизма, неспособного развиваться вместе с отраслью.

Елена ШИНКОРЕНКО

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

НОСТРОЙ и СРО должны стать площадкой для взаимодействия власти и бизнеса

Проблемы строителей должны стать основой для работы системы саморегулирования

На X Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», которая состоялась 25 сентября в Санкт-Петербурге в рамках Северо-Западного форума «Устойчивое развитие», президент НОСТРОЙ Антон Глушков представлял позицию строительного бизнеса по многим злободневным вопросам. По окончании конференции Антон Глушков поделился с журналом «Строительство» своей оценкой сложившейся ситуации и перспективами дальнейшей работы:

— Антон Николаевич, на конференции было поднято много вопросов, касающихся устойчивого развития, — от развития экономики и решения экологических проблем до задач по повышению производительности труда, подготовки строительных кадров и обсуждения проблем застройщиков при переходе на эскроу-счета. Что вы для себя вынесли как самое главное для строителей, и какие задачи считаете в связи с этим важными для НОСТРОЙ на ближайшие годы?

— Строительному комплексу устойчивое развитие пока только снится, правильнее говорить об устойчивом существовании. Чтобы строитель мог думать об экономике, он должен видеть пул своих проектов и объектов на ближайшие три года. Иначе построить финансовую модель бизнеса и привлечь квалифицированных специалистов не представляется возможным. И задача всех нас — и общественных организаций, и органов государственной власти, которые оказывают воздействие на строительную отрасль, — помочь застройщикам сформировать правила, на основе которых они смогут ритмично работать.

Очень часто Национальное объединение строителей критикуют за то, что мы заботимся о застройщиках, а остальных строителей не видим. Это не так. Мы рассматриваем всю строительную отрасль, но 80% частных инвестиций и объемов — это жилищное строительство, причем это не только компании-застройщики, а огромное количество субподрядных организаций, которые живут благодаря строительству многоквартирного дома. Там, где экономика более развитая, застройщики быстро

адаптировались к последним изменениям в законодательстве и с банками взаимодействуют уже на равных. В тех регионах, где не такая большая активность, мало застройщиков и нет прямого контакта с банками, выстроить отношения пока очень трудно.

Совершенно очевидно, что к концу 2020 года почти все застройщики перейдут на проектное финансирование. Тем, кто не сможет, придется уйти с рынка. В ближайшие полгода нужно разработать методику, по которой застройщики смогут легко и быстро получать проектное финансирование. Кроме того, нужна стандартная цифровая модель, позволяющая в одинаковой форме подавать документы в банк. Сейчас ряд кредитных организаций уже пошли по этому пути, разработана скоринговая форма заполнения заявки с параметрами объекта, и банк быстро отвечает, даст ли он на этот объект проектное финансирование. Это позволяет застройщикам более спокойно работать.

Второй блок вопросов, который нужно решить, — это госзакупки. 10–15% объектов в каждом регионе строятся в рамках госзаказа. Долгое время индексация первоначальной стоимости работ давала цену ниже реальной. Пока рынок это терпел и строительные компании за счет прибыли на коммерческих стройках нивелировали убытки на госзаказе, этот механизм работал. Сейчас строители подошли к критической черте — в разных регионах России появилось большое количество несостоявшихся торгов, на которые не заявился ни один участник. Этим обеспокоены и губернаторы, и профильное министерство, так что работа по актуализации базисно-индексного метода, проведенная Минстроем России, была крайне необходима. Причем это не пересчет старого индекса, а новая методика расчета цены. В рамках подписанного с Минстроем России трехстороннего соглашения НОСТРОЙ оказывает содействие в части хронометража и разработки новых индексов на новые виды работ, а Главгосэкспертиза делает соответствующие расчеты. Сейчас практически ежедневно подписываются новые индексы, что позволяет вовлечь в оборот 10–15% объемов строительства, которые сейчас лежат мертвым грузом.

В ближайшие полгода нужно разработать методику, по которой застройщики смогут легко и быстро получать проектное финансирование.

И, наконец, появилась надежда, что компании, выполняя госзаказ, не обанкротятся. Ведь сейчас цифра пугающая — за год количество банкротств компаний-застройщиков увеличилось в полтора раза. И это ни в коем случае не является результатом последних изменений законодательства или недобросовестности самих строителей. Все дело в том, что реальные затраты даже у самых финансово устойчивых и грамотных компаний не позволяют им вовремя достроить объект за те деньги, которые они заложили в начале строительства. А после того, как торги состоялись, никакого перерасчета стоимости строительства из-за инфляции или удорожания стройматериалов не предполагается. Более того, методика расчета цен при базисно-индексном методе предполагала мониторинг 20–30 видов стройматериалов, а остальные просто экстраполировались в зависимости от колебаний рынка. Но такая экстраполяция удобна в статистике и очень неудобна для реальной стройки.

Конечно, и коллегам-строителям есть над чем поработать. Если стройка в части строительно-монтажных работ прогнозируема, то в части организации процессов, построения финансовых схем, решения маркетинговых задач навыков у большинства строительных компаний нет. Строители научились быстро и качественно строить, но администрировать процесс строительства не умеют. Нужно учиться продавать себя, продвигать свою продукцию, работать с финансами и кадрами и грамотно планировать строительство объектов. Поэтому в ближайший год мы все вместе, в том числе Нацобъединение строителей, намерены помочь строителям правильно администрировать процессы, чтобы служба маркетинга была не для галочки, а для реальных продаж и влияния на рынок.

— А как вы видите роль СРО в этих процессах?

— С сожалением должен отметить, что сегодня СРО так и не погрузились в проблематику реального сектора строительства. Мне очень хочется, чтобы через некоторое время все начали говорить на одном языке и работать в одном направлении.

Вопросы, стоящие перед саморегулируемым сообществом, понятны — это сохранность самих СРО, решение судьбы тех СРО, которые частично утратили свой компфонд, внедрение

В ближайший год Нацобъединение строителей намерено помочь строителям правильно администрировать процессы, чтобы служба маркетинга была не для галочки, а для реальных продаж и влияния на рынок.

независимой оценки квалификации на базе саморегулируемых организаций. Но нужно, чтобы коллеги из системы саморегулирования жили и проблемами строителей, тем более что благополучие СРО напрямую зависит от благополучия строителей.

Проблема СРО не в том, что строители вдруг «испортились», перестают заниматься строительным бизнесом и платить саморегулируемой организации членские взносы. СРО должны понять, почему так трудно живет строительный бизнес, и постараться ему помочь. У застройщиков возникли проблемы с банками при предоставлении проектного финансирования — значит и СРО, и сообществу нужно собраться, поговорить, выработать свою позицию и затем ее отстаивать. Вполне резонно, что строителям нужна поддержка, и СРО должна стать тем крепким плечом, о которое строители смогут опереться и выработать программу действий. Потому что других реально работающих в регионах России общественных организаций нет. Где-то остался Союз строителей, но объединить все строительные компании может только СРО.

СРО в регионе должна брать на себя образовательную и объединительную функцию, функцию медиатора, если хотите. У нас есть позитивные примеры, когда СРО в регионах превращается в деловой клуб строителей, где можно обсудить и решить свои проблемы. И это правильный путь — строители судят о работе и нужности СРО по тому, может она им чем-то помочь или нет. Сейчас роль СРО как медиатора не очень высокая. И как президент НОСТРОЙя ставлю перед собой и коллегами задачу добиться того, чтобы СРО и Национального объединения строителей в общественном пространстве стало больше, чтобы нашу работу видели и с нами считались.

Соглашения, которые НОСТРОЙ подписывает с губернаторами регионов, также служат укреплению СРО. На подписании всегда присутствует руководство региональных саморегулируемых организаций, и СРО и власть хотя бы видят друг друга! После подписания таких соглашений все СРО получают очень неплохие «дивиденды» — их включают в общественные советы, им пишут запросы, с ними советуются и считаются. Мы хотим, чтобы СРО в регионе стала полноправным участником строительных процессов и переговорной площадкой, где можно решить большинство проблем регионального масштаба. Конечно, в чистом виде эта функция СРО не прописана, но, если смотреть на перспективу, любая саморегулируемая организация заинтересована в том, чтобы в ее рядах состояли добросовестные, надежные члены. А для этого нужно им помогать.

— До Всероссийского съезда строительных СРО осталось два месяца. С чем вы пойдете на это съезд?

— Есть ряд проектов, начатых в соответствии с наказами коллег. Все, что было высказано в предвыборную компанию, сейчас находится в стадии реализации. Очень надеюсь, что в ближайшее время сдвинутся с места два законопроекта, над которыми работал НОСТРОЙ. Это поправки в Градостроительный кодекс, касающиеся деятельности строительных компаний на рынке жилья. Законопроект полностью подготовлен НОСТРОЙ, и мы очень ждем его принятия. Второй документ касается «желтой зоны» СРО. Сейчас уже не осталось СРО — злостных нарушителей, и теперь предстоит разобраться с теми саморегулируемыми организациями, которые либо потеряли средства компфондов в лишенных лицензии банках, либо у них есть другие нарушения. Основная проблема связана с тем, что эти статьи стали частью законопроекта о негосударственной экспертизе, который вызывает большие сомнения и полемику. Сейчас мы принимаем политическое решение: идти отдельным законопроектом или дождаться, что произойдет с законом о негосэкспертизе. Для меня это самые злободневные проблемы, и хочется, чтобы к съезду был хоть какой-то промежуточный результат.

На Съезде мы подведем итоги работы за год. У нас активно работают Экспертный совет, Научно-консультативная комиссия и Технический совет. Что касается роли Национального объединения строителей в общественном пространстве — здесь мы сделали даже не шаг, а два шага вперед. Профильный вице-премьер и министр строительства принимают участие во всех наших ключевых мероприятиях, а сам НОСТРОЙ стал фильтром для нормативных документов, и с нашей позицией считаются власти.

Обязательно обсудим на Съезде перспективы перехода к обязательной независимой оценке квалификации — здесь позиции НОСТРОЙ и Минстроя России совпадают. Да, мы хотим, чтобы независимая оценка квалификации стала обязательной в строительной отрасли и чтобы члены Национального реестра специалистов обязательно ее проходили. Конечно, все, кто об этом первый раз слышит, воспринимают это как дополнительную нагрузку на бизнес. Но мы должны попытаться доказать, что независимая оценка квалификации нужна, в первую очередь, работодателям. Это залог их спокойной и качественной работы. Высокая квалификация — это не только уровень знаний, но и производительность труда, грамотность принимаемых решений, это вопросы безопасности и жизни строителей. Организаторы строительства — седьмой уровень квалификации — это же элита строительного комплекса. И если мы не уверены, что наша элита сможет сдать экзамен и не соответствует необходимому уровню, я тогда боюсь ходить по улицам. Давайте не будем ждать, когда начнут рушиться здания!

Понятно, что это будет тяжело приживаться — любое нововведение воспринимается настороженно. Но напомню, что до недавнего времени у нас было обязательное повышение квалификации. Другой вопрос, насколько формально или неформально оно проводилось. Но эта конструкция была всегда, потому что все понимали, что любой специалист, который с определенной периодичностью не получает новых знаний и не готовится к экзаменам, неизбежно деградирует. Специалист должен подтверждать свою профпригодность, потому что строители управляют источниками повышенной опасности. Неправильно построенное здание представляет большую опасность для всех, и специалист, который принимает ответственные решения, должен обязательно подтверждать свой статус.

Есть позитивные примеры, когда СРО в регионах превращается в деловой клуб строителей, где можно обсудить и решить свои проблемы.

Задача Нацобъединения — построить прозрачную систему независимой оценки квалификации, исключающую продажу удостоверений. Уверен, что у нас получится это сделать, тем более что технический прогресс нам в этом очень сильно помогает.

— И последнее, о чем хотелось бы поговорить — это судьба СТО НОСТРОЙ. Судя по решению Совета НОСТРОЙ, затевается глобальная ревизия всего, что наработано за 10 лет?

— Да, мы приняли именно такое решение. Напомню, что основная задача, которая была поставлена Техническому совету с первого дня его работы, — это даже не разработка новых документов, а ревизия всего, что наработано за десять лет. У нас же есть полярные мнения: то мы разрабатываем стандарты и считаем, что это хорошо, то мы не разрабатываем стандарты, потому что они никому не нужны. Но правда где-то посередине. Далеко не все документы, которые сделаны, бросовые — большинство из них очень неплохого качества.

Есть мнение, что СТО НОСТРОЙ должны стать обязательными. Но я считаю, что прежде всего они должны стать полезными работодателю или строительной компании, тогда их будут применять по факту. В ближайшее время мы опять поедем в Финляндию и опять вспомним карты RATU. Они не обязательные для применения, но каждый финский строитель ими пользуется. Потому что они удобные, и рабочему не нужно ничего объяснять, а следует только показать карту производства работ — очень четкую и понятную.

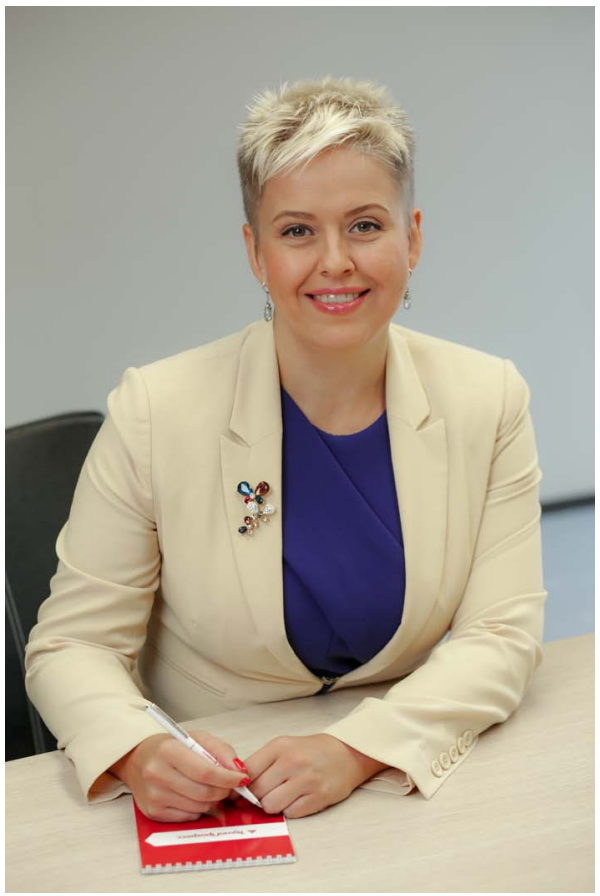
Нам тоже нужно сделать такие «веселые картинки», чтобы они реально помогали строительным компаниям строить быстро и качественно. Зачем рабочему объяснять правила укладки плитки, когда он может посмотреть все это на планшете или компьютере, причем не один раз? И тогда не нужно будет никого агитировать — все будут брать и пользоваться СТО НОСТРОЙ. Поэтому мы за 3-4 месяца проведем ревизию СТО НОСТРОЙ, и у нас должно получиться три категории документов: СТО, содержание которых нас полностью устраивает, СТО, которые по каким-то причинам не нужны или слишком устарели, и СТО, требующие актуализации. Как только мы эти три группы получим, станет понятен масштаб работ, тогда и решим, что с этим делать. А отказаться раз и навсегда от этой работы — это неправильно. ⊖

Лариса ПОРШНЕВА

КАДРЫ

Светлана Шевченко, МЦОК «Технопрогресс»: «Знаний много не бывает!»

Независимая оценка квалификации в строительстве вскоре может стать обязательной



Повышение производительности труда и подготовка квалифицированных кадров для строительной отрасли в последнее время стали весьма актуальными темами. Уходит в прошлое пора покупки «корочек» для формального подтверждения профессионального уровня специалистов. О том, как выстраивается современная система оценки квалификации, мы беседуем с руководителем МЦОК «Технопрогресс» Светланой Шевченко:

— Светлана Александровна, вопросы подготовки профессиональных кадров для строительной отрасли сейчас поднимаются на очень высоком уровне. МЦОК «ТехноПрогресс» — один из центров подготовки и аттестации таких кадров. Как развивается работа на этом направлении?

— Работа идет очень активно, и мы наблюдаем очень интересные тенденции, о которых хотелось бы поговорить.

В последнее время активно обсуждается вопрос о том, чтобы независимая оценка квалификации в строительстве из добровольной перешла в обязательную. Инициатором этого обсуждения стало Национальное объединение строителей, и мы поддерживаем такую позицию. В настоящее время МЦОК «Технопрогресс» подал документы на расширение деятельности Центра независимой оценки квалификации в области строительства по профессиональному стандарту «Организатор строительного производства». При этом Совет по профессиональным квалификациям в строительстве предложил всем СРО стать экзаменационными центрами по независимой оценке квалификации. Кроме того, появилась идея, чтобы все инженеры, которых вносят в Национальный реестр специалистов, проходили независимую оценку квалификации. А в этом как раз могут помочь СРО как экзаменационные центры от ЦОКов, тем более что кандидат в НРС будет представлять себя и свою квалификацию, что называется, физически. Это поможет убрать из реестра мертвые души и задвоение специалистов.

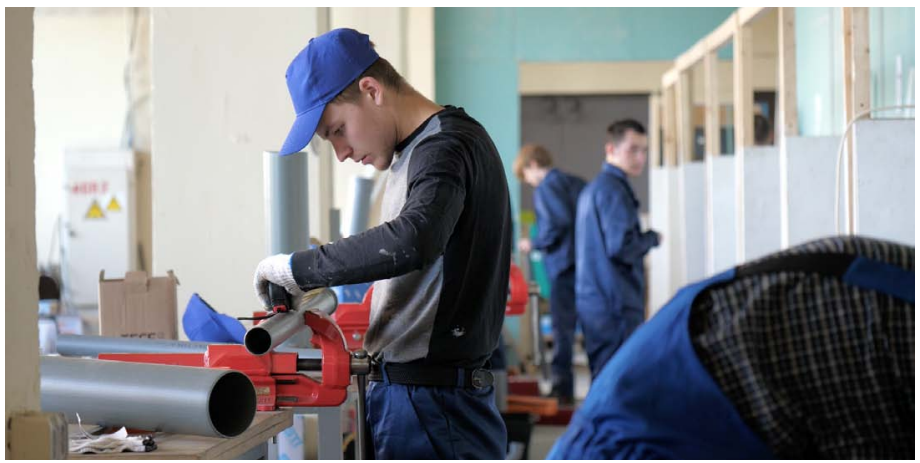
Появилась идея, чтобы все инженеры, которых вносят в Национальный реестр специалистов, проходили независимую оценку квалификации.

Что касается текущей деятельности МЦОК «Технопрогресс», мы сейчас переезжаем на новую площадку, которая после ремонта будет соответствовать всем требованиям для оценки квалификации более чем по 30 профессиональным стандартам, в том числе и тем, которые до сих пор оставались вне нашего поля деятельности.

— То есть у МЦОК «Технопрогресс» начинается новый этап развития?

— Совершенно верно! Наша новая площадка — это комплекс производственных зданий общей площадью 6000 кв. м и примерно гектар земли, на котором мы планируем поставить легкий павильон для полигона по отработке навыков работы на высоте. На новую площадку переезжает наша лаборатория по сертификации промышленного оборудования, в том числе взрывозащищенного. Туда переезжает наш Центр оценки квалификации в лифтовой отрасли, тем более что мы сможем на новом месте в дополнение к лифтовой шахте установить эскалатор для того, чтобы расширить область деятельности ЦОКа по лифтам для оценки квалификации монтажников лифтов и эскалаторов.

На новую площадку переезжает и наш независимый орган по аттестации персонала по неразрушающему (в том числе строительному) контролю с перспективой стать ЦОКом. Там же мы планируем обустроить большое открытое пространство для производителей стройматериалов, где можно будет проводить различные мастер-классы по их правильному использованию. До этого ни одна наша площадка не позволяла устраивать такие мероприятия, а ведь это очень близко и интересно нашей целевой аудитории.



— Как развивается ваш «первенец» — ЦОК по лифтовым специальностям?

— На сегодняшний момент мы аттестовали 139 человек по трем квалификациям. На новую технологическую площадку мы сейчас перевозим лабораторный стенд для практической части экзамена еще по 11 квалификациям, которые расширяют возможности нашего ЦОКа — это касается лифтов и подъемников для инвалидов.

Но ЦОК по лифтовым специальностям — это только часть нашего большого МЦОКа «Технопрогресс». Как я уже говорила, мы планируем расширять ЦОК по строительству еще минимум на пять квалификаций по рабочим специальностям и по квалификациям, касающимся организаторов строительства и организаторов архитектурно-строительного проектирования.

Кроме того, мы планируем в ближайшие восемь месяцев открыть ЦОК по неразрушающему контролю, и уже поданы документы на создание ЦОКов по финансовым рынкам, офисным специалистам, управлению персоналом. Кроме того, мы стали экзаменационным центром по охране труда при единственном в этой области ЦОКе «Специалист». Этот ЦОК имеет более 50 экзаменационных центров по всей стране, МЦОК «Технопрогресс» стал таким экзаменационным центром в Москве и подал документы о создании экзаменационных центров во всех наших филиалах: в Санкт-Петербурге, Казани, Пятигорске, Новосибирске и Екатеринбурге.

Мы планируем осенью провести традиционную конференцию по охране труда, представить наш экзаменационный центр и дать возможность специалистам по охране труда, в том числе и в строительстве, попробовать сдать демонстрационный экзамен по квалификации «Специалист по охране труда».

— Во время нашей прошлой встречи вы говорили о том, что МЦОК «Технопрогресс» активно взаимодействует с московскими колледжами, в том числе в рамках проведения независимой оценки квалификации выпускников. Продолжается ли эта работа сейчас?

— Летом мы провели конференцию, где подвели итоги пилотного проекта по оценке квалификации выпускников колледжа № 26. Пилотный проект мы проводили совместно с СПК ЖКХ, и он уникален тем, что государственная итоговая аттестация проводилась по стандартам WorldSkills Russia, и этот экзамен был практической частью процедуры независимой оценки квалификации. То есть выпускники колледжа получили сразу три документа — государственный диплом, Skills Passport и свидетельство о прохождении независимой оценки квалификации. Мы считаем, что пилотный проект прошел очень успешно.

Конечно, мы поддерживаем отношения с несколькими колледжами, тем более что там работают уникальные люди, фанаты своего дела, которые делают уникальные образовательные проекты. Ведь к ним приходят учиться дети, а выходят взрослые люди. Нынешние выпускники производят очень сильное впечатление, и хотя им всего по 19–20 лет, они очень взрослые и самостоятельные. Например, студент, который проходил у нас независимую оценку квалификации по сантехническим работам, занял второе место на Национальном чемпионате WorldSkills Russia в Казани. Это очень высокий уровень знаний и профессиональных навыков.

Выпускники колледжа получили сразу три документа — государственный диплом, Skills Passport и свидетельство о прохождении независимой оценки квалификации.

И самое главное, что нынешние выпускники колледжей думают о своей безопасности и своем здоровье. Их этому учат, они сдают экзамены и будут знать об этом всю свою жизнь. Они никогда не будут работать неисправным инструментом, без очков и прочих средств защиты, без спецодежды и страховки. Это очень важно! Потому что на нынешнюю стройку с ее нарушениями молодежь привлечь очень трудно. Стройка должна становиться безопасной и высокотехнологичной, тогда и молодежь пойдет туда работать. ⊖

Лариса ПОРШНЕВА

РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

Александр Богомаз: «Строительство социальных объектов — вклад в будущее»

Стройкомплекс Брянской области уверенно наращивает объемы строительства

Развитие любого региона и всей страны во многом определяется достижениями строительной отрасли. Новые заводы и фабрики, школы и детские сады, поликлиники и спорткомплексы, современные дороги и мосты — из этого складываются перспективы роста экономики и качество жизни наших людей. Об успехах строительного сектора, решении проблемных вопросов и реализации профильных нацпроектов рассказал губернатор Брянской области Александр Богомаз:

— Александр Васильевич, как распределяется строительство нового жилья и объектов инфраструктуры в регионе? Как решаются жилищные проблемы граждан в районных центрах и на селе?

Стройплощадка Дворца единоборств

— По объемам жилищного строительства первое место занимает город Брянск — в прошлом году здесь было сдано 263568 кв. м жилплощади. На второй позиции– Брянский район с 40679 кв. м. Сдаются многоквартирные жилые дома и в других муниципалитетах: в Клинцах, Новозыбкове, Унечском, Трубчевском, Дятьковском, Выгоничском районах. Всего же в области в 2018 году было сдано 332,9 тыс. кв. м жилой площади.

При такой активной комплексной застройке территорий, которая сегодня ведется в Брянске, особого внимания требуют развитие инфраструктуры, строительство школ и детских садов, тем более что это направление вошло в число национальных проектов.

В прошлом году мы построили два детских сада в активно расширяющихся микрорайонах Брянска: на улице Флотской в Бежицком районе и на территории старого аэропорта в

При такой активной комплексной застройке территорий, особого внимания требуют развитие инфраструктуры, строительство школ и детских садов.

Школа № 59 с новым корпусом

Мы стараемся создать благоприятные условия для жизни на селе, и строительство детских садов — это лишь одна из мер, предпринимаемых для достижения этой цели.

Советском районе. Оба объекта были возведены с привлечением средств федерального бюджета, а общий объем субсидии составил 279,3 млн руб. Сейчас на территории старого аэропорта строится еще один детский сад и школа на 1225 мест. Более того здесь развернулось строительство Дворца единоборств стоимостью более 2 млрд руб., который станет мощной тренировочной базой и площадкой для соревнований мирового уровня, масштабных культурных событий.

При этом новые социальные объекты появляются не только в Брянске, но и в районах области. За последние несколько лет сданы физкультурно-оздоровительные комплексы в Комаричах, Сураже, Почепе, комплексы с ледовыми аренами в Суземке и Климове, ФОК с бассейном в Клинцах. В этом году открыты детские сады с ясельными группами в селе Дмитрово Почепского района и поселке Лопандино Комаричского района.

Мы стараемся создать благоприятные условия для жизни на селе, и строительство детских садов — это лишь одна из мер, предпринимаемых для достижения этой цели. В районах идет масштабная работа по строительству объектов инженерной инфраструктуры. За последние 5 лет в рамках региональной адресной инвестиционной программы в муниципалитетах построено практически 273 км сетей водоснабжения и 224,4 км газовых сетей.

До конца этого года планируется построить порядка 86,1 км сетей водоснабжения с учетом подпрограммы «Чистая вода» и 58,8 км газовых сетей.

— Какие планы по строительству жилья и объектов инфраструктуры ставит перед собой регион в рамках исполнения национального проекта «Жилье и городская среда»?

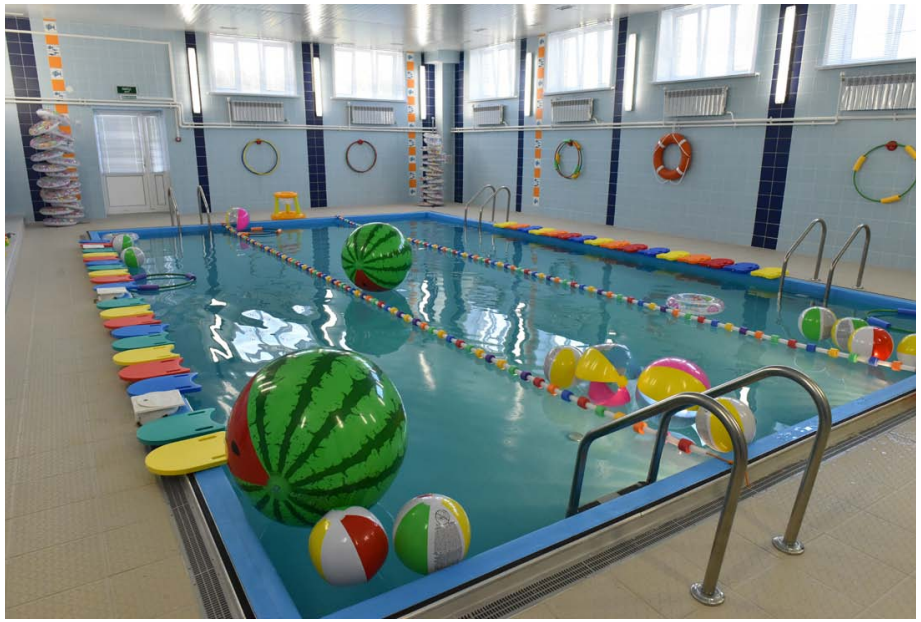
— Мы поставили цель увеличить к 2024 году объем жилищного строительства до 846 тыс. кв. м. На ее достижение направлен разработанный в рамках названного вами нацпроекта региональный проект «Жилье». В числе его мероприятий — стимулирование жилищного строительства на территориях комплексного освоения и индивидуальной застройки, а также развитие социальной и инженерной инфраструктуры с привлечением бюджетов всех уровней.

Сейчас основной объем новостроек возводится на территории старого аэропорта в Советском районе Брянска, по улице Флотской в Бежице, в поселке Путевка Брянского района — это микрорайон «Мегаполис-Парк» и микрорайоне «Мичуринский». В ближайшие годы такая тенденция сохранится. Также продолжится работа над комплексным развитием инфраструктуры на этих территориях.

В числе масштабных инфраструктурных проектов — строительство автодороги протяженностью почти 2,3 км по улице

Прямо сейчас в регионе строятся два крупных медицинских учреждения — детская поликлиника на 250 посещений в Фокинском районе Брянска и поликлиника на 150 посещений в селе Супонево.

Детский сад Росинка



Бассейн в детском саду Росинка

Советской — от Крахмалева до Объездной. В 2019 году мы получили на его реализацию 152,4 млн руб. из федерального бюджета и уже направили заявку на субсидирование на следующий год. Сдать дорогу планируется в 2021 году.

— Как вы оцениваете показатели региона в сфере строительства жилых домов и других объектов? Нужно ли вам столько или не хватает?

— За последние годы строительная отрасль Брянской области серьезно продвинулась. Мы строим комфортное современное жилье, успешно участвуем в федеральных программах по возведению школ и детских садов. Завершили практически все спортивные долгострои и приступили к реализации новых проектов. Прямо сейчас в регионе строятся два крупных медицинских учреждения — детская поликлиника на 250 посещений в Фокинском районе Брянска и поликлиника на 150 посещений в селе Супонево.

Мы уделяем большое внимание вопросу улучшения жилищных условий многодетных семей. В этом году в рамках развития земельных участков в пригороде областного центра, которые будут предоставляться гражданам, имеющим трех и более детей для индивидуального строительства, ведутся работы по организации водо-, газоснабжения и развитию транспортной инфраструктуры. Кроме того, в этом микрорайоне в перспективе планируется построить школу на 900 мест и детский сад, который сможет принять такое же количество ребят.

Это большой вклад в будущее региона и все-таки лишь начало исполнения задач, поставленных перед нами Президентом России Владимиром Путиным в рамках национальных проектов. Главная их цель — улучшение жизни каждого жителя страны, каждой семьи. И мы готовы продолжать работу до ее полного достижения.

— Как решается проблема обманутых дольщиков, и как отразится на строительстве жилья переход на проектное финансирование?

— Вопрос обманутых дольщиков находится у нас на постоянном контроле. Утвержден региональный план-график, включающий меры по решению этой проблемы.

Регулярно проводятся заседания межведомственной комиссии по вопросам защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, совещания в правительстве Брянской области с приглашением уполномоченных органов власти, строительных организаций и представителей инициативных групп. Еженедельно на проблемных объектах проходят выездные оперативные совещания, осуществляется контроль объема и качества строительных работ.

Стройплощадка детской поликлиники в Фокинском

Открытие Первомайского моста

На сегодняшний день на территории Брянской области числятся 5 таких объектов долевого строительства. Два из них в четвертом квартале текущего года сдадут в эксплуатацию. Таким образом, будут восстановлены права 180 человек. По еще одному проблемному объекту восстановление прав пяти граждан произойдет путем расселения или возврата денег.

Что же касается проектного финансирования, в результате перехода строительной отрасли на эту систему с рынка уйдут ненадежные, непрофессиональные компании. Думаю, это приведет к концентрации проектов у крупных застройщиков, к укрупнению рынка. Произойдет перераспределение рисков в сторону застройщика и банка, что поможет комплексно решить проблему обманутых дольщиков, даст людям гарантии сохранности вложенных средств.

— Какие объекты транспортной и инженерной инфраструктуры построены в регионе за последний год, и какие еще необходимо построить для устойчивого развития?

— В 2019 году в Брянской области планировался ремонт 630 км автомобильных дорог. На данный момент эти работы практически завершены. Если говорить о реализации национального проекта «Безопасные и качественные дороги», на сегодняшний день доля автодорог регионального значения, которые находятся в нормативном состоянии, составляет 53%, что всего на 2% меньше целевого показателя. По Брянску нормам отвечают 57% автодорог, а ранее этот показатель составлял 47%.

Общий дорожный фонд на этот год превышает 6,2 млрд руб., из которых на реализацию национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» выделено свыше 1,2 млрд руб. Эти средства были направлены на строительство 30 объектов, включая 27 объектов местного значения и 3 региональных объекта.

В 2019 году мы выделили на строительство инженерных сетей 165,2 млн руб., в том числе 106,2 млн руб. на водоснабжение и 59 млн руб. — на газификацию.

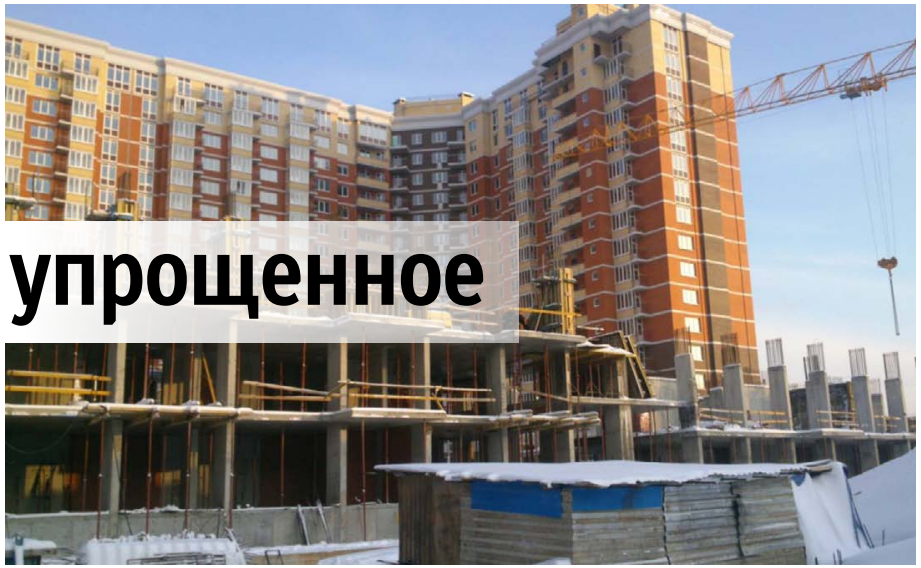
Также в текущем году в областном бюджете предусмотрены капитальные вложения на реконструкцию канализационных коллекторов в Брянске.

У нас очень масштабные планы. Но я уверен, что при поддержке федерального центра и в тесном взаимодействии с представителями строительной отрасли региона все они будут осуществлены.

— Спасибо, Александр Васильевич, за интересную беседу!

Эвелина ЛАРСОН

ЭКОНОМИКА



Эскроу-счета по факту отменяют упрощенное налогообложение застройщиков

При раскрытии эскроу — счетов застройщики должны будут заплатить налоги сразу за все

Реформа жилищного строительства и переход на проектное финансирование и счета эскроу постепенно выявляют все новые и новые нестыковки и узкие места. На одно из таких мест обратила внимание компания «ECCON GROUP», анализируя изменение порядка уплаты налогов застройщиками при переходе на проектное финансирование.

Достаточно большое количество застройщиков, в основном региональных, в настоящий момент работают с применением упрощенной системы налогообложения (УСНО). Это актуально для тех компаний, которые строят один-два жилых дома и чей доход за год не превышает 150 млн рублей. Однако переход на проектное финансирование и работу с эскроу-счетами граждан практически полностью уничтожает упрощенное налогообложение. Более того, застройщики будут вынуждены платить гораздо более высокие налоги по сравнению с тем, что они платят сейчас. Как это отразится на финансовом состоянии компании и на конечных ценах на жилье, особо гадать не приходится.

Разберем более подробно данную ситуацию. По мнению специалистов компании «ECCON GROUP», переход застройщиков на работу со счетами эскроу ставит под сомнение возможность применения застройщиками прежней модели налогообложения, предполагающей учет разницы между деньгами дольщиков и стоимостью строительства. Это в корне меняет финансовую модель деятельности застройщика при том, что у компании не меняются ни объемы работ, ни реальные доходы от продажи квартир.

Так, средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу, теперь, вероятно, нельзя будет признавать целевым финансированием, поскольку застройщик фактически их не получает и не может ими распоряжаться до момента завершения строительства (раскрытия счетов эскроу). То есть 2-3 года, пока идет строительство дома, средства дольщиков аккумулируются на счетах в банке и совершенно недоступны застройщику. Таким образом, перестает действовать норма пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ, которая как раз и описывает предмет целевого финансирования. Получается, что у застройщика, работающего со счетами эскроу, отсутствуют основания и для применения норм п. 14 ст. 250 НК РФ, где говорится об исчислении дохода в виде разницы между ценой договора долевого участия и фактическими расходами на строительство объекта долевого

Средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу, нельзя признавать целевым финансированием, поскольку застройщик фактически их не получает до момента завершения строительства.

строительства. И теперь в доходы застройщика с эскроу будет включаться общая сумма цен заключенных ДДУ. При этом данные доходы подлежат признанию единовременно, кассовым методом — в момент раскрытия эскроу, поэтому застройщик не будет соответствовать критериям работы на «упрощенке». Ведь на счет застройщика одним платежом придет вся сумма, накопленная на счетах эскроу, которая значительно превышает те 150 млн рублей, которые служат «отсечкой» при работе на УСНО.

Таким образом, из-за технического момента — того, что накопление средств дольщиков на счетах эскроу с последующим единовременным их раскрытием не соответствует понятию целевого финансирования в налоговом законодательстве — застройщик по факту не сможет применять упрощенную систему налогообложения, хотя законодательство это не запрещает. Подчеркнем еще раз: у застройщика в процессе строительства не растут ни объемы строительства, ни доходы, и в соответствии с действующим законодательством он теоретически может использовать «упрощенку», но по факту это становится невозможно из-за изменения модели финансирования. То есть налоговая нагрузка на застройщика неизбежно возрастает.

ЭСКРОУ СЧЕТ КАК НАКАЗАНИЕ

Однако есть и вторая сторона этой проблемы, которая состоит в том, что часть застройщиков, применяющих УСНО, уже начала строительство домов с использованием счетов эскроу, и ситуация с налогами стала для них крайне неприятной неожиданностью. Тем более что нет никаких разъясняющих документов, как следует поступать в этом случае и каким образом налоговая инспекция будет проверять уплату налогов.

Застройщики в момент раскрытия эскроу, что называется, «слетят с упрощенки» и обязаны будут заплатить налоги согласно общей системы налогообложения.

В результате такие застройщики в момент раскрытия эскроу, что называется, «слетят с упрощенки» и обязаны будут заплатить налоги согласно общей системы налогообложения, то есть со всей суммы, поступившей с эскроу-счетов, за вычетом расходов только за последний год строительства. Соответственно, большую часть своих затрат на строительство объекта и на выплаты по кредиту банку такой застройщик не покроет никогда.

Очевидно, что авторы реформы долевого строительства жилья, вводя эскроу-счета, о системе налогообложения, в том числе и для компаний, применяющих УСНО, даже не задумывались. Однако у большинства участников рынка не вызывает сомнений, что законодательство в этой части нужно менять.

Какой может быть выход из создавшегося положения?

Их два, и каждый из них весьма трудоемкий и сложный для «претворения в жизнь». Во-первых, можно пойти по пути поэтапного раскрытия счетов эскроу, как это делается, например, в Германии. Очень многие российские застройщики и, прежде всего, московские, настаивают на таком механизме. Однако против такого подхода категорически выступают банки. Напомним, что на эскроу-счета не начисляется стандартный банковский процент, при этом тот же банк выдает кредитные средства застройщику под проценты. К сожалению, не готовы обсуждать поэтапное раскрытие эскроу-счетов и в Минстрое России.

Второй путь — это внесение поправок в Налоговый кодекс РФ, например, в части суммы дохода, которая попадает под упрощенное налогообложение. Исходя из того, что небольшие застройщики в среднем привлекают на строительство многоэтажного жилого дома около 450–500 млн рублей средств дольщиков, для застройщиков можно было бы установить именно такую планку для УСНО, а для объектов, уже начатых строительством, — закрепить старую схему исчисления налогов по схеме «доходы минус расходы». Однако внесение поправок в НК РФ — это очень длительная и непростая процедура, законопроект потребует согласований с профильными Минфином и Минэкономразвития, а там крайне скептически смотрят на документы, снижающие налогооблагаемую базу. Однако, по мнению экспертов, эту работу необходимо начинать, иначе в России вообще не останется застройщиков, применяющих УСНО, и это моментально отразится на стоимости жилья. Не говоря уж о том, что ряд небольших компаний просто разорится, когда им придется единовременно заплатить налоги на всю полученную с эскроу-счетов сумму.

Елена ШИНКОРЕНКО

ЭКОНОМИКА

Льгота по НДС при эскроу должна сохраниться!

У застройщиков возникает все больше вопросов о том, как платить налоги

Российские застройщики продолжают испытывать на себе прелести «жизни в эпоху перемен». И пока руководство ищет общий язык с банками по проектному финансированию, а специалисты отделов продаж объясняют дольщикам, что такое эскроу-счета, бухгалтерия и финансисты пытаются понять, как новые реалии повлияют на налоговую нагрузку компании.
Особую дискуссию в настоящий момент вызывает наиболее чувствительный для застройщиков вопрос обложения долевого строительства налогом на добавленную стоимость (НДС).

После реформирования системы финансирования строительства жилья в профессиональном сообществе начали появляться мнения, что застройщик теряет право на применяемую ранее льготу по НДС в связи с тем, что деньги дольщиков теперь поступают на счета эскроу.

Поскольку разъяснительных документов в этой части ни от налоговых органов, ни от профильного министерства пока не поступило, компании и эксперты самостоятельно пробуют разобраться в том, изменится ли порядок налогообложения деятельности застройщика в связи с переходом на проектное финансирование и повлечет ли это увеличение его налогового бремени.

Эксперты компании **ECCON GROUP Ольга Гаращенко и Наталья Бровкина** уверены, что несмотря на изменение схемы финансирования долевого строительства, льготы по НДС у застройщика должны сохраниться.

В ином случае нарушается баланс интересов участников рынка и возникает перекос в сторону реализации готового жилья, которое, как известно, не облагается НДС на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

Если аналогичная норма для продажи жилой недвижимости в долевом строительстве будет убрана, то застройщики, привлекающие средства дольщиков на эскроу-счета, будут поставлены в ущемленное положение. А это недопустимо с точки зрения общих принципов исчисления налогов — именно так в свое время и возникла «долевая» льгота по НДС. Ведь налогообложение не может зависеть от юридической формы сделки, будь то договор купли-продажи или договор участия в долевом строительстве (ДДУ).

При этом специалисты **ECCON GROUP** провели анализ обновленного законодательства, ряда нормативных документов и писем и убедились, что текущая редакция Налогового кодекса РФ не препятствует застройщику в использовании освобождения от НДС для долевого строительства.

Напомним, что застройщики при передаче дольщикам построенных квартир или машино-мест в многоквартирных домах не облагали их НДС на основании льготы, предусмотренной пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ. По нежилым помещениям производственного назначения НДС подлежал уплате с суммы разницы между полученными средствами от инвесторов

Несмотря на изменение схемы финансирования долевого строительства, льготы по НДС у застройщика должны сохраниться.

и фактическими затратами на строительство соответствующих помещений, то есть с так называемой «экономии по окончании строительства».

Применение данной льготы предполагает освобождение от налогообложения НДС «услуг застройщика на основании ДДУ».

В ранее действующей редакции Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» услуги застройщика упоминались в двух нормах:

- в п. 1 ст. 5 — в контексте того, что цена ДДУ может включать в себя услуги застройщика и возмещение затрат на строительство;
- в п. 2 ст. 18 — указание на то, что на услуги застройщика не распространяются ограничения закона о целевом расходовании средств участников долевого строительства.

И контролирующие органы для целей применения льготы по НДС расширительно толковали услуги застройщика, понимая под ними не только явно выделенную в ДДУ сумму услуг, но и оставшуюся в распоряжении застройщика по окончании строительства сумму экономии средств.

В текущей редакции Закона № 214-ФЗ, которая применяется застройщиками, привлекающими денежные средства граждан на счета эскроу, какое-либо упоминание об услугах застройщика отсутствует.

Этот факт некоторые эксперты восприняли как предзнаменование того, что льгота по НДС застройщиками не может больше применяться.

Специалисты **ECCON GROUP** не согласны с таким подходом.

При формулировке льготы законодатель делает отсылку на «услуги застройщика на основании ДДУ», четкого определения которых в действующем законодательстве нет. В таких условиях услугами застройщика следует считать те услуги, которые составляют предмет договора участия в долевом строительстве согласно п. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, то есть строительство (создание) многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и передача соответствующего объекта долевого строительства (после получения разрешения на ввод в эксплуатацию) участнику долевого строительства.

Соответственно, для целей налогообложения НДС услуги застройщика — это оказываемые на основании ДДУ услуги по организации строительства и передаче объекта долевого строительства дольщикам вне зависимости от того, как эти услуги определяются и тем более оплачиваются.

А значит — льгота пп. 23.1 п.3 ст. 149 НК РФ по жилью продолжает применяться!

****

Что касается порядка определения застройщиком налоговой базы по НДС для облагаемого оборота — при продаже нежилых помещений производственного назначения, например, машино-мест в отдельно стоящем паркинге, то приходится констатировать, что изменение подхода к такому расчету весьма вероятно.

Дело в том, что традиционно застройщик при расчете налогов рассматривался как посредник, распоряжающийся полученными по ДДУ денежными средствами. Такую позицию, в частности, закрепил Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении от 30.05.2014 № 33.

Отношения сторон по ДДУ рассматривались как инвестиционные отношения (пп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ), а поступающие от дольщиков деньги по ДДУ не включались в облагаемый НДС оборот на основании пп. 2 п. 1 ст. 162 НК РФ как не связанные с реализацией.

Иными словами, в налоговую базу по НДС (впрочем, как и по налогу на прибыль) попадала только экономия по результатам строительства в виде разницы между суммой поступивших застройщику средств дольщиков и затратами на строительство помещений, передаваемых этим дольщикам.

Однако в условиях реализации требования законодательства об обязательном размещении средств участников долевого строительства на счетах эскроу, которые, как известно, являются собственностью дольщика, а не

Остается надеяться, что в ближайшее время вопрос налогообложения НДС для застройщиков разрешится в пользу последних, и контролирующие органы подтвердят правомерность применения рассматриваемой льготы.

застройщика, вышеуказанная «конструкция» формирования налоговой базы дает серьезный крен.

Очевидно, что распоряжаться находящимися на эскроу-счетах средствами для целей строительства застройщик не может, поэтому в данной трактовке не рассматривается как посредник. Отношения между застройщиком и дольщиком уже не могут носить инвестиционный характер, поскольку при аккумулировании денежных средств на эскроу до момента ввода дома в эксплуатацию исчезает сама суть инвестиций в долевое строительство. Тем самым ставится под сомнение возможность определения финансового результата в виде экономии.

Подобные нормативные коллизии, к сожалению, не позволяют однозначно интерпретировать для целей налогообложения отношения сторон долевого участия в строительстве в условиях изменившегося законодательства. Эксперты **ECCON GROUP** придерживаются позиции, что финансовый результат застройщика, привлекающего деньги дольщиков на счета эскроу, определяется по модели оказания услуг. Такой подход полностью корреспондирует с определением услуг застройщика, в отношении которых применяется льгота по жилью.

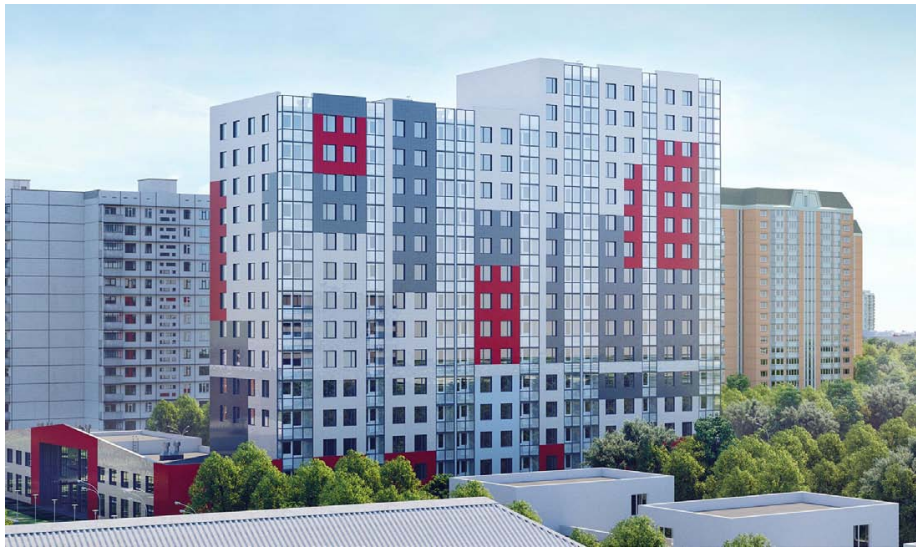
Получая денежные средства дольщиков от банка при раскрытии эскроу-счетов, застройщик получает тем самым вознаграждение за оказанные этим дольщикам услуги по организации строительства. В налоговую базу по НДС в таком случае включается полная стоимость объекта долевого строительства в отношении нежилых помещений производственного назначения, зафиксированная в ДДУ (п. 2 ст. 153 НК РФ). А сам налог исчисляется на момент реализации услуг, под которым понимается подписание передаточного акта с дольщиком.

Таким образом, можно сделать вывод, что после реформирования законодательства о долевом строительстве для застройщика действует следующий порядок налогообложения НДС:

- реализация жилой недвижимости по договору купли-продажи не облагается НДС на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ;
- при продаже завершенной строительством нежилой недвижимости НДС уплачивается в силу пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ;
- передача застройщиком по ДДУ жилой недвижимости и нежилой недвижимости непроизводственного назначения освобождена от НДС, поскольку для услуг застройщика действует льгота пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ;
- передача дольщикам нежилой недвижимости производственного назначения влечет начисление НДС на всю сумму цены ДДУ, так как налоговая льгота на такие услуги застройщика не распространяется, и при этом налоговая база исчисляется в общем порядке, а не с суммы экономии от строительства.

Остается надеяться, что в ближайшее время вопрос налогообложения НДС для застройщиков разрешится в пользу последних, и контролирующие органы подтвердят правомерность применения рассматриваемой льготы.

А вообще — пора бы законодателям обратить внимание на регламентирование налоговых аспектов деятельности российских застройщиков и исключить имеющуюся неопределенность в отношении применения норм по налогам. Ведь все мы понимаем, что рост налогового бремени строительных компаний — это прямой путь к увеличению итоговой стоимости строительства жилья для покупателей.



Отметим интересную тенденцию, которая наметилась в последнее время: уже на нескольких публичных площадках был поднят вопрос о налогообложении застройщиков, работающих с эскроу счетами. И если ранее эта тема не звучала вообще, то на круглом столе в рамках Форума PROESTATE -2019 председатель Комитета МКПП (р) по градостроительству Михаил Викторов сказал буквально следующее: «Нам еще предстоит разбираться с налогообложением застройщиков, и это сейчас одна из самых горячих тем».

Об этом же на конференции в Санкт-Петербурге заявил и бизнес-омбудсмен по строительству Дмитрий Котровский. Он сослался на слова замминистра строительства и ЖКХ России Никиты Стасишина, который признал, что при проведении реформы долевого строительства жилья про изменения налогов у застройщиков никто даже не задумывался. Однако теперь здесь видны очень непростые вопросы. Таким образом, тема налогообложения застройщиков при переходе к работе со счетами эскроу наконец-то вышла из тени, и есть шанс, что она будет урегулирована должным образом. ⊖

Рост налогового бремени строительных компаний — это прямой путь к увеличению итоговой стоимости строительства жилья для покупателей.

Елена МЕДЫНЦЕВА

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Жилищная проблема: денег все больше, доступность все меньше

Более 70% россиян не имеют возможности улучшить свои жилищные условия

Банк России опубликовал информационно-аналитический комментарий «Жилищное строительство», в котором свел воедино данные по строительству жилья за последние годы. Цифры показывают: весь жилищный рынок работает на обеспечение жильем не более 10% населения из самых богатых регионов страны.

Текущая ситуация в жилищном строительстве остается непростой.

По данным исследования, **ввод жилья** достиг своего исторического максимума в 2015 г., после чего стал постепенно снижаться. Плюс ко всему с начала 2018 г. наблюдается заметное увеличение площади строящегося жилья, это связано с тем, что застройщики стремились начать работы на наибольшем количестве новых объектов, чтобы получить возможность их завершения по старым правилам.

Строительство жилья в большинстве сконцентрировано в нескольких крупнейших субъектах: на 10 регионов-лидеров приходится почти половина от общероссийского ввода, в них наибольшая численность населения и более высокий платежеспособный спрос.

Большинство строительных организаций по-прежнему консервативно оценивают перспективы роста отрасли, несмотря на произошедшее в начале 2019 г. увеличение показателей ввода и высокую потребность в улучшении жилищных условий. Сегодня **уровень обеспеченности жильем** в России остается ниже, чем в большинстве стран Восточной Европы. Причем сдерживают ввод жилья динамика доходов населения, демографические тенденции и малая доступность ипотечного кредитования.

После кризиса 2008–2009 гг. **уровень доходов населения** восстановился, тем самым способствовав увеличению спроса на жилье и активизации строительных работ, что приводило к росту ввода жилья через 1 — 3 года. Однако в 2014-2019 гг. доходы населения сокращались,

Уровень обеспеченности жильем в России остается ниже, чем в большинстве стран Восточной Европы — сдерживают ввод жилья динамика доходов населения, демографические тенденции и малая доступность ипотечного кредитования.

Наиболее нуждающиеся в новом жилье семьи, в которых есть 2 и более ребенка, в принципе никогда не смогут воспользоваться ипотекой.

спрос на жилье снизился, объемы его ввода в 2016–2019 гг. уменьшились. Несмотря на имевшуюся необходимость, 44% граждан не имели возможности улучшить жилищные условия в 2018 г., что практически соответствует данным 2007 г. — 43%.

Самая низкая доступность жилья наблюдалась во многих регионах с крупными городами и более дорогой недвижимостью — в Москве, Санкт-Петербурге, Московской, Ленинградской областях, а также в регионах с более низкими доходами– таких, как Республика Ингушетия.

ИПОТЕКА — ДОРОГАЯ «ПАНАЦЕЯ»

Примечательно, что в 2018 г. ставки **по ипотечным кредитам** находились на абсолютных исторических минимумах, однако охват населения ими остается невысоким — доля домашних хозяйств, имеющих ипотечный кредит, в 2018 г. составляла 12%, а в начале 2015 г.– у 3 — 4% российских семей. Вносить ежемесячный платеж по ипотеке в среднем было способно от 27 до 35% семей при покупке нового жилья площадью 30 и 18 кв. м в расчете на одного человека соответственно. При этом наиболее нуждающиеся в новом жилье семьи, в которых есть 2 и более ребенка, в принципе никогда не смогут воспользоваться ипотекой.

Но, несмотря на это, ипотечное кредитование выступает основным драйвером развития жилищного строительства. К началу 2019 г. на 4 банка приходилось свыше 80% всего ипотечного портфеля. За январь-август 2019 г. банки выдали 783 тыс. ипотечных кредитов — это на 14,1% меньше, чем за тот же период 2018 г., общий объем этих кредитов составил 1,72 трлн руб., что на 5,2% меньше, чем в 2018 г. Это было связано со снижением привлекательности операций по рефинансированию кредитов в условиях повышения ипотечных ставок.

Большая часть ипотечных кредитов приходится на население ЦФО. Наивысший средний размер ипотечного кредита в I квартале 2019 г. был зафиксирован в Москве — 4,68 млн руб., Московской области — 3,52 млн руб., Ямало-Ненецком АО — 2,96 млн руб., Санкт-Петербурге — 2,94 млн руб. и Ленинградской области — 2,75 млн руб.

В 2019г. появился новый механизм защиты ипотечных заемщиков — «ипотечные каникулы», что возможно будет способствовать росту спроса на ипотечные кредиты. В то же время со стороны банков можно ожидать более тщательного отбора ипотечных заемщиков или небольшого повышения ставок по кредитам, компенсирующего риски банков.

СТРОЙКОМПЛЕКС ЗАКРЕДИТОВАН И РАЗОРЯЕТСЯ

Банк России отмечает рост издержек строительных организаций, в том числе из-за начавшегося с середины 2018 г. перехода к механизмам проектного финансирования и эскроу-счетам. И это несомненно сказывается на **росте стоимости жилья** в новостройках. Также с конца 2017 — начала 2018 г. цены увеличиваются и на вторичном рынке, что отражает восстановление потребительского спроса.

Самая высокая средняя стоимость 1 кв. м в новостройке во II квартале 2019 г. традиционно отмечается в Москве — 195 тыс. руб. На втором месте Санкт-Петербург — 114 тыс. руб., в то время как в остальных субъектах в среднем — 50 тыс. руб. Наиболее низкая стоимость отмечается в республиках Северного Кавказа и отдельных регионах европейской части России.

Немаловажно, что в результате спада в российской экономике в 2015 г. произошло **заметное сокращение количества компаний**, занятых жилищным строительством, и укрупнение их среднего размера. Причем количество этих компаний продолжает сокращаться второй год подряд. И все-таки финансовый результат и рентабельность в секторе жилищного строительства в 2016-18 гг. демонстрировали рост, что, скорее всего, связано с трансформацией отрасли, произошедшей в кризисный период, когда многие мелкие финансово неустойчивые компании вынуждены были покинуть рынок.

В 2014-17 гг. СОКРАТИЛИСЬ ДОХОДЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ.

Что касается **доли собственных средств застройщиков в** структуре финансирования жилищного строительства, то она в России традиционно невелика и в 2018 г. составляла немногим более 8%, а в среднем варьируется от 5 до 15% от инвестиционной стоимости проекта, планируемого к реализации. Однако проекты с долей собственных средств менее 15% кредитуются банками под более высокие ставки. И в случае полного перехода отрасли на механизм эскроу-счетов потребуется докапитализация застройщиков на 70 млрд руб. для соответствия требованиям устойчивости в 10% достаточности капитала. Также проектное финансирование потребует роста кредитования застройщиков с 0,6 трлн руб. в 2018 г. до 6,4 трлн руб. в 2024 г.

В 2014-17 гг. спрос на жилую недвижимость снизился и сократились доходы строительных компаний, многие из которых не могли обслуживать свои обязательства, резко увеличив просроченную задолженность по кредитам. Это привело к более осторожному отношению инвесторов и неохотному предоставлению кредитов банками, что еще больше усложнило ситуацию в отрасли. Портфель кредитов строительным компаниям в 2015-18 гг. сокращался.

В 2017-18 гг. в строительном секторе наметились признаки стабилизации. И уже в первые месяцы 2019 г. в сегменте **кредитования строительства** наблюдались признаки оживления. За февраль-июль доля просроченной задолженности в банковском портфеле снизилась с 22,5 до 21,6%. Банки наращивали кредитование строительных компаний опережающими темпами по сравнению с большинством других отраслей, и за 6 мес. портфель их банковских кредитов вырос на 11,1%.

По сравнению с мировой практикой в России в 2018 г. остается значительной **доля собственных средств населения** в структуре финансирования сделок по приобретению жилья — 44% против 5% соответственно, но постепенно снижается на фоне активного развития ипотечного рынка.

ЭСКРОУ — ВЫХОД НЕ ДЛЯ ВСЕХ

Внедрение эскроу-счетов будет иметь двоякое влияние на рынок ипотечного жилищного кредитования. С одной стороны, риски кредитора меньше, что будет способствовать снижению ставок.

С другой стороны, к банкам, в которых открыты эскроу-счета, предъявляются особенно жесткие требования, что ограничивает их круг. Банк — кредитор по ипотеке и банк, в котором открыты эскроу-счета, могут различаться, и финансовая схема, в которой задействованы 2 банка, сложна и неудобна, поэтому прибегать к ней заемщики будут только в случае, если она будет приносить очевидную финансовую выгоду. В дальнейшем это может привести к незначительному повышению ипотечной ставки.

Сегодня из 5 млн действующих ипотечных кредитов менее 700 тыс. приходится на кредиты, предоставленные под договоры долевого участия. И в длительной перспективе ожидается, что распространение новой модели финансирования будет одним из факторов развития отрасли.

Эскроу-счета открыты в 49 из 85 регионов, и на конец августа составили более 10 тыс. счетов, остаток средств на них — 30,2 млрд руб. Лидером стала Москва — почти 2 тыс. счетов или 13,4 млрд руб. Следующие — Московская и Ленинградская области — 675 и 674 счета соответственно.

Не открыто ни одного эскроу-счета в регионах СКФО и некоторых отдаленных районах СЗФО и ЦФО, в которых жилищным строительством занимаются относительно небольшие застройщики, неспособные перейти на проектное финансирование. В то же время в ряде регионов работают застройщики, не имеющие права финансироваться и по старой схеме, и не получившие банковские кредиты через новый механизм. Более 90% проектов в Дальневосточном федеральном округе показывают большую вероятность исполнения застройщиками своих кредитных обязательств. В ЦФО, СЗФО и УФО до 60% проектов характеризуется высокой вероятностью возврата кредита застройщиками. При этом ЦФО насчитывает самое большое количество — 13 регионов с долей высокорисковых проектов более 25%.

ГОСУДАРСТВО КАК ИНВЕСТОР

По оценкам Банка России, запланированные на 2019–2022 гг. **расходы федерального бюджета на поддержку жилищного строительства** эквивалентны стоимости 15 млн кв. м введенного жилья. Из них около 85% приходится на ГП «Доступное жилье» и на национальный проект «Жилье и городская среда», около 15% — на поручения Президента РФ. Наибольшие расходы ожидаются в 2022 г.

Запланированные на 2019-2022 гг. расходы федерального бюджета на поддержку жилищного строительства эквивалентны стоимости 15 млн кв. м введенного жилья.

В 2019–2022 гг. продолжается реализация государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», в рамках которой на 2019 г. заложено 206 млрд руб., на 2020–2022 гг. — 791 млрд руб.

Согласно посланию Президента к Федеральному Собранию с 1.01.2019 г. на весь срок кредита распространяется субсидирование части ставки по ипотеке, превышающей 6% годовых, направляемой на покупку жилья в семьях, где родился второй и последующий ребенок. Расходы бюджета в 2019–2022 гг. составят 54 млрд руб. Предполагается, что этим правом воспользуются 600 тыс. российских семей.

Также с 1.01.2019 г. проводятся выплаты в счет погашения ипотеки в размере 450 тыс. руб. семьям, где родился третий и последующий ребенок. До 2022 г. на это предполагается заложить115 млрд руб.

В 2018–2024 гг. предполагается снизить средний уровень ставки по ипотеке с 9,5% в 2018г. до 7,9% годовых в 2024 г.; увеличить количество выданных ипотечных кредитов на первичном рынке жилья с 0,5 до 1,1 млн ед.; увеличить объем жилищного строительства с 75,3 до 120 млн кв. м в год. Из них многоквартирных домов — с 46,2 до 80 млн кв. м в год, из них профинансированных за счет ипотечного кредитования — с 23,6 до 53 млн кв. м в год. Также планируется увеличить количество действующих ДДУ, оформленных с использованием эскроу-счетов, с 7 тысяч до 1 млн штук.

Предполагается сократить сроки получения разрешения на строительство и ввод объекта жилищного строительства в эксплуатацию с 7 до 5 дней, проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов жилищного строительства с 45 до 30 дней.

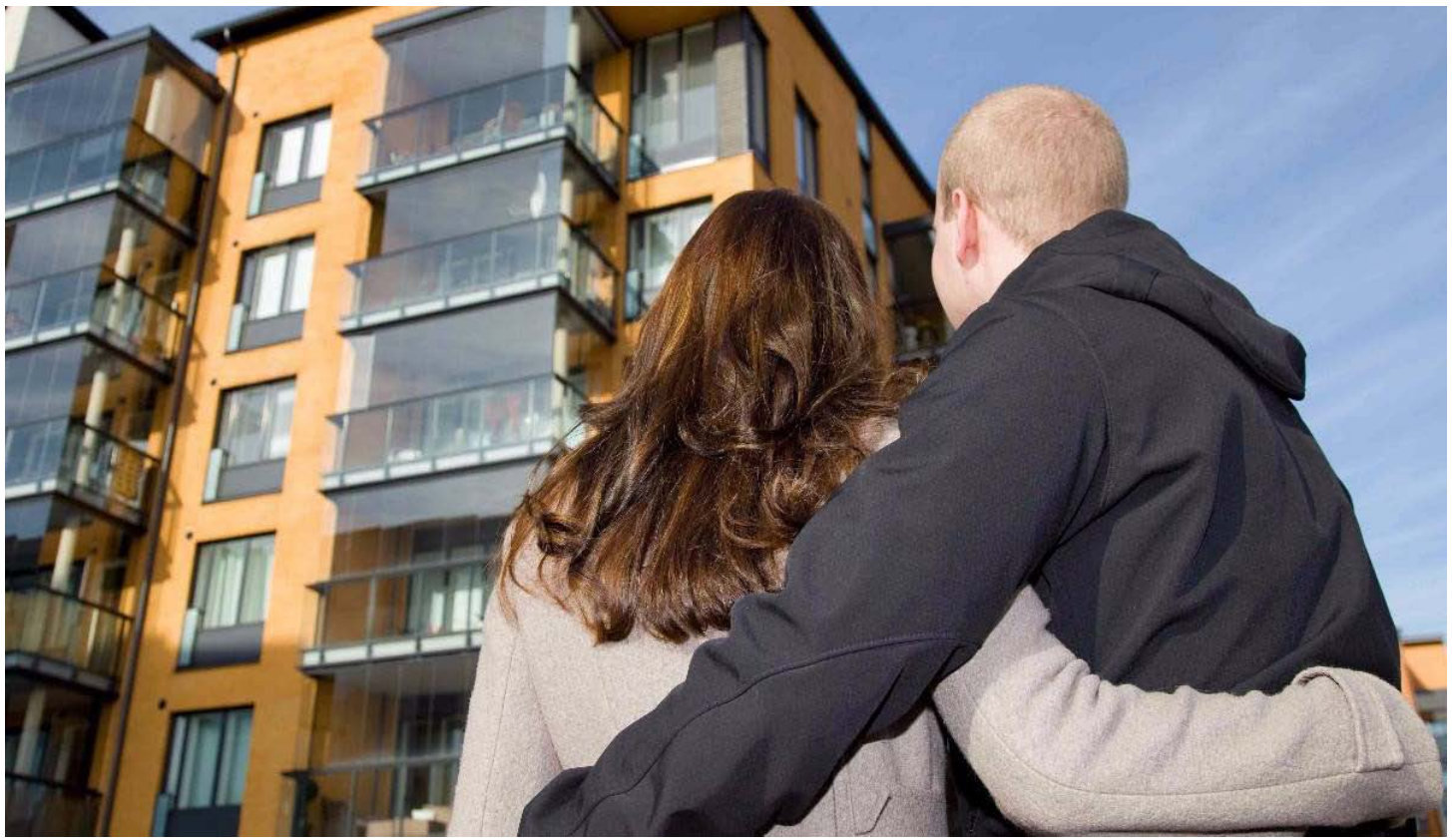
На реализацию национального проекта «Жилье и городская среда» в общей сложности планируется потратить 1 трлн 66 млрд руб., в том числе 891 млрд руб. из федерального бюджета. В 2019 г. запланировано израсходовать 124 млрд руб., в том числе 105 млрд руб. из федерального бюджета.

Галина КРУПЕН

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Генпрокуратура — дольщикам: добро пожаловать домой!

Благодаря принимаемым мерам прокурорского реагирования дольщики получают долгожданные ключи от своих квартир



1 августа в Омской области восстановлены права участников долевого строительства жилья.

Строительство осуществлялось ООО «Восточно-Сибирская строительная компания» с привлечением денежных средств **94 граждан.** В апреле 2015 г. ввиду отсутствия у застройщика денежных средств на завершение строительства работы были приостановлены.

Несмотря на то, что ответственность застройщика была застрахована, договоры страхования были расторгнуты в одностороннем порядке ввиду их неоплаты со стороны застройщика.

Благодаря активному участию прокуратуры, застройщик заключил договор со строительной компанией АО «ЗСЖБ № 6», которая приобрела право на земельный участок под многоквартирными домами, взамен предоставляя участникам долевого строительства квартиры в построенном многоквартирном доме № 1 по ул. Граничная в Омске. Кроме того, в рамках соглашения участникам строительства предлагался альтернативный вариант решения вопроса путем переоформления договора с новым потенциальным застройщиком АО «ЗСЖБ № 6» для получения квартир, которые будут построены на площадке мкр. «Академический».

В настоящее время с 15 участниками строительства подписаны договоры на приобретение квартир, которые будут построены на площадке мкр. «Академический».

Остальным участникам строительства переданы квартиры либо возвращены денежные средства после расторжения договоров долевого участия.

В Хабаровском крае восстановлены права 36 граждан-участников долевого строительства жилья.

В сентябре 2015 г. и августе 2016 г. ООО «Первый семейный комплекс» начало строительство двух трехэтажных жилых домов на 36 квартир в с. Тополево Хабаровского района с привлечением денежных средств граждан.

Однако застройщик принятые на себя обязательства по завершению строительства домов в августе-сентябре 2017 г. не исполнил, несмотря на продажу всех квартир.

Восстановить права дольщиков удалось в результате взаимодействия органов прокуратуры края, исполнительной власти региона и контролирующих органов.

Застройщик активизировал работы по завершению возведения жилых домов, администрацией Хабаровского муниципального района выданы разрешения на ввод их в эксплуатацию.

26 августа в Свердловской области граждане, вложившие средства в строительство ЖК «Оптимист», получили ключи от долгожданных квартир.

В Первоуральске на протяжении нескольких лет комплекс не сдавался в эксплуатацию. В связи с длительным строительством домов прокуратурой проводилась проверка и вносились акты прокурорского реагирования.

В июне 2015 г. начато возведение жилого комплекса, которое осуществляло ООО «БЗСК СтройИнвест» с использованием ДДУ. Дом планировалось сдать в эксплуатацию в 2017 г.

Однако в середине 2016 г. работы на объекте были приостановлены. Обязательства перед **более чем 100 гражданами и 5 организациями** не исполнены.

В 2017 г. указанный объект учтен в плане-графике («дорожной карте») Свердловской области по решению проблем дольщиков. Для завершения строительства объекта привлечено АО «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования».

На сегодняшний день строительство объекта завершено, получено разрешение на ввод в эксплуатацию. Три секции 17-этажного жилого дома **на 251 квартиру** полностью готовы: подключены инженерные коммуникации, закончена внутренняя отделка квартир, благоустроена придомовая территория.

4 сентября в Хабаровске достроен и введен в эксплуатацию жилой дом, квартиры в котором получат 128 дольщиков.

Многоквартирный дом возводился с 2014 г. Ход завершения строительства находился на постоянном контроле органов прокуратуры края, проводились инспекционные выезды на строительную площадку.

ООО «Байкало-Амурская строительная компания» заключило с гражданами ДДУ, согласно которым дом должен был быть введен в эксплуатацию в марте 2017 г., однако застройщик неоднократно продлевал разрешение на строительство.

После завершения работ у строительной организации в результате сложного финансового положения возникли проблемы технологического присоединения дома к сетям теплоснабжения.

Были организованы и проведены рабочие межведомственные совещания с застройщиком и представителями департамента архитектуры администрации Хабаровска, МУП «Тепловые сети», АО «Дальневосточная генерирующая компания», по результатам которых подписано дополнительное соглашение.

10 сентября в Тюмени введены в эксплуатацию 3 многоквартирных дома

Их возведение осуществлялось с апреля 2014 г. В результате квартиры получат **29 граждан** — участников долевого строительства.

Первоначально ввод в эксплуатацию домов планировался в 2018 г. Между тем свои обязательства застройщик — ООО «ЭкоДомПродакшн» не выполнил и в дальнейшем переносил срок завершения строительства.

Ситуация со строительством домов рассматривалась в прокуратуре области на заседаниях межведомственной рабочей группы по противодействию правонарушениям и преступлениям в сфере долевого строительства жилья.

Иоланта ВОЛЬФ

100+
FORUM
RUSSIA
VI Международный форум
и выставка высотного
и уникального строительства
29 октября - 1 ноября 2019
Екатеринбург
www.forum-100.ru

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

AUTODESK — с заботой о Земле и человечестве и ответом на вопрос «Зачем?»

Как произвести все необходимое при минимальном влиянии на планету?

Конференция Autodesk University прошла в этом году в России в пятнадцатый раз. Да и в целом этот год для Autodesk юбилейный — 30 лет назад он пришел в Россию — и уверенно занял позицию лидера на рынке программного обеспечения архитекторов и проектировщиков.

Сегодня Autodesk — это главный поставщик программных продуктов для BIM-моделирования, и каждая конференция открывает перед участниками новые горизонты развития — нет, не программного обеспечения, а человечества и планеты в целом.

В этом, видимо, и состоит отличие форумов Autodesk от подобных мероприятий — участников не агитируют, не уверяют в исключительности продукта, им просто показывают, каким образом будет меняться мир при переходе на новый уровень цифровых технологий. Фактически двум тысячам молодых умов — а именно столько участников конференции насчитывается на пленарном заседании и круглых столах — предлагается подумать, зачем именно им нужны BIM-модели, роботы и генеративный дизайн. И ответ на этот вопрос каждый ищет для себя сам.

Двум тысячам молодых умов предлагается подумать, зачем именно им нужны BIM-модели, роботы и генеративный дизайн.

За 15 лет проведения конференций Autodesk многое изменилось, фактически произошла смена поколений, но, как радостно отметила генеральный директор компании в России и СНГ **Анастасия Морозова**, неизменной остается энергия в зале, желание узнать новое и расти вместе с Autodesk.

БУДУЩЕЕ — В РУКАХ ОБРАЗОВАННЫХ ИНЖЕНЕРОВ

— Будущее — в ваших руках, потому что вы оказываете очень большое влияние на этот мир, — так начал свое выступление глобальный вице-президент Autodesk **Джек Докси**, обращаясь к залу, на 90% заполненному молодыми инженерами и проектировщиками. Но каким оно будет, это будущее? Уже сейчас очевидно, что человечество растет, увеличивается спрос, а ресурсы для его удовлетворения уменьшаются. Как произвести все необходимое при минимальном влиянии на планету? Как сделать больше меньшими усилиями и ресурсами? Очевидно, что необходимо поменять все принципы производства — эта задача чрезвычайно сложная и масштабная, однако открывает огромные возможности в области проектирования.

В качестве примера г-н Докси привел модернизацию производственного процесса на цементном заводе одной из европейских компаний. Перед производителем тяжелого оборудования стояла задача оптимизировать формы в охлаждающей установке и тем самым сократить выбросы углекислого газа при производстве цемента. Решить задачу удалось только с использованием сначала генеративного дизайна, а потом цифровой модели охладителя и всех процессов в нем. В итоге новая форма, которую можно было изготовить прямо на заводе, оказалась легче старой в пять раз, технология производства была оптимизирована и выбросы углекислого газа сократились на 50 тысяч тонн в год. Без «цифры» сделать это было практически невозможно. И это только один маленький фрагмент возможной модернизации стройиндустрии, в том числе и в России.

По оценкам экспертов, до 20% издержек компании может быть сокращено только за счет улучшения безопасности и качества строительства.

Оптимизация производственных и строительных процессов позволит сберечь и ресурсы, и окружающую среду, и, что самое главное, жизни людей, занятых на стройке. Ежегодно в мире на строительных площадках гибнут десятки тысяч рабочих, еще больше получают травмы. Задача состоит в том, чтобы не разбирать последствия несчастного случая или аварии, а спрогнозировать и предотвратить их в самом зародыше. Цифровая модель стройки позволяет оценить все риски, обработать большие массивы данных, фотографии, информацию с видеокамер и разработать оптимальную схему техники безопасности для конкретного объекта. По оценкам экспертов, до 20% издержек компании может быть сокращено только за счет улучшения безопасности и качества строительства.

В целом же дискуссии и выступления на конференции носили все более прикладной характер. О том, нужно ли цифровое моделирование, не то что не рассуждали, даже не думали — для всех присутствующих это было просто рабочим инструментом. Как и странными могли бы показаться рассуждения на тему: кто собрался в зале — BIM-специалисты или инженеры и проектировщики? Современный инженер обязан владеть навыками BIM-моделирования, и это даже не обсуждается. Это просто следующая трансформация рабочей среды, реальность, в которой мир будет тотально работать через пять лет. Проектирование с помощью BIM уже стало общим местом — сейчас информационное моделирование активно используется при составлении смет строительства объектов, при оптимизации производственных процессов и даже в судебных делах. Российские инженеры и проектировщики с каждым днем и с каждым шагом открывают для себя новые возможности «цифры», они работают с

тем софтом, который им удобен в данный конкретный момент и меньше всего задумываются над проблемами импортозамещения.

Умение мыслить глобально, ощущать себя частью большой мировой семьи, частью человечества, решая конкретные прикладные задачи — вот, пожалуй, те посылы, которые несет в себе форум Autodesk. И, похоже, глобальная цифровизация еще только набирает темп.

Лариса ПОРШНЕВА

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

«Цифра» трансформирует не только процессы, но и сознание

Цифровизация позволяет сократить издержки и оптимизировать деятельность компаний

2 октября в рамках конференции Autodesk состоялась панельная дискуссия «Цифровая и культурная трансформация компании». Представители промышленности, строительства и банков искали ответ на вопросы, какими же должны быть современные компании и инженеры будущего?

Вела дискуссию генеральный директор Autodesk в России и СНГ **Анастасия Морозова**. А современные тренды развития компаний обсуждали заместитель генерального директора АО «Трансмашхолдинг» **Александр Ермонский**, президент ГК «Основа» **Александр Ручьев**, руководитель направления развития АО «НЛМК-Инжиниринг» **Игорь Байков** и руководитель департамента строительства Сбербанка России **Василий Чеканов.**

Темой обсуждения стало активное использование цифровых технологий в современном мире и то, как эти технологии могут быть внедрены в работу современных технологических и строительных компаний. Как выяснилось, в России это далеко не самый легкий процесс — не по техническим или каким-либо другим причинам, а из-за склада мышления и менталитета российской стройки и бизнеса в целом. Но все-таки есть компании, идущие в ногу со временем.

К примеру, в НЛМК использование цифровых технологий успешно движется от проектирования в сторону строительства. Еще в самом начале перехода на цифровое моделирование при разработке концепции в 2015 г. компании с трудом, но удалось изменить мировоззрение строителей и заказчиков: на смену привычным чертежам были предоставлены цифровые модели. Ведь, как оказалось, не все строители хорошо и на лету читают чертежи сложных промышленных объектов. Модель же можно покрутить, детально изучить, а с пониманием и интересом приходят и новые потребности — так, на основе моделей инженеры начали работать с графиками строительства и ценообразованием на стройке.

А «Трансмашхолдинг» уже пережил две промышленные революции и сейчас проходит через цифровую трансформацию. В современном мире заказчик хочет купить не столько само изделие, сколько сервис и подписать контракт жизненного цикла на 30 лет.

В современном мире заказчик хочет купить не столько само изделие, сколько сервис и подписать контракт жизненного цикла на 30 лет.

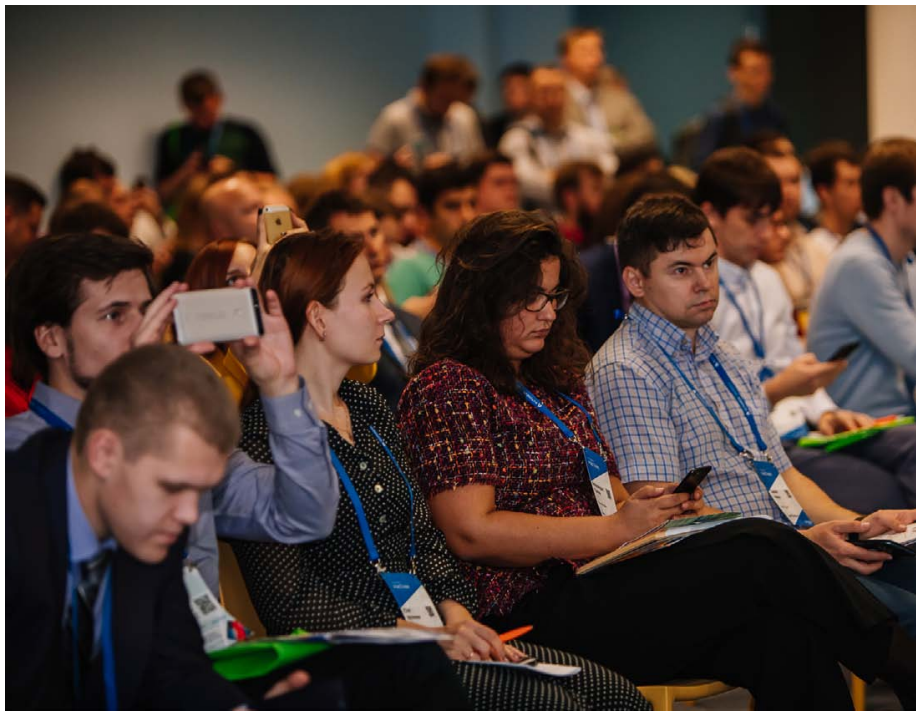
Но как компании вычислить его стоимость? Только с использованием современных цифровых технологий. Начиная с индустриальных дизайнеров, которые используют пакеты Autodesk, создается общая концепция — цифровая картинка — она передается конструкторам, а те уже делают цифровую модель конструкции. Затем проходят виртуальные испытания, исследуются различные версии и способы проектирования этой конструкции и формируется цифровой двойник. В нем собираются данные анализа жизненного цикла, а изменяя бизнес-модель, инженер может рассчитать, как часто, к примеру, придется менять детали, как они будут выходить из строя, каким образом их ремонтировать, и сколько в итоге это все будет стоить. Получается, что, имея цифрового двойника, можно управлять рисками и осознанно принимать решения.

СТРОЙКУ «ЦИФРОЙ» НЕ ИЗМЕРИТЬ...

Совсем по-другому видится судьба цифровизации на строительной площадке. Как отметил **Александр Ручьев**, попыток внедрить «цифру» на стройку было очень много, но она здесь массово никак не приживается. Еще несколько лет назад Дмитрий Медведев оповестил, что страна переходит на стандарт BIM-проектирования, но сегодня только 10% проектов выпускается в BIM, т.к. он дороже на 30-40%. Возможно, цифра бы «пошла», если бы торги производились за конечную цену здания, но для этого должно произойти изменение бизнес-модели. По мнению президента ГК «Основа», прежде всего необходимо отменить никому не нужное двухстадийное проектирование. Ведь в BIM можно сделать проектирование в одну стадию сразу со сметой и выставлять ее на тендер.

«Цифра» трансформирует и технологические подразделения банковского сообщества. Так, сегодня огромные объемы строительства и реконструкции появились у Сбербанка России. И для того, чтобы соответствовать современным представлениям о комфортной офисной среде, банку за 3 года пришлось практически полностью поменять принципы проектирования офисных пространств и требования к формированию офисной инфраструктуры. Теперь это не просто офис компании, а город в городе, где есть все — фитнес-зал, дом быта, столовая и др. Более того, для оптимизации передвижения сотрудников и клиентов была разработана система виртуального проектирования. Она показывает, как человек вошел в офис, как поднялся на этаж, сколько человек и когда ходят на обед, где появляются слепые помещения и т.д. Все эти нюансы отслеживаются на этапе проектирования, и теперь проектировщики создают практически идеальную планировку.

Однако на большинстве стройплощадок все далеко не так идеально и до реальной цифровизации строительного сектора еще очень далеко. Мало того, в России давным-давно сложилась такая практика, что проектируется одно, строится другое, а эксплуатируется третье. И эти три объекта не совпадают. Поэтому как бы красиво не запроектировали объект с использованием BIM, генподрядчик будет строить его так, как он понимает. А когда начнется эксплуатация, модель придется переделать еще раз в соответствии с отечественными реалиями. Если в чем и может помочь BIM-модель, так это, по мнению Александра Ручьева, в оптимизации строительного процесса и сокращении издержек. Именно здесь лежит очень большое количество нерациональных затрат. Поэтому ближайшее будущее BIM на стройке — это не модель на планшете прораба, а качественные управленческие решения.



КТО ОНИ, ИНЖЕНЕРЫ БУДУЩЕГО?

Но самый интересный вопрос, который был поставлен перед участниками дискуссии, — каким должен быть, по их мнению, инженер будущего? Ведь всеми процессами в конечном итоге управляют инженеры, и от их образования, смелости и дерзости зависят принимаемые решения.

Эпоха суровых, поседевших на своих должностях инженеров-конструкторов уходит в прошлое, сейчас в центре процесса — молодой, динамичный, владеющий всем инструментарием цифровых технологий мастер. За счет современных систем — трехмерного проектирования и виртуальных испытаний — он имеет возможность пробовать, моделировать, исследовать процессы и выдавать максимально эффективный результат.

Еще один залог успешного развития современных компаний — это отсутствие у инженера страха за неверно принятое решение, за ошибку.

И еще один залог успешного развития современных компаний — это отсутствие у инженера страха за неверно принятое решение, за ошибку. И здесь огромную роль играет руководитель, который должен дать возможность инженерам искать новые направления и новые решения. Как пример можно привести фантастическую разработку, которой сейчас занимаются АО «Трансмашхолдинг», Росатом и РЖД — создание принципиально нового водородного двигателя для локомотива. Росатом здесь выступает как поставщик водорода, РЖД — как заказчик, «Трансмашхолдинг» — как исполнитель. Да, есть риск, что ничего не получится, что инвестиции фактически вылетят в трубу. Однако если этот проект состоится, лидеры получат все мыслимые преимущества.

Конечно, крупные гиганты могут позволить себе изобретать новые виды топлива с долгосрочной стратегией, инновации же средних предпринимателей должны быть направлены в первую очередь на снижение внутренних издержек, а во вторую — на увеличение скорости процессов. Гибкая система управления и гибкое принятие решений повысит конкурентоспособность. При этом важно понимать, что отсутствие решения влечет катастрофический результат, ведь лучше принять неправильное решение, чем никакое.

Также, по мнению участников дискуссии, огромную роль играет лидер — только он может задать тон и зарядить людей, четко формулируя, что выбирается рискованный, но уникальный путь, который необходимо пройти вместе. Однако в России, привыкшей к авторитарным системам, роль лидера воспринимается неправильно. Это не должен быть человек, который все решает сам, постепенно перестает слышать и начинает допускать ошибки. Единственный выход — понять, что в компании должен быть не один лидер, а формула коллективного лидерства — когда все слышат друг друга и совместно принимают решения.

Компетенция инженера будущего — это системный инжиниринг, четкое планирование всех действий, анализ собранных данных и достигнутых результатов. Люди, формирующие в себе системное мышление, могут работать в любой отрасли, и у них огромное будущее. А судя по количеству молодых инженеров, которые сидели в огромном зале форума, у российской цифровой трансформации весьма оптимистичное будущее.

Галина КРУПЕН

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Интеллект на стройке — инструмент, а не экзотика

Сегодня необходимо строить не только более качественные дома, дороги и мосты, нужно строить более качественный мир

Второй день конференции Autodesk прошел под знаком искусственного интеллекта, инноваций и автоматизации и их влияния не только на строительные процессы, но и на среду обитания человека в целом

Открывая дискуссию, руководитель департамента стратегических проектов Autodesk в России и СНГ **Юлия Шмакотина** обозначила ряд технологий, которые будут драйверами инноваций в ближайшие несколько лет. Это неограниченные вычисления, машинное обучение, кризисы перепроизводства, новые производственные технологии, роботизация и искусственный интеллект. Но главный драйвер — человек. От него зависит, приживутся инновационные технологии в новом мире или нет.

Сегодня из-за увеличивающегося населения Земли от архитектуры и строительства постоянно требуются новые здания и инфраструктура. Каждый день в мире необходимо строить 13 тыс. зданий, чтобы удовлетворить спрос, а также ежегодно вводить в строй автодороги и железные дороги, в общей сложности превышающие в 30 раз длину экватора! В одной только Европе требуется построить 1300 зданий в день и ежегодное количество дорог, превышающих в 1,5 раза длину экватора.

Конечно же, необходимо защищать и существующую инфраструктуру — около 4 трлн активов сейчас находится в зоне риска из-за изменений климата. По подсчетам ООН, к 2050 г. 5 млрд человек — или примерно половине населения Земли — не будет хватать чистой питьевой воды, т.к. застроенная среда оказывает негативное влияние на живую природу — 40% энергии, которая производится в мире, и 25% воды потребляется зданиями.

Кроме того, строительство производит 30% всех мировых отходов. В одной только Москве ежегодно образуется 50 млн кубометров строительного мусора. И в дальнейшем эти объемы из-за программы реновации будут только увеличиваться.

Поэтому сегодня необходимо строить не только более качественные дома, дороги и мосты, нужно строить более качественный мир. И реализация этого проекта невозможна без повышения эффективности всех процессов, в которых важную роль должна сыграть автоматизация и цифровизация.

ЧТО МОЖЕТ АВТОМАТИЗАЦИЯ?

Вице-президент Autodesk в регионе EMEA **Волтер Допплмайер** рассказал о российском проектном бюро «Руспроект» — оно разработало масштабируемое решение для переработки строительного мусора. С помощью проектирования, которое было выполнено в продуктах Autodesk, бюро объединило работу более 100 специалистов, находящихся в разных городах. И они разработали масштабируемый проект в самое короткое время. Первый мусороперерабатывающий завод будет открыт в Москве

КАЖДЫЙ ДЕНЬ В МИРЕ НЕОБХОДИМО СТРОИТЬ 13 ТЫС. ЗДАНИЙ, А ТАКЖЕ ЕЖЕГОДНО ВВОДИТЬ В СТРОЙ АВТОДОРОГИ И ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ, В ОБЩЕЙ СЛОЖНОСТИ ПРЕВЫШАЮЩИЕ В 30 РАЗ ДЛИНУ ЭКВАТОРА!

летом 2020 г., а потом будут построены такие же заводы и в других регионах страны. Это яркий пример, как можно сократить время на рутинные работы.

Кроме того, в рамках сотрудничества с компанией Unity теперь можно создавать иммерсивные проекты. Раньше для типичного проекта нужно было писать много исходных кодов, иметь уникальный опыт и знать материалы и текстуры. Теперь же в рамках этого нового решения одним нажатием кнопки в продукте Revit то, что создавалось за десятки часов, можно сделать за несколько секунд: быстро поменять текстуру, исследовать свой дизайн в трехмерной среде, посмотреть, как это будет выглядеть в реальной жизни.

Еще один пример автоматизации — продукт Dynamo для Revit от Autodesk — это инструмент визуального программирования, который позволяет любому человеку работать, даже не зная языков программирования. Инженеры теперь могут использовать решения для разработки скриптов и их обмена. Стала возможной генерация объектов со сложной геометрией, включая подписи, и использование данных из других инженерных областей — благодаря этому экономится много рабочего времени.

Сегодня на рынке появляется новая тенденция — конвергенция между BIM-технологиями, интернетом вещей и искусственным интеллектом. В результате возникают новые возможности для автоматизации, которые приведут к гораздо более глобальным изменениям, чем раньше.

Ежегодно Gartner публикует список ведущих технологических тенденций. В 2019 г. в Топ-10 трендов в области стратегических технологий впервые попали цифровые двойники и умные пространства, что особо интересно

для архитектуры и строительства. Сочетание этих новых тенденций, интернета вещей и BIM принесет огромную пользу владельцам зданий и пользователям.

Не секрет, что интернет вещей приводит к взрывному росту объема данных, причем владельцы могут использовать эти данные, чтобы понять, как лучше обслуживать своих клиентов и сделать пространства в зданиях более интеллектуальными. Примечательно, что это одна из самых быстрорастущих областей на рынке по технологии и услугам.

К примеру, компьютерные технологии позволяют в динамическом режиме отслеживать перемещения людей на объекте, видеть, как они ведут себя и взаимодействуют с тем, что им предлагается. На следующем этапе создается цифровой двойник человека, и можно ввести его данные в BIM-модель объекта. В режиме реального времени наблюдается ситуация на объекте, а если добавить датчики интернета

Стала возможной генерация объектов со сложной геометрией, включая подписи, и использование данных из других инженерных областей.

вещей, можно понять все физические параметры пространства. Это и называется интеллектуальным подходом. Он позволяет владельцам быстро оптимизировать свое пространство, а проектировщикам использовать информацию для будущих проектов.

Еще один пример интеллектуального пространства в большом масштабе — это умный город. Чтобы усовершенствовать город, необходимо пользоваться данными в режиме реального времени, для чего объединяется BIM и геопозиционирование. Такой продукт выпущен в рамках партнерства с ESRI и называется Arkgis. С его помощью можно смоделировать ситуации, если на город будут воздействовать внешние факторы — землетрясения, наводнения, рост населения и др.

По словам Волтера Допплмайера, проект интеллектуального города в России сулит большие выгоды, и уже 52 города принимают в нем участие. Проектирование с учетом требований человека и современные цифровые инженерные решения помогут повысить конкурентоспособность и экологичность городов, создать эффективную систему управления городской средой.

Еще одна интересная технология — Construction IQ построена на машинном обучении и производит анализ рисков в контексте качества и техники безопасности. Благодаря ей выделяются зоны, где есть вероятность возникновения проблем и опасностей, рисков и вопросов по технике безопасности, и можно предотвратить их с самого начала. Это позволит на 20% уменьшить проблемы с качеством и на 25% увеличить время, уделяемое возможным рискам.

Новые разработки и технологии увеличивают автоматизацию и позволяют работать с большим количеством информации, появляется

В режиме реального времени наблюдается ситуация на объекте, а если добавить датчики интернета вещей, можно понять все физические параметры пространства.

возможность подключаться к трехмерной картинке для визуализации строительной площадки, а также можно найти качественных субподрядчиков.

ДРОН И РОБОТ КАК ЧЛЕН СТРОИТЕЛЬНОЙ БРИГАДЫ

О том, как использовать искусственный интеллект на стройке, в своем выступлении рассказал директор по продукту, сооснователь Sarex **Богдан Бохонов.** К подобной работе компанию подтолкнули требования клиентов о предоставлении аналитики, связанной с бизнес-процессами. Для оценки индекса активности на стройке стало использоваться компьютерное зрение и анализироваться информация, собранная дронами и стационарными камерами. Используя эту информацию, можно контролировать прогресс на стройке, отклонения от плана по ресурсам и срокам и выявлять потенциальные риски.

Еще один кейс — автоматизация стройконтроля за счет сравнения данных лазерного сканирования и BIM-модели. Этот модуль был опробован при реконструкции нефтебазы и доказал экономический эффект по сокращению трудозатрат на контроль в 5 раз.

В целом не так важно, с помощью чего собирается информация со стройплощадки, важно, как с ней работать. А эффект от внедрения подобных технологий — это, прежде всего, снижение сроков ввода объектов в эксплуатацию.

Исполнительный директор Scaled Robotics **Стюарт Маггс** рассказал, как можно использовать роботов на строительной площадке. Например, сместившаяся в результате монтажа балка могла бы обойтись в тысячи евро издержки и большую задержку в работе. Но сегодня подобные нюансы обнаруживаются автоматически, и есть возможность за 24 часа исправить ситуацию.

Причина же подобных ситуаций в том, что проектируется объект в цифровом режиме, а строится в ручном. Могут быть отличные планы, все будет рассчитано очень точно до доли миллиметра, а потом строитель использует обыкновенные старорежимные инструменты. Поэтому необходимо «перекинуть мостик» между цифровым миром и физическим: использовать роботов и компьютерные платформы, чтобы поднять качество и снизить риски для работы точно по графику без нарушений.

Реалия современной стройки: робот, не останавливаясь, едет по стройплощадке, и строители не обращают на него никакого внимания. То, что видит робот, в динамическом режиме отображается на картах, загружается в облако и проводится сравнение с BIM-моделью. Все данные отражаются различными цветами, видна недостаточность информации и нарушения допусков, видны все ошибки.

В ЦЕЛОМ НЕ ТАК ВАЖНО, С ПОМОЩЬЮ ЧЕГО СОБИРАЕТСЯ ИНФОРМАЦИЯ СО СТРОЙПЛОЩАДКИ, ВАЖНО, КАК С НЕЙ РАБОТАТЬ.

Можно получить сведения по конкретной балке, увидеть ее своими глазами, что с ней не так, и варианты исправления допущенной ошибки. Таким образом, появляется четкое понимание, где возникают проблемные участки, где могут появиться задержки, и действовать на опережение, не дожидаясь возникновения проблем.

ДОРОГА В НЕБО — ЧЕРЕЗ BIM

О грандиозном проекте современного строительного мира рассказал технический директор Стамбульского аэропорта **Исмаил Хакки Полат**. В 2015 г. в Турции началось строительство объекта, казавшегося невероятным. Были приложены сверхчеловеческие усилия — проект создавался даже в процессе строительства и был завершен за 42 месяца. Самый крупный аэропорт в мире начал работу в апреле 2019 г.

Четырем строительным компаниям, выигравшим в 2013 г. тендер, нужно было инвестировать, спроектировать, построить и эксплуатировать аэропорт в течение 25 лет и платить эти годы правительству концессионные платежи — 25 млрд евро, включая НДС. Плюс еще 10 млрд евро было вложено в инфраструктуру.

Стройплощадка составляла почти 80 млн кв. м — 13 км с запада на восток и 9 км с севера на юг. Из них 10 млн кв. м приходится на аэропорт, а 1,4 млн кв. м на терминалы — это почти в 3 раза больше, чем площадь Лахта-центра в Санкт-Петербурге. Здание терминала отражает культурное наследие Турции — свет, орнаменты и др. Здесь действует 651 лифт, в том числе и горизонтальные. Высота диспетчерской башни — 90 м, ее проект был удостоен множества наград.

Для строительства аэропорта было использовано 645 тыс. т стали, что равняется 80 Эйфелевым башням, и 6,7 млн кубометров бетона — это примерно две Саяно-Шушенских электростанции. Площадь крыши терминала — 450 тыс. кв. м — это 2 стадиона в Лужниках. За 1000 дней был проведен почти 1 млрд кубометров земляных работ, для чего задействовано боле 3 тыс. грузовиков, экскаваторов и другой техники и 120 тыс. человек.

Все здания и объекты были спроектированы с помощью BIM — в основном он использовался для координации процессов. В результате этот проект стал самой крупной цифровой моделью в мире и на серверах Autodesk. Благодаря BIM разрешено более 600 тыс. коллизий, из них 240 тыс. были критически важными. И следующий шаг — использовать BIM-модель для управления и эксплуатации.

Мир вокруг нас меняется, и чтобы идти в ногу со временем, нужно брать на себя риски для адаптации, пересматривать процессы и оптимизировать подходы. Роботы, компьютерный интеллект и зрение уже присутствуют на стройках — и это не должно пугать. Нужно быть первыми и смелыми. ⊖

Галина КРУПЕН

ДИ
День Инноваций
В АРХИТЕКТУРЕ
И СТРОИТЕЛЬСТВЕ
04.12.2019 ЦМТ г. Москва
ФАСАДMEETING
ДИЗАЙНMEETING
BIMФОРУМ
ENERJMEETING
RETAIL STRATEGY FORUM
V МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ОТРАСЛЕВОЙ ФОРУМ
KNAUF
Немецкий стандарт
Генеральный партнер
ради дома
Организатор
www.di.radidoma.ru
8 800 555 91 50
event@radidoma.ru

ИЗЫСКАНИЯ

ПНИИИС начал возрождение научной базы с отраслевой конференции

Недостоверные изыскания способны уничтожить труд проектировщиков и строителей

ПНИИИС медленно, но верно возрождается — новое руководство во главе с генеральным директором Александром Халимовским старается вернуть в строй этот некогда ведущий интеллектуальный центр изыскательской отрасли.

После приватизации Производственного и научно-исследовательского института по инженерным изысканиям в строительстве (ПНИИИС) в декабре 2018 года было проведено финансовое оздоровление предприятия — за прошедшие несколько месяцев были погашены все задолженности по налогам и невыплаченным зарплатам, к началу сентября по решению суда была официально завершена процедура банкротства. Одновременно Совет директоров стал приводить в порядок материальную базу института и пытаться восстанавливать основные функции, которые он выполнял, начиная с 1963 года. Одной из таких функций было проведение общеотраслевых конференций. И вот первое такое по-настоящему крупное мероприятие после возобновления работы института состоялось 8 октября в конференц-зале образовательного центра «ТехноПрогресс».

В работе конференции «Инженерные изыскания на современном этапе. Актуальные вопросы и перспективы развития» приняли участие 75 человек. Среди них бывшие сотрудники института, представители ведущих образовательных и научных

организаций в области инженерных изысканий. С докладами выступили профессор Московского государственного геолого-разведочного университета им. Серго Орджоникидзе (МГРИ) Виктор Дмитриев, старший научный сотрудник Института криосферы Земли Сибирского отделения РАН Феликс Ривкин, начальник отдела стандартизации и типового проектирования ОАО «20 ЦПИ» Виктор Ермаков, главный специалист экспертно-аналитического отдела НИИОСП им. Н.М. Герсеванова Алексей Свертилов, председатель Комитета по инженерным изысканиям НОПРИЗ, президент Ассоциации «Центризыскания» Владимир Пасканный, заведующая кафедрой криологии и гляциологии географического факультета МГУ Ирина Стрелецкая, заведующий кафедрой геокриологии геологического факультета МГУ Анатолий Брушков, директор Института геоэкологии им. Е.М. Сергеева РАН Сергей Козловский и другие известные специалисты.

> Инженерные изыскания должны рассматриваться как часть информационного моделирования.

Очевидно, организаторы конференции поставили перед собой задачу охватить все основные направления научной и практической деятельности в прежние годы. Это, прежде всего, изучение многолетнемерзлых грунтов, карстовых процессов, оценка сейсмической опасности, разработка сборников цен, методических и нормативных документов. Большое внимание в ходе конференции было уделено также перспективной задаче внедрения цифровых технологий.

УСПЕХ — ЭТО КАДРЫ ПЛЮС ТЕХНОЛОГИИ

Бывшие сотрудники института в своих докладах говорили о необходимости возрождения традиций ПНИИИСа, той особой

атмосферы, которая существовала в нем на протяжении многих лет. **Ирина Стрелецкая** отметила, что в прежние годы в деятельности института удавалось добиться оптимального сочетания науки и производственной составляющей, действовал сильный диссертационный совет, были созданы хорошие условия для профессионального роста молодых специалистов — им платили хорошие деньги, поддерживали, направляли на производственные практики. Восстановить все это сейчас будет непросто. Существовала совершенно особая и очень высокая культура взаимоотношений между людьми. На ее формирование уходят годы. «Основная задача университетских преподавателей и преподавателей МГРИ состоит в том, чтобы воспитать интеллигентных, ответственных и честных людей. Нужно, чтобы им было интересно, чтобы они обладали нужными компетенциями и чтобы они росли порядочными людьми», — сказала в своем выступлении Ирина Стрелецкая.

Сергей Сергеев, заместитель директора ПНИИИС, рассказал о поездке по филиалам института в регионах и контактах с бывшими сотрудниками. По его словам, желание восстановить институт и внести в его работу что-то новое у людей на сегодняшний день есть. Поэтому все прерванные связи будут постепенно восстанавливаться. «Ту научную школу, которая здесь была, стыдно было бы потерять», — сказал Сергей Сергеев.

Интересный доклад представил в ходе конференции директор департамента BIM-Ассоциации **Павел Миронов**. Он отметил, что в связи с появлением в Градостроительном кодексе понятия информационная модель перед изыскателями возникают новые задачи. Инженерные изыскания должны

рассматриваться как часть информационного моделирования. Это позволит интегрировать в рамках единой модели цифровую модель рельефа, геолого-гидрологическую модель, данные о подземных коммуникациях и модель экологической среды. Дальнейшее развитие цифровизации позволит на постоянной основе интегрировать в информационную модель огромное количество разнообразных данных о состоянии среды, осуществлять мониторинг и прогнозирование развития природных процессов.

ЧТО ВАЖНЕЕ — ДОСТОВЕРНОСТЬ ИЛИ КАЧЕСТВО?

Большая теоретическая дискуссия развернулась вокруг понятий качество и достоверность материалов инженерных изысканий. **Владимир Пасканный** заметил, что низкое качество изыскательских работ зачастую связано с неудовлетворительным финансированием, а не с плохой работой изыскателей. Виктор Дмитриев и Виктор Ермаков сошлись во мнении, что достоверность — это достижение тех параметров, которые заложены в программе инженерных изысканий и соответствуют документам по стандартизации. Работы должны быть выполнены в сроки, указанные в договоре и допустимые с точки зрения физической возможности выполнения заявленного объема. А вот качество — это категория, которая определяется тем, насколько результаты инженерных изысканий удовлетворяют потребителя.

Низкое качество изыскательских работ зачастую связано с неудовлетворительным финансированием, а не с плохой работой изыскателей.

Далеко не все в профессиональном сообществе осознают, что разработка стандартов создает прекрасные возможности для установления плодотворного взаимодействия между производственниками и преподавателями высших учебных заведений.

Алексей Свертилов предостерег изыскателей от искушения добиваться повышения достоверности путем включения в нормативные документы дополнительных обязательных требований. У заказчиков есть определенные лимиты финансирования изыскательских работ. Поэтому чем бОльшие объемы работ разработчики включают в нормативные документы, тем бОльший объем работ необходимо будет выполнять за те же деньги. В своем основном докладе по теме развития системы технического регулирования Алексей Свертилов отметил необходимость ускорения разработки предварительных стандартов на основе повторяющихся, многократно апробированных требований специальных технических условий (СТУ). Это позволило бы своевременно приводить нормативную базу в соответствие с новейшими технологическими достижениями.

Ответ на вопрос о том, что делать специалисту по организации работ, когда он получает разнящиеся данные о несущей способности грунтов, рассчитанные разными организациями по разным методикам, в ходе обсуждения так и не был найден. Каждая генподрядная организация, очевидно, решает его, исходя из собственного практического опыта. Между тем, научные разработки в этой области много лет никем не финансировались. И эта тема, очевидно, тоже могла бы стать предметом исследования возрождаемого ПНИИИСа.

Вице-президент Ассоциации «Центризыскания» **Андрей Акимов** представил на суд участников конференции несколько довольно-таки актуальных предложений по развитию градостроительного законодательства. По его мнению, контракты на разработку генпланов проектов планировки территорий должны предусматривать обязательный внешний контроль. Результаты этих работ, включая инженерные изыскания, должны подлежать обязательной государственной экспертизе. Кроме того, в Градкодексе должен быть предусмотрен обязательный технический контроль за проведением полевых работ в области инженерных изысканий для архитектурно-строительного проектирования. Андрей Акимов затронул очень мало обсуждаемую тему развития профессионального третейского судопроизводства по тем спорам, которые касаются строительства, инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Завершающий тематический блок изыскательской конференции был посвящен актуальным вопросам развития системы подготовки специалистов в области инженерных изысканий. От имени Комитета по совершенствованию систем образования НОПРИЗ доклад о разработке на площадке Национального объединения профессиональных стандартов представила Марина Гримитлина. Обсуждение этого сообщения показало, что далеко не все в профессиональном сообществе осознают, что разработка стандартов создает прекрасные возможности для установления плодотворного взаимодействия между производственниками и преподавателями высших учебных заведений. Его результатом должна быть актуализация образовательных программ в соответствии с новейшими требованиями.

Юрий ВАСИЛЬЕВ

ИЗЫСКАНИЯ

У изыскателей теперь есть свой День и большие планы на будущее

От инженерных изысканий зависит успех архитекторов, проектировщиков и все будущее развитие наших городов

Изыскатели после долгих споров и сомнений все же организовали в этом году свой собственный профессиональный праздник, заслужив самые лестные отзывы всех без исключения гостей мероприятия и видавших виды отраслевых СМИ.

Само торжество проходило 11 октября в конференц-зале Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАИК). В качестве организатора выступил Комитет по инженерным изысканиям НОПРИЗ под руководством Владимира Пасканного.

В первой половине дня было проведено пленарное заседание «Роль инженерных изысканий в развитии строительной отрасли». Его участникам был продемонстрирован фильм об истории, сегодняшних задачах и перспективах развития инженерных изысканий.

Празднование Дня изыскателя связано с формированием в начале 1960-х годов территориальных трестов инженерно-строительных изысканий (ТИСИЗов). Решение об этом было принято 7 июля 1957 года. Однако сами тресты начали работать в октябре 1962 года. В дальнейшем создание крупных предприятий позволило провести в области инженерных изысканий быстрое техническое перевооружение. В результате вся строительная отрасль оказалась хорошо подготовлена к резкому росту объемов жилищного строительства и освоению новых территорий в Сибири и на Дальнем Востоке.

Обращаясь к участникам пленарного заседания, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) **Михаил Посохин** отметил, что дата создания ТИСИЗов уже успела войти в историю. Огромным достижением, по его словам, является тот факт, что изыскатели и проектировщики вместе отмечают это событие как профессиональный праздник. От инженерных изысканий в значительной степени зависит успех профессиональной деятельности архитекторов, проектировщиков и все будущее развитие наших городов. Именно поэтому руководство НОПРИЗ делает все возможное, чтобы объединение этих профессиональных сообществ в рамках одной организации было естественным и понятным для всех участников этого процесса.

Директор ФАУ «РосКапСтрой» **Юлия Максимова** в своем поздравлении отметила, что результат работы изыскателей не так заметен, как результат профессиональной деятельности архитектора или строителя. Тем не менее это очень важный интеллектуальный и научный труд. В сложных экономических условиях у изыскателей иногда возникает искушение сделать какие-то работы подешевле. Зачастую это приводит к потере качества на финишном этапе строительства. Поэтому очень важно, чтобы действующие и будущие изыскатели не теряли внутреннего профессионализма и добросовестного отношения к своей профессии. Именно это является залогом безопасности наших зданий и сооружений, а также строительного комплекса в целом.

В СЛОЖНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ У ИЗЫСКАТЕЛЕЙ ИНОГДА ВОЗНИКАЕТ ИСКУШЕНИЕ СДЕЛАТЬ КАКИЕ-ТО РАБОТЫ ПОДЕШЕВЛЕ.

Вице-президент НОПРИЗ **Азарий Лапидус** приветствовал появление новой традиции, отметив, что нынешнее мероприятие проходит в стенах МИИГАиК — очень уважаемого учебного заведения, которое на сегодняшний день является ведущим в области подготовки инженеров-геодезистов. В качестве ближайших задач профессионального сообщества изыскателей Азарий Лапидус назвал разработку профессиональных стандартов, разрешение вопроса о регулировании работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций, а также развитие института технического заказчика на стадии проведения изыскательских работ.

Профессия изыскателя сопряжена с выполнением тяжелых полевых работ в сложных природно-климатических условиях.

Вице-президент НОСТРОЙ **Антон Мороз** отметил, что профессия изыскателя сопряжена с выполнением тяжелых полевых работ в сложных природно-климатических условиях. Это интересная, познавательная и очень правильная работа для любого молодого человека. Он выразил надежду, что те объемы строительства, которые запланированы в нашей стране в ближайшие годы, позволят обеспечить изыскателей заказами, их труд будет оценен по достоинству, они смогут повышать свой профессиональный уровень и осваивать новые технологии.

Председатель Комитета по саморегулированию Торгово-промышленной палаты РФ **Константин Апрелев** уверен, что, с точки зрения развития любой профессии, очень важно, чтобы на уровне национальных ассоциаций создавались ценности, которые имели бы значение для каждого члена профессионального сообщества. Ключевой ценностью для каждого носителя профессии является возможность присутствовать в национальном реестре на той территории, на которой он работает, и получить отзывы о его профессиональной деятельности. В таком реестре должна быть предусмотрена обратная связь от получателей услуг специалистов, которая позволяет, в том числе выстроить профессиональный рейтинг.

Во второй половине дня участникам были продемонстрированы технические возможности современных беспилотных летательных аппаратов, которые используются в области геодезии и строительства. Также была проведена экскурсия в музей университета, расположенный в старинной усадьбе XVIII века промышленников Демидовых.

Юрий ВАСИЛЬЕВ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

На «бетонной» конференции говорили о смесях, контрафакте и заложенных ГОСТами «бомбах»

11 октября в Москве прошла традиционная ежегодная конференция производителей бетона, которую организовало АО «ГК Полипласт»

На этот раз организаторы решили несколько изменить формат конференции, а также название. Нынешняя называлась «BetON Conf». Лейтмотивом конференции стал поиск ответов на те вызовы, которые перед которыми стоит сегодня строительная индустрия — как производители бетона, так и стройкомплекс в целом.

ГОСТЬ ИЗ МЮНХЕНА ПОДЕЛИЛСЯ «СЕКРЕТАМИ»

Именно поэтому организаторы пригласили на конференцию признанных экспертов строительной отрасли, как отечественных, так и зарубежных.

К числу последних, кстати, относится заведующий кафедрой строительной химии Мюнхенского Технического Университета профессор Йохан Планк. И хотя он не редкий гость на многих строительных конференциях и выставках, проходящих в России, его выступления каждый раз раскрывают все новые и новые «секреты» технологий производства товарного бетона, железобетонных изделий и добавок к бетонным смесям. Не исключением было и выступление г-на Планка на этой конференции. Его боле чем 50-минутную лекцию присутствовавшие прослушали с большим интересом и вознаградили овациями. Ведь далеко не каждому из них удалось побывать на столь совершенном производстве, как то, о котором рассказывал мюнхенский гость. Особенно это касается добавок к цементу.

Собственно они, добавки, были в основе почти всех выступлений спикеров конференции. Что, в прочим, и не удивительно, поскольку «Полипласт» — компания известная во всем мире как производитель всевозможных добавок для производства бетона.

Во всем мире — потому, что «Полипласт», имея еще с советских времен мощное химическое производство в Новомосковске Тульской области, поставляет основные компоненты для изготовления любых видов добавок. Зарубежные же компании на их основе, примешивая к ним те или иные компоненты, выпускают добавки под своим, зарубежным брендом.

И хотя, как заявил с трибуны конференции директор Научно-технического центра АО «ГК Полипласт», доктор технических наук Анатолий Вовк, компания гордится этим фактом, возникает вопрос: а не обидно ли? Не обидно ли, что на нашем, фактически очень высококлассном, продукте там, в «забугорье», делают отличные добавки и продают их от своего имени по всему миру, в том числе и нам же, россиянам?!

До недавнего времени было обидно. А сегодня компания «Полипласт» имеет целую сеть своих заводов-филиалов ни только у нас в стране, но и за рубежом, где продает свою продукцию от своего имени.

Добавки были в основе почти всех выступлений спикеров конференции. Что, в прочим, и не удивительно, поскольку «Полипласт» — компания известная во всем мире как производитель всевозможных добавок для производства бетона.

ДОБАВКИ — ДЕЛО НЕ ПРОСТОЕ...

Впрочем, не только об этом говорили спикеры конференции. Начальница строительной лаборатории Ирина Вовк (не состоящая в родственных отношениях с Анатолием Вовком, что он сам отметил в своем выступлении видимо затем, чтобы не подозревали компанию в кумовстве) рассказала слушателям о тех изменениях в ГОСТах, касающихся бетонной отрасли, которые произошли за последнее время и о которых участники (производители) этого сегмента рынка просто обязаны знать, если не хотят попасть впросак из-за незнания этих новелл в стандартах. И хотя для стороннего уха неспециалиста это выступления могло показаться скушным, сидящие в зале специалисты внимательнейшем образом смотрели за слайдами, сопровождавшими выступление и не отрываясь делали пометки в своих блокнотах. Стало быть, тема оказалась весьма востребованной и своевременной!

О том, что добавки — не такое простое дело, как может показаться, подробно рассказал Анатолий Вовк. Начать с того, что «работа» добавок сильно зависит от качества и фактического состава цемента. Одна и та же добавка может прекрасно работать с цементом одного завода и совершенно не работать с цементом другого. Собственно, решением таких проблем и занимается Научно-технический центр, который возглавляет Анатолий Иванович. Иными словами (говоря весьма упрощенно) специалисты центра корректируют состав добавок для подобных случаев, что называется, по месту. То есть если вы строите какой-то большой и ответственный объект и хотите быть уверенными, что используемый для бетонирования цемент будет работать с той или иной добавкой именно так, как надо, лучше подстраховаться и обратиться за помощью к специалистам НТЦ.

ЗА ТАКИЕ ЦЕНЫ ПРИЛИЧНОГО БЕТОНА НЕ КУПИШЬ...

Тема выступления исполнительного секретаря Союза производителей бетона Олега Сухарева была посвящена декларированию бетона и нововведений, которые ждут производителей бетона в скором уже времени.

Но начал он с того, что рассказал об основных проблемах нынешнего бетонного рынка. Одна из них в том, что из-за стагнации, в которой находится сегодняшняя российская экономика, происходит вымывание с рынка мелкий и средних производителей в отрасли. Например, в Москве топ-десять застройщиков охватывают почти половину строительного рынка, а в Санкт-Петербурге на ту же «десятку» приходится около 60% рынка. И условия на рынке теперь будут диктовать монополисты.

Другая проблема бетонного производства — низкая маржинальность производимого

продукта, составляющая 6—8%. С учетом растущих расходов производителей качественного бетона становится трудно удерживаться на рынке, и многие его игроки стоят перед выбором — уходить с рынка или удешевлять свое производство. Естественно, удешевлять с помощью использования низкокачественного оборудования и компонентов.

Это хорошо видно, если взглянуть на то, что предлагается на сайте закупок. Если еще не так давно конечная цена была на 10—15% ниже первоначально заявленной, то сегодня цена может падать на 40—50%. Отсюда и набирающая силу среди производителей тенденция — делать продукцию как можно быстрее и дешевле. Поэтому сегодня пользуется спросом низкосортный бетон, который выдается за качественный стройматериал.

Кроме того, сообщил Олег Сухарев, теперь мы сталкиваемся с ситуацией, когда государственные заказчики в документации указывают такие цены, что за них просто невозможно купить качественный продукт. А это уже серьезная угроза для безопасности возводимых строительных объектов и для жизни людей, которые в них будут находиться.

Еще одна угроза безопасности — это когда перекупщики покупают у производителя бетон одного класса, а затем перепродают его потребителям, подделывая документы и указывая в них более высокие характеристики.

А СПЕЦИАЛИСТОВ, КАК ВСЕГДА, НЕ УСЛЫШАЛИ...

В настоящее время, как отметил спикер, производители бетона стали ощущать активизацию деятельности государства, связанную с контролем строительной отрасли.

С 27 декабря 2018 года все производители бетона обязаны подтверждать соответствие в форме принятия декларации о соответствии на продукцию, выпускаемую по ГОСТ 7473-2010 и ГОСТ 28013-98. Эти изменения были внесены по инициативе крупных производителей сухих строительных смесей из-за борьбы с контрафактной продукцией.

Наш союз, сказал Олег Сухарев, полагает, что большинство производителей серьезно озабочены вопросами безопасности и качества продукции, поддерживают все меры борьбы с контрафактной продукцией и готовы оказать любую поддержку в решении этих проблем.

Вместе с тем наш союз публично высказывал свою точку зрения о том, что данный документ был принят без качественной проработки несмотря на возражения производителей и экспертов бетонной отрасли.

Наши доводы не были услышаны. И основной довод это то, что бетонные смеси не являются конечным продуктом и меняют свойства в зависимости от свойств цемента и работы с ним на строительной площадке.

Декларирование бетонной продукции трудно или вообще невозможно без разработки четкого регламента, в котором будут определены вопросы взаимосвязи основных строительных

характеристик бетона — прочность, морозостойкость и водонепроницаемость. И определен ряд классов бетонов для целей декларирования соответствия. Потому что сегодня производители вынуждены декларировать какое-то немыслимое число классов бетона, что абсолютно неприемлемо.

Спикер также обратил внимание на то, что декларирование бетонной смеси по ГОСТ 7473 предполагает осуществление контроля по основным технологическим параметрам именно бетонной смеси, выпускаемой заводом. А конечные характеристики бетона по прочности, водонепроницаемости, морозостойкости и т.д. зависят от соблюдения правил его укладки непосредственно на стройке.

— Поэтому процесс декларирования полуфабриката сам по себе является непонятным и ненужным, поскольку завод-то может осуществить контроль продукции в нормальных, идеальных для бетона условиях, а потом этот бетон будет использоваться непонятно кем и непонятно как, в результате чего он свои заданные свойства он потеряет, — пояснил Сухарев.

Декларирование бетонной смеси по ГОСТ 7473 предполагает осуществление контроля по основным технологическим параметрам именно бетонной смеси, выпускаемой заводом. А конечные характеристики бетона по прочности, водонепроницаемости, морозостойкости и т.д. зависят от соблюдения правил его укладки непосредственно на стройке.

ПРОЕКТ С ПОДВОДНЫМИ МИНАМИ

Сейчас рассматривается проект ГОСТ Р «Оценка соответствия. Правила декларирования соответствия смесей и растворов строительных», сообщил Олег Сухарев. Проект уже прошел обсуждение в Минпромторге.

Новый ГОСТ внесет несколько важных изменений, существенно влияющих на работу бетонного производства.

— Все, кто посмотрел проект этого ГОСТа, все опасности уже увидели, — заверил спикер. И пояснил, в чем, они, собственно, заключаются.

В настоящее время декларация соответствия оформляется на основе протоколов испытаний, которые производитель может провести либо самостоятельно, либо с использованием сторонней лаборатории.

Но в соответствии с проектом нового ГОСТа испытания уполномочены проводить только лаборатории, аккредитованные в установленном порядке федеральными службами по верификации испытательных лабораторий. То есть сегодняшние сертифицированные лаборатории, которые имеют крупные производители, по словам спикера, впредь права проводить испытания иметь не будут.

При декларировании предприятием в среднем 100—150 классов бетона стоимость проведения ежегодных испытаний составит 3—4 миллиона рублей в год, — заявил спикер. — А 100—150 классов — это средний номенклатурный ряд среднего производства.

Кроме того, новым ГОСТом будет установлен срок действия декларации соответствия. Сегодня такого ограничения нет.

Проведенный анализ показывает, сообщил Олег Сухарев, что количество лабораторий, имеющих оборудование для проведения всего комплекса испытаний бетонных смесей, которые аккредитованы Росаккредитацией, в стране, а особенно в регионах, ничтожно мало. Стоимость же их услуг велика, поскольку конкуренции между ними фактически нет.

— По полученной нашим союзом информации при декларировании предприятием в среднем 100—150 классов бетона стоимость проведения ежегодных испытаний составит 3—4 миллиона рублей в год, — заявил спикер. — А 100—150 классов — это средний номенклатурный ряд среднего производства.

В крупных же компаниях эта сумма может достигать астрономических размеров! Даже страшно об этом говорить — сказал спикер. И отметил, что эти цифры достоверны, поскольку выведены на основе анализа коммерческих предложений, которые дали Союзу производителей бетона эти немногочисленные аккредитованные лаборатории.

РУКИ ВВЕРХ НЕ ВЗМЕТНУЛИСЬ...

Что касается того проекта ГОСТА, о котором рассказал Олег Сухарев, то по его поводу в зале возникла жаркая дискуссия. Одна из присутствовавших дам, имеющая отношение к разработчикам, возразила представителю бетонного сообщества: мол, мы все тщательно обговаривали со специалистами, так что зря в их огород кидаете камешки...

Но когда конферировавший конференцию Александр Гусев попросил тех из присутствовавших специалистов и экспертов, кто участвовал в обсуждении этого проекта, поднять руки, не взметнулось не единой руки. После чего зал разразился бурными аплодисментами...

Несколько выступавших далее спикеров были представителями крупных цементных заводов и без лишнего рекламного нажима рассказали участникам о достоинствах продукции своих предприятий.

Судя по всему, участники мероприятия остались довольны его итогами и, вероятно, приедут туда на следующую конференцию через год.

Михаил ЗИБОРОВ

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

ВОРУЮТ

Чиновники, застройщики и полицейские — тащат все, что плохо лежит

И снова хищения, растраты, мошенничество и справедливое наказание — Генеральная прокуратура подвела итоги за август–сентябрь 2019 года

2 августа в Саратовской области за неправомерные действия при банкротстве на 6 мес. дисквалифицирован арбитражный управляющий.

Это член СРО арбитражных управляющих «Авангард».

В 2015 г. в отношении застройщика ЗАО «Саратовгесстрой», строившего многоквартирный дом в Балаково, Арбитражным судом области введена процедура конкурсного производства с утверждением конкурсного управляющего.

Впоследствии конкурсный управляющий не включил в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве информацию о результатах проведения заседания комитета кредиторов, что нарушало права кредиторов.

Причем он уже привлекался в 2018 г. за подобные нарушения к административной ответственности в виде штрафа в размере 25 тыс. руб.

8 августа в Курской области возбуждено уголовное дело о мошенничестве при строительстве автомобильной дороги.

Администрацией Фатежского района предоставлена субсидия и заключен муниципальный контракт на строительство дороги местного значения с АО «Фатежское дорожное ремонтно-строительное управление № 6» на сумму более 26 млн руб.

При строительстве подрядчик использовал материалы низкого качества и стоимости, которые не соответствовали проектно-сметной документации. В результате местному бюджету причинен ущерб на сумму более 4 млн руб.

В Свердловской области суд вынес приговор в отношении недобросовестного застройщика.

Генеральный директор ООО «Специализированное ремонтно-строительное управление-2», получив разрешение на строительство двух многоквартирных жилых домов на территории Каменска-Уральского, с октября 2014 г. по январь 2017 г. создал видимость их строительства, привлекая денежные средства граждан.

Полученные средства он перевел на расчетные счета юридических лиц, обладающих признаками фирм-однодневок. Дома планировалось сдать в 4 квартале 2016 г. и 4 квартале 2017 г., однако до настоящего времени они не достроены.

Своими действиями руководитель причинил **62 потерпевшим** ущерб на общую сумму **свыше 97,9 млн руб**. Суд приговорил его к **5 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима **со штрафом в размере 500 тыс. руб.**

Подсудимый взят под стражу в зале суда.

В Подмосковье перед судом предстанет руководитель строительной организации.

Арендовав земельный участок в Пушкино, он привлек средства граждан для строительства трех многоквартирных жилых домов. Однако из-за нарушений условий разрешительной документации строительство объектов было прекращено, в эксплуатацию они не сданы.

В результате **72 потерпевшим** причинен имущественный **ущерб на сумму более 134 млн руб.**

21 августа в Ставропольском крае направлено в суд уголовное дело по факту мошенничества.

В 2016 г. мужчина организовал изготовление фиктивного протокола внеочередного собрания учредителей общества с ограниченной ответственностью. Согласно подложному документу учредители предприятия, занимающегося строительными работами в Пятигорске, якобы приняли решение о его назначении на должность директора фирмы.

Он приобрел право на жилые и нежилые помещения незавершенного строительством многоэтажного жилого дома с офисными помещениями и парковками.

В результате причинен ущерб на сумму в размере **более 11 млн руб.**

22 августа в Свердловской области суд вынес приговор о мошенничестве на сумму свыше 97,3 млн руб.

С февраля 2012 г. по июнь 2016 г. Максимова совместно со своим сыном под предлогом реализации квартир в самовольно возводимых многоквартирных жилых домах на участках для индивидуальной застройки похитили **у 84 граждан 97,3 млн руб.** без разрешения на строительство. Строительство домов не было окончено, а впоследствии они были признаны незаконными и подлежащими сносу.

Суд приговорил Максимову **к 5 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

Максимова взята под стражу в зале суда.

26 августа направлено в суд уголовное дело о получении взятки бывшим заместителем губернатора Псковской области.

Он получил взятку от руководителя коммерческого общества в виде снижения цены за приобретенный жилой дом в размере 1 млн 350 тыс. руб. В свою очередь бывший чиновник должен был оказать содействие в выигрыше аукциона на заключение государственного контракта на строительство лечебного корпуса больницы.

Взяткодатель добровольно сообщил правоохранительным органам о даче взятки и был освобожден от уголовной ответственности.

28 августа утверждено обвинительное заключение в отношении бывшего начальника УМВД России по Камчатскому краю.

С 2013 г. по 2015 г. он неоднократно принимал неправомерные решения при строительстве в Петропавловске-Камчатском базы авиационного отряда специального назначения УМВД России по Камчатскому краю, связанные с приемкой работ у подрядной организации и их оплатой, в том числе без фактического выполнения. При этом он знал о непригодности проектно-сметной документации объекта.

Этим был причинен **ущерб в размере 87,9 млн руб.** в связи с оплатой невыполненных работ, а также **неэффективное расходование бюджетных средств** в сумме **200 млн руб.,** выделенных на строительство объекта авиационной инфраструктуры.

29 августа в Новосибирской области суд вынес приговор в отношении руководителя общества за хищение у муниципального предприятия 29 млн руб. и покушение на картельный сговор.

С октября 2017 г. по март 2018 г. руководитель строительно-монтажной организации ООО «СибСтройАльянс» похитил **более 29 млн руб.,** принадлежащие МУП «Горводоканал», путем завышения фактически понесенных обществом затрат на приобретение строительных материалов и стоимости работ при исполнении муниципального контракта на строительство водовода в Новосибирске.

Кроме того, с апреля по ноябрь 2018 г. он заключил с одним из руководителей организации-конкурента ограничивающее конкуренцию соглашение (картель) в целях поддержания цены на электронных аукционах на строительство других объектов для МУП «Горводоканал». Однако договор между предприятием и ООО «СибСтройАльянс» был расторгнут в связи с уменьшением объема работ.

Суд приговорил его **к 2 годам 6 мес. лишения свободы со штрафом в размере 300 тыс. руб.** с отбыванием наказания в колонии общего режима.

3 сентября в Пермском крае за срыв сдачи объекта в эксплуатацию организации назначен штраф 8,9 млн руб.

ООО «Технострой» осуществляло строительство детского сада на 150 мест в г. Очер. Несмотря на то, что срок окончания строительства неоднократно сдвигался, и в конечном итоге установлен — конец 2018 г., объект так и не был завершен.

Прокуратура взяла на контроль устранение выявленных нарушений.

4 сентября в Ставропольском крае вынесен обвинительный приговор о получении взятки бывшим начальником отдела администрации и его заместителем.

Бывший начальник отдела строительства, дорожного хозяйства и транспорта администрации Кировского городского округа Иван Селиванов и его заместитель Андрей Рязанцев в августе 2018 г. получили от местного жителя, действовавшего в интересах коммерческой организации, взятку в размере **480 тыс. руб.** Последний сообщил о предстоящем факте передачи денежных средств в правоохранительные органы.

Деньги им передавались за подготовку и выдачу подложных разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию ранее возведенных объектов недвижимости.

Суд назначил Селиванову наказание в виде лишения свободы сроком на **5 лет** с отбыванием в исправительной колонии строгого режима, со **штрафом в размере 960 тыс. руб.** и лишением права занимать должности на государственной и муниципальной службе сроком на 3 года, Рязанцеву — в виде **5 лет** лишения свободы условно с испытательным сроком 4 года, со **штрафом в размере 960 тыс. руб.** и лишением права занимать должности на государственной и муниципальной службе сроком на 3 года.

6 сентября в Костроме прокуратура добилась ужесточения наказания учредителю фирмы-застройщика, осужденному за растрату денежных средств дольщиков.

Костромской областной суд удовлетворил апелляционное представление прокуратуры региона и усилил назначенное судом первой инстанции наказание учредителю фирмы-застройщика.

Он в 2014-2016 гг. привлекал денежные средства граждан для возведения двух многоквартирных жилых домов в Костроме по договорам на долевое участие в строительстве. Строительство домов не было завершено, жилые объекты в эксплуатацию не введены. От его действий пострадало **36 дольщиков**, передавших ему более **49 млн руб.**

В 2015 г. он заключил ДДУ, в соответствии с которым жителю Костромы передавалась квартира, право собственности на которую уже зарегистрировано на другое физическое лицо, и получил от потерпевшего около 1,4 млн руб.

В июле 2019 г. его приговорили к 4 годам лишения свободы.

Не согласившись с мягкостью назначенного наказания, прокуратура обжаловала приговор в апелляционном порядке.

Ему усилили наказание **до 6 лет лишения свободы, со штрафом в размере 500 тыс. руб.,** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

Приговор вступил в законную силу.

16 сентября вынесен приговор о хищении денежных средств участников долевого строительства многоквартирного жилого дома.

Учредитель ООО «Краснодарский риэлтерский центр» Людмила Горова и генеральный директор общества Людмила Заика в период с января 2013 г. по май 2016 г. совершили хищение **303 млн руб.**, принадлежащих **54 гражданам**. Деньги были получены на строительство многоквартирного жилого дома в г. Краснодаре.

Суд назначил Городовой наказание в виде **5 лет 6 мес. лишения свободы, со штрафом в размере 500 тыс. руб.,** с отбыванием в исправительной колонии общего режима, Заике — в виде **1 года лишения свободы, со штрафом в размере 200 тыс. руб.,** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

17 сентября в Ингушетии возбуждено уголовное дело по факту незаконного выделения 52 земельных участков кадастровой стоимостью более 9,5 млн руб.

В соответствии с протоколом заседания комиссии правительства Республики Ингушетия по земельным вопросам и постановлением главы администрации Назрановского района в 2006 г. выделен земельный участок общей площадью 35 га.

Решения о делении данного участка для предоставления гражданам, с указанием их фамилий, размеров предоставляемых участков постановление не содержит. Также в нем нет отсылок к каким-либо иным решениям или утвержденным спискам граждан.

С июня по декабрь 2011 г. глава администрации и главный специалист администрации сельского поселения незаконно выдали выписки из постановления о якобы выделении отдельным гражданам земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

19 сентября в Ингушетии возбуждено уголовное дело по факту хищения подрядной организацией бюджетных денежных средств.

В рамках реализации республиканской целевой программы «Капитальное строительство, ремонт, реконструкция и техническое перевооружение объектов государственного заказа Республики Ингушетия на 2011–2013 гг.» в 2011 г. между министерством строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Ингушетия и ООО «Беркат» был заключен государственный контракт на строительство здания Государственной национальной телерадиокомпании «Магас», в том числе на поставку и монтаж оборудования, на сумму более 512 млн руб. В 2013 г. объект сдан в эксплуатацию, оплата подрядной организации ООО «Беркат» произведена в полном объеме.

Однако выявлено, что объект был сдан в эксплуатацию при отсутствии оборудования на сумму **более 11 млн руб.**

В Ингушетии бывший заместитель главы администрации г. Назрани предстанет перед судом за злоупотребление должностными полномочиями.

В 2014 г. согласно республиканской адресной программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Республики Ингушетия в 2013–2017 гг.» между администрацией г. Назрань и ООО «Оригинал» был заключен муниципальный контракт на выполнение комплекса работ по строительству многоквартирного 7–9 этажного дома. Строительство должно было завершиться 1 декабря 2015 г.

ООО «Оригинал» начало строительство дома, администрацией города в 2014–2015 гг. произведена полная оплата выполненных работ. Однако работы в полном объеме в установленный срок выполнены не были, жилье для переселения не представлено.

Между тем первый заместитель главы администрации г. Назрань, зная об этом, подписал акты о приемке работ, а также изготовил и подписал подложное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, куда были внесены несоответствующие действительности сведения о доме как объекте завершенного капитального строительства.

25 сентября в Вологодской области утверждено обвинительное заключение о хищении более 70 млн руб.

В июле 2013 г. в рамках реализации муниципальной долгосрочной целевой программы «Строительство автомобильных дорог на территории муниципального образования «Город Вологда» между администрацией города и коммерческой организацией был заключен контракт на строительство транспортной развязки в районе Белозерского шоссе.

Администрация приняла работы у коммерческой организации на сумму более 110 млн руб. При этом фактически работы были выполнены до заключения указанного муниципального контракта силами и средствами МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал», и сметная стоимость объекта строительства была значительно меньше

26 сентября утверждено обвинительное заключение по уголовному делу о хищении свыше 290 млн руб.

4 учредителя и руководителя строительных организаций с августа 2012 г. по февраль 2018 г. осуществляли строительство 12 многоквартирных домов в Армавире и Краснодаре. Они привлекли денежные средства жителей края по договорам долевого участия.

При этом строительство 8 домов осуществлялось без каких-либо разрешительных документов.

В настоящее время благодаря вмешательству органов прокуратуры и органов власти один из многоквартирных домов в Армавире введен в эксплуатацию, еще один дом находится на завершающей стадии строительства. По самовольным застройкам судами приняты решения об их сносе.

Кроме того, один из злоумышленников незаконно получил кредит в банке на сумму свыше 50 млн руб., легализовав их через ряд сделок купли-продажи земельных участков.

27 сентября в Сочи вынесен приговор о хищении свыше 32 млн руб.

С апреля по июнь 2017 г. местный житель в агентствах недвижимости Сочи через привлеченных риелторов и менеджеров по продажам организовал привлечение средств граждан для строительства многоквартирного жилого дома. При этом он скрывал сведения об отсутствии у него разрешительной документации на строительство.

От 23 потерпевших он получил в качестве задатка по договорам купли-продажи помещений от 1 до 2 млн руб., а всего свыше 32 млн руб., которыми распорядился по своему усмотрению.

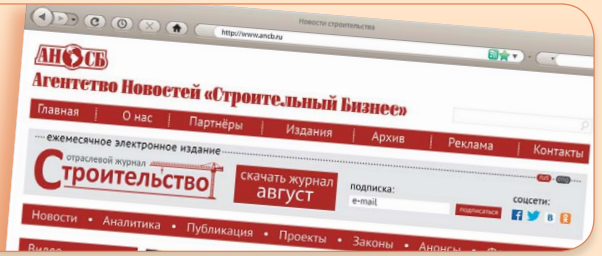
Суд назначил ему наказание виде **6 лет лишения свободы** с отбыванием в колонии общего режима. На имущество осужденного наложен арест.

Иоланта ВОЛЬФ

АНСБ

ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!

Агентство Новостей «Строительный Бизнес»



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 организаций;
- 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.

www.**ancb.ru** e-mail: **info@ancb.ru** facebook.com/**ancbnov** +7 (499) **506-8441**