

Идеология жилищного строительства нуждается в модернизации



В НОМЕРЕ:

Январь-Февраль 2020

Национальные проекты
попадут в руки мега-бизнеса **СТР. 9**

Кавалерийский наскок по переходу
на эскроу не получился **СТР. 43**

Государственная Дума
думает о гаражах **СТР. 24**

Почему Росстандарт отменил
основные ГОСТы по BIM? **СТР. 48**

Что такое современный
свет в городе? **СТР. 33**

Почему закрываются
кирпичные заводы? **СТР. 58**

СОБЫТИЯ МЕСЯЦА

В Москве прошла XVIII конференция по ипотечному кредитованию. Итоги дискуссии по ипотечному кредитованию, показали, что до эпохи эскроу еще далеко, а ипотека перестала быть банковским коммерческим инструментом.

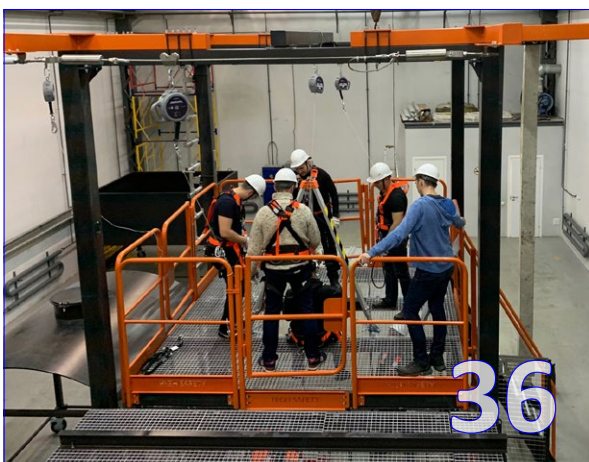
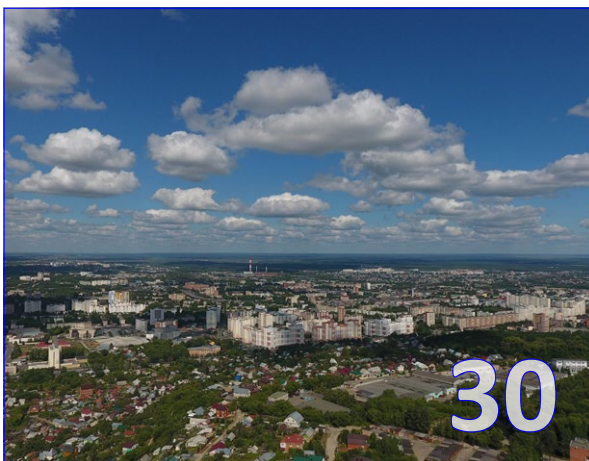


В ТАСС прошла пресс-конференция представителей ФАС России, посвященная итогам работы ведомства по борьбе с картелями в 2019 г. Сегодня одно из основных направлений работы ФАС — сопровождение национальных проектов, общий бюджет которых, составит 25,7 трлн руб. В ФАС создан специальный штаб, который отслеживает это направление.



В конце января в московском ЦВК «Экспоцентр» прошла 21-я специализированная выставка «Отечественные строительные материалы (ОСМ)». В экспозиции приняли участие около 230 экспонентов из 14 стран мира и 50 российских регионов. Количество профессиональных посетителей выставки превысило 12 тысяч человек.





КОЛОНКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

4 Кто последний в очереди на отмену ГОСТ?

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

5 Президент НОПРИЗ Михаил Посохин:
«Саморегулирование должно раздавать знания»

ЭКОНОМИКА

- 9** Нацпроекты — в руках мега-бизнеса
- 14** Есть ли в госзакупках место малому и среднему бизнесу?
- 18** Строительные картели — живее всех живых и активно уходят в «цифру»
- 22** ФАС — кратко о главном

ВЛАСТЬ

24 Жилье, застройщики, СРО и гаражи — предмет рассмотрения осенней сессии-2019 Госдумы РФ

РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

30 Пензенская область лидирует по жилью и дорогам

ФИЛОСОФИЯ СВЕТА

33 Да будет свет!

КАДРЫ

36 «ТехноПрогресс» создаст высокотехнологичный учебный центр

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

39 Идеология жилищного строительства нуждается в модернизации



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 43** Кавалерийский наскок по переходу на эскроу не получился
- 46** Прокуроры восстанавливают права обманутых дольщиков

ЦИФРОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 48** Почему Росстандарт отменил основные ГОСТы по BIM?

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ

- 52** Ростехнадзор опять возьмется за лифты, а «ЩЛЗ» снизил производство на трети

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 58** Почему закрываются кирпичные заводы?

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

- 62** ВЗЛЯД ИЗ РЕГИОНА: Стандарт комплексного развития территорий ничего не стандартизирует

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

- 65** Генпрокуратура: Жадность — это плохо!

Сотраслевой 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

Кто последний в очереди на отмену ГОСТ?



Не могу понять, почему все вокруг жалуются, что власть не слышит голос простого народа и не отвечает на просьбы и чаяния бизнеса?! Еще как слышит и еще как отвечает! Главное — знать, кого просить, когда и о чем.

Вот, например, работала себе маленькая тверская компания, строила, по словам одного из ее сотрудников, сарайчики, и тут — на тебе! Мировая закулиса протолкнула в российскую нормативную базу два документа — национальные стандарты на — страшно сказать! — BIM! И так эти стандарты помешали тверской компании строить очередной инновационный сарайчик, так у нее отечественная BIM-модель из трехмерной начала перекручиваться в звездно-полосатую, что директор не выдержал. И пока все многократно отмечали Новый год, он не ел — не пил, изучил эти ГОСТы до последней запятой и выдал, отодвинув подальше холодец с хреном: «Указанные национальные стандарты определяют информационную модель как

структуру информационных контейнеров, что приводит к рискам использования закрытых проприетарных форматов внутри такого контейнера и увеличения импортозависимости строительной отрасли». Вот вам! И отправил жалобу на эти жуткие стандарты в Росстандарт.

И что тут поднялось! Как встали на защиту российского строителя федеральные органы исполнительной власти! Двух дней — не прошло, а уже экстренно собралась рабочая группа апелляционной комиссии Росстандарта и порешила: не позволим дальше мучиться тверскому страстотерпцу, а посему казнить эти ГОСТы безотлагательно. И глава Росстандарта тут же сказал «Есть!», и приказ соответствующий подписал! Так что и трех недель не прошло, как пожаловался BIM-мученик в нужное место, и вот он уже со счастливой улыбкой и безо всяких ГОСТов строит свой очередной мега-сарай. Слава комиссии — Росстандарту слава!

Так что теперь, если кому мешают работать национальный стандарт по пожарной безопасности или на монтаж лифтов — дорога известна. Рабочая группа комиссии по

апелляции Росстандарта всегда готова защитить страждущих и немедленно отменить все мешающие строить и жить стандарты. И ведь какое полезное начинание! Эдак и Градостроительный кодекс можно отменить по жалобе какого-нибудь чрезвычайно сознательного проектного бюро из Надыма, а Уголовный кодекс — по жалобе товарищей с Колымы. Всякие там СанПины давно не дают спокойно жить поставщикам фенольной мебели, а экологическая экспертиза просто-таки достала владельцев промышленных предприятий и мусоросжигающих заводов. А тут такие перспективы открыты для правильных и дельных обращений! И не надо тщательно подбирать и упаковывать аргументы, а также и факты — достаточно просто пожаловаться радеющим за простого человечка российским чиновникам и занять очередь на прием.

Да, и не забыть выучить термин «проприетарный формат». Похоже, это пароль. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Президент НОПРИЗ Михаил Посохин: «Саморегулирование должно раздавать знания»

Нацобъединение СРО аккумулирует возможности саморегулируемых организаций и решает те вопросы, которые каждая СРО в отдельности решить не может

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) активно влияет на деятельность изыскательского и проектного сообщества, занимаясь законодательством, нормотворчеством и повышением квалификации профессионального сообщества. О том, что удалось сделать в 2019 году, мы беседуем с президентом НОПРИЗ, Народным архитектором России, академиком Михаилом Посохиним:

— Михаил Михайлович, традиционно в начале нового года подводятся итоги года предыдущего. Каким был 2019 год для НОПРИЗ, что удалось сделать?

— Говоря о 2019 годе, мы должны испытывать определенное удовлетворение от того, что несмотря на трудности, нам удалось решить значительное количество проблем, а также провести ряд мероприятий, которые дают мощный импульс для дальнейшего движения



вперед с учетом потребностей СРО. Мы являемся Нацобъединением СРО, поэтому при всей важности архитектурных, градостроительных, проектных и изыскательских проблем самым главным вопросом для нас является саморегулирование, понимание того, что с ним будет в дальнейшем, и как оно будет развиваться. Потому что если саморегулирование не будет решать те проблемы, которые может и должно решать, то и перспектив его дальнейшего развития тоже мы не увидим.

Градостроительным кодексом определены функции саморегулируемых организаций. Это анализ деятельности своих членов, контроль их предпринимательской или профессиональной деятельности, применение мер дисциплинарного воздействия в отношении своих членов, обеспечение информационной открытости деятельности компаний, входящих в состав СРО, и другие.

Однако при этом такие вопросы, как оценка квалификации, разработка профессиональных стандартов, техническое регулирование, новые

Если саморегулирование не будет решать те проблемы, которые может и должно решать, то и перспектив его дальнейшего развития тоже мы не увидим.

законы или изменения в Градостроительный кодекс или закон о госзакупках, взаимодействие с органами власти выходят за возможности отдельной СРО. И Нацобъединение СРО аккумулирует возможности саморегулируемых организаций и решает те вопросы, которые каждая СРО в отдельности решить не может. Именно этим НОПРИЗ и занимался весь 2019 год, причем весьма успешно.

В 2019 году было проведено 6 заседаний Совета Национального объединения изыскателей и проектировщиков, на которых были приняты решения в общей сложности по 49 вопросам. По поручению Совета разработано 7 профессиональных стандартов, даны предложения для наполнения раздела «Совершенствование проектирования», включающего подразделы «Технологии информационного моделирования в строительстве», «Типовое проектирование», а также раздела «Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания» Стратегии развития строительной отрасли



Российской Федерации до 2030, разработаны предложения по реализации нацпроекта «Жилье и городская среда». Создан Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования.

Проведено 60 тематических мероприятий в регионах. Совместно с Российской академией художеств организован международный профессиональный конкурс НОПРИЗ на лучший проект, опыт которого получил широкое распространение во многих субъектах Российской Федерации.

Была проделана большая работа, которая является прямой сферой деятельности Нацобъединения с 2017 года — это формирование и ведение Национального реестра специалистов в области изысканий и проектирования. Это довольно сложная работа, поскольку НОПРИЗу нужно было не только учесть всех специалистов соответствующей квалификации, но и выполнять несвойственные нам функции по проверке представленных пакетов документов. Много проблем доставило наименование профессий, по которым специалисты получили высшее образование, потому что близкие по сути, но разные по именованию профессии могут не совпадать с тем, как профессия названа в приказе Минстроя России.

Эта проблема напрямую связана с необходимостью разработки профессиональных стандартов, на основе которых должны быть сформированы учебные программы вузов и правильно названы специальности, по которым обучаются студенты, потому что именно там начинаются проблемы, которые потом возникают с Нацреестром. Поэтому, опираясь на разработанные профстандарты, можно эти проблемы и ошибки свести к минимуму, а также учесть новые появляющиеся профессии в нашей сфере.



— Эти проблемы мог бы в какой-то степени разрешить закон «Об архитектурной деятельности», который должен был быть разработан еще в прошлом году. НОПРИЗ активно занимался этой работой — на какой стадии она сейчас?

— Работа над законопроектом «Об архитектурной деятельности» велась нами совместно с Союзом архитекторов России и Российской академией архитектуры и строительных наук. Таким образом концепция проекта закона и его основные положения были согласованы со всеми представителями профессионального сообщества архитекторов, инженеров, проектировщиков. В ноябре 2019 года была создана редакционная коллегия по доработке текста законопроекта, в которую вошли представители Союза архитекторов России, Совета главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований, Академии архитектуры и строительных наук, МАРХИ, Института градостроительной политики, государственного бюджетного учреждения города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства», консалтинговой группы «Базис», НОПРИЗ.



В декабре коллегия завершила работу по доработке текста законопроекта «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и провела итоговое совещание, в ходе которого было отмечено, что законопроект отражает единую позицию всех представителей профессионального сообщества, а также принято решение до конца января 2020 года завершить работу над окончательной редакцией текста законопроекта.

Мы изначально настаивали, что закон об архитектурной деятельности нужно рассматривать не как закон только о деятельности архитектора. Здесь ключевым должно стать слово «деятельность», и все аспекты, которые она в себя включает, в том числе и саморегулирование.

Статус главного архитектора города или региона до сих пор четко не урегулирован. Давайте разберемся, кому он подчиняется? Сейчас провозгласили, что главный архитектор напрямую подчиняется главе региона или города.

СЕГОДНЯ И ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР, И АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА ИСПОЛНЯЮТ ИНТЕРЕСЫ ТОГО, КТО ПЛАТИТ ДЕНЬГИ.

А может ли назначаемый чиновник спорить со своим руководителем и работодателем и быть независимым? Вряд ли. Сегодня и главный архитектор, и архитектор проекта исполняют интересы того, кто платит деньги. Раньше было много архитектурных конкурсов, а сейчас их практически нет. Сегодня влияние одного главы региона гораздо весомее всех творческих идей архитектурного сообщества. Не меньшее давление испытывают архитекторы и со стороны инвесторов, которые также диктуют свои условия, исходя из интересов бизнеса. А иногда эти интересы идут вразрез с интересами жителей городов, которым нужна комфортная среда обитания. Поэтому мы делаем такой документ, чтобы он был наилучшим образом и для архитектурного сообщества, и для жителей наших городов.

— Можно ли надеяться, что окончательный текст законопроекта появится в ближайшее время?

— У нас впереди еще много работы, нужно убедить и Правительство, и депутатов Госдумы, что разработанный нами закон — это совершенно новый документ, а не поправки в действующий

закон «Об архитектуре», про который все давным-давно забыли. Нам нужен закон, который учтет все стороны, занятые в архитектурной деятельности, в том числе и в рамках системы саморегулирования, а на базе старого закона это прописать невозможно. Надеюсь, что в ближайшее время мы договоримся, в каком статусе новый закон пойдет в Госдуму России.

— Вы уже упомянули о важном для НОПРИЗ событии уходящего года — создании Совета по профессиональным квалификациям. Можно немного подробнее об этом?

— Действительно, в прошлом году произошло знаменательное событие — нам позволили сформировать Совет по профессиональным квалификациям в области архитектуры и инженерных изысканий. Базовой площадкой для работы СПК стало Национальное объединение изыскателей и проектировщиков. Для нас это очень важно, потому что самостоятельный совет по профессиональным квалификациям в архитектуре и изысканиях выводит нас на чисто профессиональный уровень рассмотрения этих вопросов. Я всегда говорил о необходимости формирования СПО как профессиональных организаций, которые способствуют росту профессионального мастерства в условиях тяжелейшего состояния нашего профобразования.

В ближайший год мы должны заложить основы для проведения независимой оценки квалификации архитекторов и изыскателей, которая должна учитываться и в Национальном реестре специалистов. Это позволит вывести всю нашу деятельность на новый профессиональный уровень, а через поддержку профессионального развития специалистов и компаний укрепит и систему саморегулирования. СПО должна быть организацией, не собирающей взносы, а раздающей знания, потому что через СПО и за их счет реализуются нужные



В БЛИЖАЙШИЙ ГОД МЫ ДОЛЖНЫ ЗАЛОЖИТЬ ОСНОВЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ КВАЛИФИКАЦИИ АРХИТЕКТОРОВ И ИЗЫСКАТЕЛЕЙ, КОТОРАЯ ДОЛЖНА УЧИТЫВАТЬСЯ И В НАЦИОНАЛЬНОМ РЕЕСТРЕ СПЕЦИАЛИСТОВ.

профессиональному сообществу законы, нормативные документы и так далее.

— **Как вы будете выстраивать отношения с СПК в области строительства?**

— Будем выстраивать их конструктивно, потому что я не вижу почвы ни для соперничества, ни для трений. Мы работаем каждый по своим направлениям, по своим профессиям. Хотя, конечно, где-то наши компетенции могут соприкоснуться, переходить из области проектирования в строительство. Сейчас очень широко обсуждаются и внедряются BIM-технологии не только в проектировании, но и в строительстве. Здесь мы можем и должны работать со строителями в одном ключе, потому что постепенно вводится понятие «жизненный цикл объекта». Я целиком и полностью за такой подход — на жизненном цикле объекта видно, что нельзя

экономить на изысканиях и проектировании, потому что все это потом аукнется при строительстве и особенно при эксплуатации. На самом деле, в жизненном цикле объекта должен быть заинтересован прежде всего владелец или инвестор проекта, чтобы уже на ранней стадии убрать возможности негативных последствий.

Цифровые технологии здесь могут стать серьезным подспорьем, потому что единая BIM-модель будет передаваться от проектировщиков к строителям, а затем к эксплуатирующей организации, и все участники процесса должны уметь работать в едином цифровом пространстве. Значит, должен быть непрерывный и единый процесс получения знаний. Мы уже поняли, что «цифра» — это не вещь в себе, а один из инструментов создания объекта, соответственно, и проектировщик, и строитель, и сметчик должны уметь работать в этой системе.

Это колоссальная работа, которую нам предстоит выполнить вместе с СПК строителей.

— **В 2019 году на строителей очень сильно повлиял закон о проектном финансировании строительства жилья. Коснулось ли это вашего сообщества?**

— Нет, проектировщиков это особо не коснулось. Но лично меня очень неприятно коснулось другое: то, что некоторые мои коллеги начали называть претензии граждан к качеству строительства потребительским терроризмом. Это что, россиянин, на чьи деньги построено жилье и у которого есть претензии к строителям, теперь террорист?! Как можно такое говорить? Почему покупатель, который вложил свои средства в стройку и вместо качественной квартиры увидел недоделки, кривые стены, плохие окна и прочее, должен со всем этим соглашаться? И совершенно правильно люди отказываются принимать такие квартиры до тех пор, пока не будут устранены все недоделки. Сегодня отдельные застройщики очень возмущены этим «терроризмом», а люди просто требуют, чтобы было нормальное качество работ.

— **Какие планы у Национального объединения на 2020 год?**

— 2020 год — это старт нового десятилетия, новой эпохи, в том числе и для системы саморегулирования в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Саморегулирование дало нам возможность объединить профессиональные усилия. Вместе мы уже добились многого, но впереди еще более глобальные задачи государственного масштаба, которые мы также будем решать сообща. ☹



Лариса ПОРШНЕВА

ЭКОНОМИКА

Нацпроекты — в руках мега-бизнеса

Очередные поправки в закон о госзакупках защищают интересы строительных мега-структур

С 8 января 2020 года вступили в силу изменения в закон № 44-ФЗ. В отношении закупок в сфере строительства, реализуемых в рамках национальных проектов, вводятся важные особенности обоснования начальной максимальной цены контракта (НМЦК) и изменения существенных условий контрактов.



Помимо этого указанные закупки можно будет осуществлять «под ключ», когда предметом контракта может быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Президент Союза инженеров-сметчиков **Павел Горячкин** специально для Агентства новостей «Строительный бизнес» постатейно прокомментировал принятый законопроект и его последствия:

— Хочу отметить, что опять повторяется история, которая была с предыдущим пакетом поправок в 44-ФЗ, я имею в виду 71 федеральный закон. Плохо, что мы что-то обсуждаем в профессиональном сообществе, проходят различные форумы, семинары, заседания каких-то комиссий и советов, в том числе в Государственной Думе, приходят представители Минфина, Минэкономразвития, Казначейства, рассказывают про весенний пакет поправок, а потом как черт из табакерки выскакивает довольно увесистый проект очередных поправок, которые никто не видел и никто толком не обсуждал. Причем еще принятый в первом чтении текст законопроекта был гораздо меньше, данных положений, касающихся стройки, в нем вообще не было, а ПОСЛЕ ПРИНЯТИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ это все и появилось.

Теперь давайте пройдемся по статьям законопроекта, касающимся строительства.

29) статью 112 («Заключительные положения») дополнить частями 55 — 63 следующего содержания:

В целях реализации национальных проектов, перечень которых утвержден указом Президента Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе утвердить перечни объектов капитального строительства, в целях архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта которых применяются особенности осуществления закупок и исполнения контрактов, предусмотренные частями 56 — 63 настоящей статьи.

Павел Горячкин: Теперь в 44-ФЗ появляется новая категория объектов капитального строительства, причем это не только новое строительство, но и реконструкция и капитальный ремонт. И это категория объектов, которая будет строиться в целях реализации национальных проектов. То есть стройки в рамках всех национальных проектов выводятся в отдельную категорию с особыми формами регулирования.

На что тут стоит обратить внимание? Будет утверждаться некий перечень объектов, которые попадают

под эту статью, и перечень может утверждаться Президентом, Правительством России или губернатором региона, если объект строится в рамках нацпроекта, но на региональные средства.

56. В случае, предусмотренном частью 55 настоящей статьи, предметом контракта может быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства.

57. В случае, если проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрено медицинское оборудование, необходимое для обеспечения эксплуатации такого объекта, предметом указанного в части 56 настоящей статьи контракта наряду с подготовкой проектной документации и (или) выполнением инженерных изысканий, выполнением работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства может являться поставка данного медицинского оборудования.

Павел Горячкин: В первую очередь следует отметить, что в силу части 16.1 статьи 34 Федерального закона № 44-ФЗ уже предусмотрена возможность заключения контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства. Порядок и основания заключения таких контрактов установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 563 «О порядке и об основаниях заключения контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Согласно вводимому пункту 63 статьи 112 законопроекта результатом выполненной работы по контракту, предметом которого являются одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, является здание или сооружение, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности получено разрешение на ввод их в эксплуатацию.

Также законопроектом вводится в часть 1 статьи 3 44-ФЗ понятие «8.2) контракт жизненного цикла — контракт, предусматривающий поставку товара или выполнение работы (в том числе при необходимости проектирование объекта капитального строительства, конструирование товара, который должен быть создан в результате выполнения работы), последующие обслуживание, при необходимости эксплуатацию в течение срока службы, ремонт и (или) утилизацию поставленного товара или созданного в результате выполнения работы объекта капитального строительства или товара;».

В отношении поставки медицинского оборудования можно говорить о контрактах на строительство «под ключ» и также в смысле одной из моделей контракта жизненного цикла.

Для справки: В советское время действовало «Положение об организации строительства объектов «Под ключ» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 10.11.1989 № 147). Метод строительства объектов «под ключ» предусматривал обеспечение сооружения объектов, подготовленных к эксплуатации или оказанию услуг, на основе сосредоточения функций управления всеми стадиями инвестиционного процесса в одной организационной структуре и осуществлялся как единый непрерывный комплексный процесс создания готовой строительной продукции (проектирование — выполнение строительных и монтажных работ, включая комплектацию строений технологическим и инженерным оборудованием — ввод в эксплуатацию).

Исполнителем работ по таким комплексным контрактам будет одна компания, один генподрядчик, который в состоянии обеспечить исполнение всех работ «под ключ». Конечно, такие работы — это не новость, в советское время это практиковалось в рамках крупных строительных трестов, которые определяли проектные организации, изыскателей, строительно-монтажные управления, пусконаладочные организации и так далее. Сейчас таких организаций на рынке не так уж и много, и фактически данный закон «заточен» под некие холдинги, которых можно пересчитать на пальцах двух рук. Круг потенциальных участников таких «комплексных» торгов не так уж велик.

Понятно, что для исполнения контрактов в качестве субподрядчиков будут привлекаться и другие компании, но на аукцион или конкурс смогут выйти только такие компании, которые смогут доказать, что они в состоянии выполнить такой контракт. Таким образом, от аукциона или конкурса отсекается малый и средний бизнес, потому что такие организации не смогут подтвердить, что они за последние три года выполняли подобные работы, и они смогут работать только в качестве субподрядчиков и «отстегивать» соответствующий генподрядный процент.



58. В целях заключения контракта, указанного в части 56 настоящей статьи, заказчик вправе осуществить закупку путем проведения аукциона в электронной форме или открытого конкурса в электронной форме.

Павел Горячкин: В этой статье закон говорит о том, что такие закупки могут проводиться как в форме электронного аукциона, так и в форме открытого конкурса в электронной форме. Причем речь идет только о комплексных контрактах.

59. Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, указанного в части 56 настоящей статьи, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), методика составления сметы такого контракта, порядок изменения цены такого контракта в случаях, предусмотренных подпунктом «а» пункта 1 и пунктом 2 части 62 настоящей статьи, утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства. При этом в целях определения и обоснования начальной (максимальной) цены такого контракта, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ ПРОЕКТНО-СМЕТНЫЙ МЕТОД.

Павел Горячкин: Что под этим имеется в виду? Частью 9 статьи 22 Закона о контрактной системе установлено, что проектно-сметный метод применяется при определении и обосновании начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) на

выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства. При этом основанием для определения такой цены является проектная документация (включающая сметную стоимость работ), определяющая объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, при этом смета является частью проектной документации.

При отсутствии проектной документации невозможно определить объем работ, подлежащих выполнению при строительстве, в том числе определить стоимость таких работ, в связи с чем невозможно установить начальную (максимальную) цену контракта, цену контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем). При этом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации строительство должно осуществляться исключительно при наличии проектной документации.

Таким образом, укрупненный сводный сметный расчет предпроектной документации не является основанием для определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), проектно-сметным методом.

При определении начальной (максимальной) цены контрактов, когда предметом контракта является одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства заказчик вправе применить один или нескольких методов, указанных в части 1 статьи 22 Закона о контрактной системе, при этом в случае невозможности применения указанных методов заказчик вправе применить иные методы.

Важно отметить, что если в состав обязательств по контракту входят работы по проектированию, строительству (реконструкции) и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, обязательным для заключения контракта является наличие заключения по результатам технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект

по созданию или реконструкции объекта капитального строительства, проведенного в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 563 «О порядке и об основаниях заключения контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Предметом технологического и ценового аудита обоснования инвестиций является в том числе экспертная оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства — с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.

Определение начальной максимальной цены контрактов для объектов, строящихся в целях реализации нацпроектов, также определяется теперь отдельно, причем предусматривается, что такой порядок НМЦК и методику составления таких смет контрактов, порядок изменения цены контрактов должен утверждаться профильным министерством, то есть Минстроем России. После принятия закона должно выйти постановление Правительства, которое вносит изменения в положение о Минстрое России, и должно быть прописано, что он теперь делает все то, что указано в данном пункте закона. Сейчас Минстрой подготовил проекты порядка определения начальной цены контракта, методики составления сметы контрактов, на сегодняшний день эти документы не утверждены. Судя по всему, дело может подзатянуться.

60. При исполнении контракта, указанного в части 56 настоящей статьи, с учетом особенностей, предусмотренных частями 61 — 63 настоящей статьи:

1) к условиям такого контракта, предусматривающим подготовку проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, применяются положения настоящего Федерального закона о контракте, предметом которого является подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий;

2) к условиям такого контракта, предусматривающим выполнение работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, применяются положения настоящего Федерального закона о контракте, предметом которого являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

61. Контракт, указанный в части 56 настоящей статьи, должен содержать отдельно:

1) стоимость работ по подготовке проектной документации и (или) выполнению инженерных изысканий;

2) стоимость работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства;

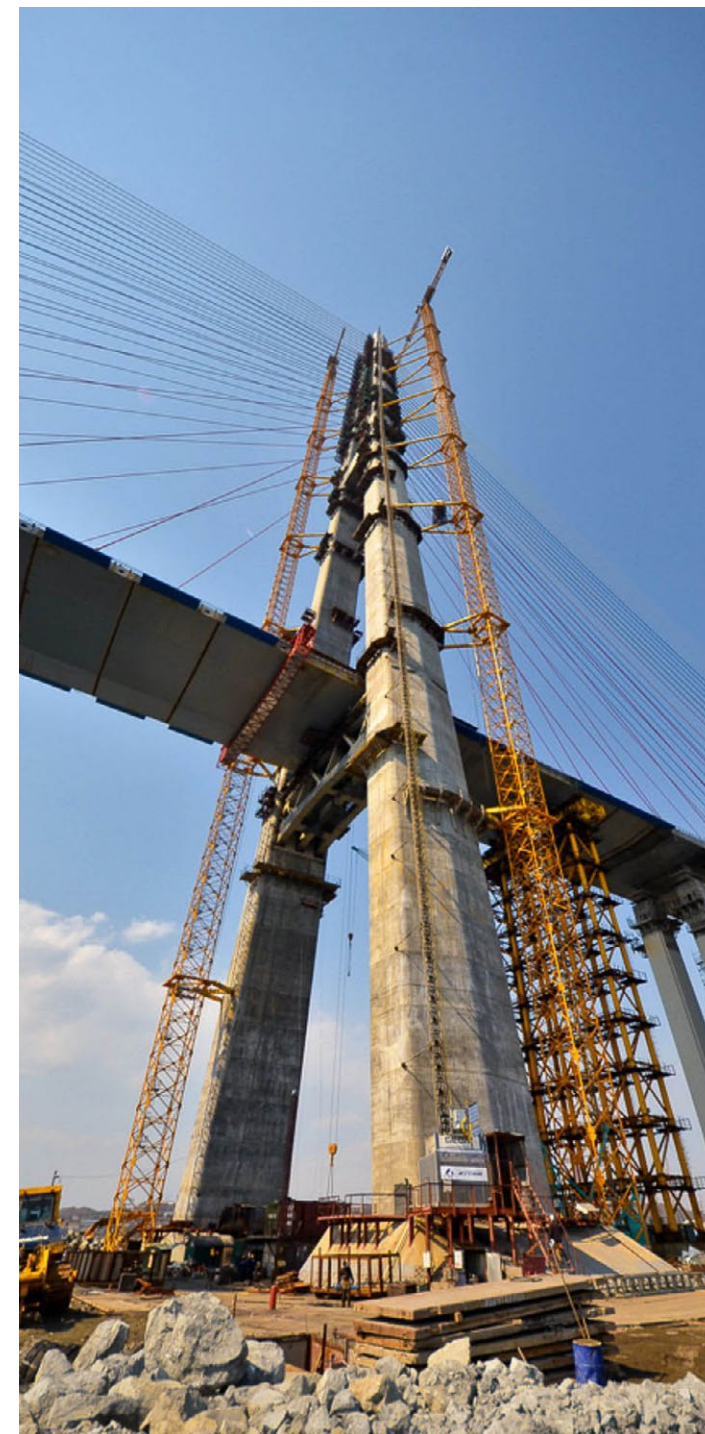
3) стоимость поставки предусмотренного проектной документацией объекта капитального строительства медицинского оборудования, необходимого для обеспечения эксплуатации такого объекта капитального строительства, в случае, если поставка данного медицинского оборудования предусмотрена контрактом.

Павел Горячкин: Порядок выполнения работ по таким контрактам предусматривает наличие отдельной стадии, в рамках которой осуществляется архитектурно-строительное проектирование и выполнение инженерных изысканий, оплата которых

производится после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, в том числе в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства.

Сметная стоимость строительства (реконструкции), включая затраты на проектно-изыскательские работы (в ценах соответствующих лет), с учетом распределения объемов работ в пределах срока исполнения контракта по годам, определяется в соответствии с подготовленной проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства.

Здесь законодатель нам прописывает, что цена комплексного контракта должна отдельно содержать цену по подготовке проектной документации и выполнению инженерных изысканий. То есть общая цена контракта должна быть разбита по видам работ по изысканиям, проектированию, строительным-монтажным работам и поставкам медоборудования в случае такого контракта. Хочу сказать, что очевидно, что для участия в таких конкурсах или аукционах компания-претендент должна быть участником всех трех саморегулируемых организаций строительной отрасли: изыскательской, проектной и строительной. Причем понятно, что его взносы в компенсационные фонды этих СРО должны обеспечивать соответствующий уровень ответственности по стоимости соответствующих видов работ. Таких организаций очень мало. Мы и так имеем проблемы с разнотением позиции Ростехнадзора и Федеральной антимонопольной службы по поводу контрактов на проектно-изыскательские работы, и ФАС всегда рекомендует стараться не заключать контракты на одновременное выполнение изысканий и проектирования. И неоднократно разъясняли, что по таким



договорам компания должна быть участником двух СРО. А теперь получается, что по комплексным договорам она должна быть участником трех СРО. То есть круг участников выполнения этих комплексных контрактов еще сужается...

Считаю, что крайне необходимо установление возможности предоставления обеспечения исполнения такого комплексного контракта в отношении каждого этапа (стадии) его исполнения. По завершении исполнения каждого этапа подрядчик будет предоставлять новое обеспечение в отношении следующего этапа исполнения контракта жизненного цикла. Размер обеспечения будет рассчитываться исходя из стоимости этапа (стадии). Действующие положения законодательства, предусматривающие предоставление одного обеспечения на весь срок действия контракта и исходя из всей суммы контракта, создают обременительные для подрядчика условия реализации контракта. Кроме этого, на сегодняшний день отсутствуют предложения от кредитных организаций по предоставлению банковских гарантий со сроком обеспечения более трех лет.



62. Изменение существенных условий контракта, указанного в части 56 настоящей статьи, при его исполнении допускается:

1) по соглашению сторон:

а) если при исполнении контракта сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, определенная по результатам проверки на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации, превышает цену такого контракта. Предусмотренное настоящим пунктом изменение существенных условий осуществляется с учетом такой сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании решения Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации при осуществлении закупки для федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд соответственно и при условии, что такое изменение существенных условий НЕ ПРИВЕДЕТ К УВЕЛИЧЕНИЮ ЦЕНЫ КОНТРАКТА БОЛЕЕ ЧЕМ НА ТРИДЦАТЬ ПРОЦЕНТОВ;

б) при выполнении работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства в целях изменения цены контракта в случаях, предусмотренных подпунктом «в» пункта 1 и пунктом 8 части 1 статьи 95 настоящего Федерального закона, в части изменения предусмотренной контрактом стоимости работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства. При этом изменение цены контракта в соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 95 настоящего Федерального закона осуществляется при условии соблюдения требований, предусмотренных указанным пунктом;

в) при выполнении работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта

капитального строительства в целях увеличения сроков исполнения контракта в случаях, предусмотренных пунктами 8 и 9 части 1 статьи 95 настоящего Федерального закона, в части увеличения предусмотренных контрактом сроков строительства, реконструкции и (или) капитального ремонта объекта капитального строительства. При этом указанное увеличение сроков осуществляется при условии соблюдения требований, предусмотренных пунктами 8 и 9 части 1 статьи 95 настоящего Федерального закона;

2) в случае, если при исполнении указанного контракта цена такого контракта превышает сметную стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, определенную по результатам проверки на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации, ЦЕНА ТАКОГО КОНТРАКТА ДОЛЖНА БЫТЬ УМЕНЬШЕНА С УЧЕТОМ УКАЗАННОЙ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.

Павел Горячкин: В данной статье законодатель выводит особые условия и возможности изменения существенных условий контракта. Под существенными условиями изменений мы подразумеваем изменение цены контракта и его срока исполнения.

Данные части статьи по сути конкретизируют положения пп. г) п. 4 Правил заключения контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства (постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 года № 563) в части т.н. «переменной» в формуле цены контракта, но с учетом недавно обновленных положений статьи 95 Закона о контрактной системе.

Предлагаю обсудить данные положения в следующей публикации более подробно. ☹

ЭКОНОМИКА

Есть ли в госзакупках место малому и среднему бизнесу?

Объем закупок у малого бизнеса растет — как и жалобы на произвол заказчика

16 января в рамках XI Гайдаровского форума состоялась секция «Есть ли место малому и среднему бизнесу в мире закупок?». Участники пытались найти ответ на этот вопрос и внушить малому бизнесу немного оптимизма.

Прошедший год был богат на прорывные и позитивные изменения в системе закупок для всех видов предпринимательства и заказчиков. Продолжится ли эта тенденция в наступившем 2020 году?

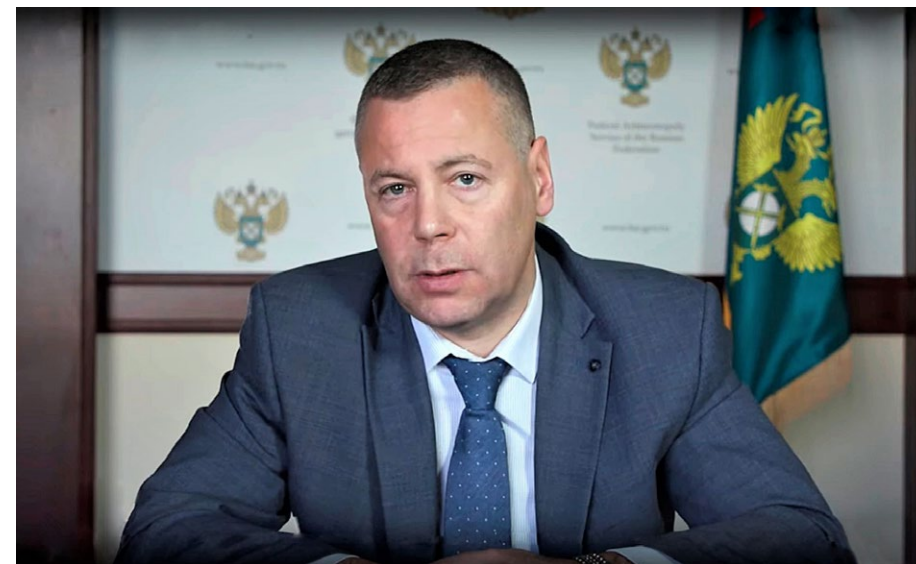
В своем выступлении заместитель руководителя ФАС России **Михаил Евраев** напомнил, что в 2019 г. был снижен срок возврата денежных средств по обеспечению контракта для МСП по 44-ФЗ до 15 дней.

Кроме того, субъекты малого предпринимательства теперь могут не вносить обеспечение контракта, если обладают успешным опытом исполнения контрактов.

Революцией в сфере госзаказа стала внедренная в 44-ФЗ норма — «согласие» на

участие в закупке в сфере строительства, позволившая отказаться от заполнения предпринимателями многостраничных заявок, которые приводили к их отклонениям по формальным поводам. Торги по этим закупкам теперь проводятся спустя всего 4 часа после окончания подачи заявок. И важно, что «цикличность» проведения закупки ограничена двумя процедурами, отменена обязательная внешняя экспертиза и появилась возможность заключить контракт со вторым участником закупки в случае расторжения контракта.

Большим шагом вперед стало развитие электронных магазинов по закупкам малого объема, срок заключения контрактов по которым не более 2 дней. По словам Михаила Евраева, по-хорошему, международный договор ЕврАзЭС нужно менять, и все страны в этом заинтересованы. В планах — прописать нормальный электронный магазин и убрать «планку» в 3 млн руб. А торги проводить с торговой сессией и коротким онлайн обжалованием по нейтральной спецификации каталога, который ведет Минфин.



В рамках 223-ФЗ был увеличен годовой объем закупок у субъектов МСП с 18% до 20% совокупного годового стоимостного объема договоров, а срок оплаты заказчика по договору сокращен с 30 до 15 рабочих дней.

Кстати говоря, как сообщила заместитель руководителя Федерального казначейства **Анна Катамадзе**, по 223-ФЗ в 2019 г. были совершены закупки на общую сумму почти в 20 трлн руб. А в рамках 44-ФЗ было проведено 3,6 млн закупок на сумму в 8 трлн руб.

Среди закупок, проведенных по 223-ФЗ, доля крупных контрактов составляет 58,3%, в то время как среди закупок по 44-ФЗ — лишь 32,5%.

При этом по 44-ФЗ на федеральном уровне было сделано 30,5% закупок, 48,8% — на региональном, а 20,7% — на муниципальном уровне.

А, по словам главы департамента бюджетной политики в сфере контрактной системы Минфина **Татьяны Демидовой**, порог ценовой преференции для российских производителей при госзакупках может вырасти с 15% до 20%.

По 223-ФЗ в 2019 г. были совершены закупки на общую сумму почти в 20 трлн руб. А в рамках 44-ФЗ было проведено 3,6 млн закупок на сумму в 8 трлн руб.

Пока окончательного решения по его повышению нет, но регуляторы представят свои предложения уже в январе-феврале.

Напомним, что ценовые преференции действуют при закупках товаров из формируемого Минэкономразвития перечня и снижают стоимость российских товаров при оценке предложений на 15%. Контракт при этом заключается по цене поставщика, что вынуждает иностранных поставщиков либо сильнее снижать цены, либо проигрывать торги. Этот перечень товаров содержит около 90 позиций, а объединять в один лот преференциальную и прочую продукцию запрещено.

Как уточнил **Михаил Евраев**, этот вопрос может быть рассмотрен, но должны быть сделаны соответствующие расчеты, потому что рынки разные, и где-то достаточно и 15%, а в каких-то отраслях это должно быть 30%. Поэтому, скорее всего, нужно будет выходить на двухставочное применение преференций — в обычном и повышенном размерах.

МАЛЫЙ БИЗНЕС ЧЕЛОМ БЬЕТ!

Еще в конце 2019 г. была запущена поэтапная возможность подачи ходатайства на дистанционное рассмотрение жалобы на закупки в рамках 44-ФЗ и 223-ФЗ в центральном аппарате ФАС России. С ноября эта возможность стала доступна для Дальнего Востока, а уже с 20 января текущего года норма вводится для Сибирского ФО. И эта процедура будет проводиться поэтапно по территории всей страны.

Говоря о жалобах, зам. руководителя ФАС отметил, что по итогам трех кварталов 2019 г. динамика сохраняется. В 2018 г. их насчитывалось — 64 014, а за 9 мес. 2019 г. — 46 493. Причем количество обоснованных из них — всего 43,7%.



А жалуются в основном малые и средние предприниматели на то, что им не платят не то, что не вовремя, а в принципе. Заказчики отказываются принимать товары или работы и услуги, предлагая сделать дополнительное соглашение о продлении сроков, чтобы принимать работы в будущем. И если предприниматели отказываются, то услуги у них не принимаются.

Вообще вопрос одностороннего расторжения контракта волнует всех. А таких только за 3 квартала 2019 г. из 19 тыс. случаев — 39,7% без оснований. Сегодня заказчик может расторгнуть контракт в любой момент, а компания теряет еще и обеспечение по нему — до 30% цены контракта даже при признании исполнителя добросовестным и невключении его в РНП. Причем год, а то и полтора нужно провести в судах, и многие «не доживают»

**А ЖАЛУЮТСЯ
В ОСНОВНОМ МАЛЫЕ
И СРЕДНИЕ ПРЕДПРИ-
НИМАТЕЛИ НА ТО, ЧТО
ИМ НЕ ПЛАТЯТ НЕ ТО,
ЧТО НЕ ВОВРЕМЯ, А В
ПРИНЦИПЕ.**

до счастливого завершения производств. Поэтому назрела возможность обжалования исполнителями одностороннего расторжения контракта — это позволит выровнять баланс в отношениях между заказчиком и исполнителем при госзаказе.

Ключевые и более острые нарушения, выявленные в прошедшем году — это закупка недвижимости без проведения торгов. Так, в рамках нацпроектов школы, сады и поликлиники строились без проведения необходимых процедур и выкупались у знакомого застройщика, как у единственного поставщика. И если в 2019 г. ФАС ориентировался на КоАП, то в 2020 г. материалы будут передаваться в правоохранительные органы.

Кстати говоря, законопроект о внесении изменений в КоАП уже подготовлен и должен быть рассмотрен на одном из ближайших заседаний Правительства. В рамках 44-ФЗ — это приведение КоАП в соответствие с принятыми в нем изменениями и распространение КоАП на все электронные процедуры.

А в рамках 223-ФЗ законопроект предусматривает новые составы за неисполнение требований по аналогии с 44-ФЗ, т.е. вводится административная ответственность в большей части для субъектов малого предпринимательства. Ожидается, что она появится уже в текущем году.

Важно, что 44-ФЗ и 223-ФЗ будут совершенствоваться и дальше.

Так, планируется введение закрытого перечня способов осуществления закупок по 223-ФЗ и установление единых требований, которых нет сейчас ни для каких субъектов предпринимательства.

По 44-ФЗ — установить по аналогии с закупками строительных работ только согласия от участника закупки на иные работы, а при



ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, КОТОРОЕ СОСТАВЛЯЕТ 4 ЧАСА, ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ ПО АНАЛОГИИ ДЛЯ ВСЕХ СФЕР, А В ДАЛЬНЕЙШЕМ СНИЗИТЬ ДО 2 ЧАСОВ И ПОСЛЕ ВЫЙТИ НА ОНЛАЙН.

использовании или поставке товаров — ограничить перечень характеристик на закупку пятью позициями, чтобы уйти от бесконечных списков.

Госзаказ должен стать намного более конкурентным, поэтому и время проведения аукциона в сфере строительства, которое составляет 4 часа, планируется ввести по аналогии для всех сфер, а в дальнейшем снизить до 2 часов и после выйти на онлайн.

Как заметил Михаил Евраев, сегодня есть реестр недобросовестных поставщиков, но нет никакого поощрения тех, кто работает добросовестно. Логично, что должен появиться рейтинг деловой репутации предпринимателей, который будет автоматически составляться в ЕИС в зависимости от качества, количества и стоимости исполненных контрактов. И главным его смыслом будет снижение размера обеспечения заявки и контракта в зависимости от рейтинга.

Также назрела подача жалобы и официальное уведомление участников через ЕИС, и в ближайшее время это планируется реализовать. И вся претензионная и иная официальная переписка заказчика с исполнителем по госзаказу должна проводиться в ЕИС.

Кроме того, в ближайшее время планируется реализовать модель, по которой появится универсальная предквалификация на торгах. При стоимости заказа свыше 20 млн руб. компания должна иметь определенный опыт исполнения контрактов на 20% от той стоимости, на которую она претендует. Тогда только потенциальные участники таких торгов смогут подать жалобу. Специальную предквалификацию также необходимо расширить.

Как подытожил Михаил Евраев, сделано было много, но впереди — еще больше.

ЗАКУПКИ У МСП ИМЕЮТ ТЕНДЕНЦИЮ К РОСТУ

В свою очередь, заместитель министра экономического развития РФ **Вадим Живулин** отметил, что закупки — это один из элементов акселерации. И они занимают центральное место в развитии малого и среднего бизнеса.

В рамках нацпроекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» предполагается увеличить до 5 трлн руб. объем закупок, который крупнейшие заказчики размещают у субъектов МСП. И уже сегодня эта динамика впечатляет и достигает почти 3,5 трлн руб. А, по мнению председателя правления АО «Корпорация «МСП» **Александра Бравермана**, цифра в 5 трлн сложно выполнимая, но вполне достижимая. Причем это не требует ужесточения законодательства по обременению госкомпаний обязательствами по закупкам у малых предприятий.

В 2019 г. объем закупок госкомпаний у субъектов МСП вырос по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года почти на 20% — до 3,59 трлн руб.

По его словам, сегодня создана дорога с двусторонним движением. С одной стороны, крупным компаниям выгодно покупать у субъектов малого и среднего бизнеса товары и услуги, потому что они видят, что это дешевле, быстрее и продукция поставляется вовремя. С другой стороны, малый и средний бизнес понимает, что торги могут быть прозрачными, с минимальной или при полном отсутствии коррупционной составляющей.

В прошлом году таких закупок было сделано на сумму 3,254 трлн руб. Для сравнения в 2017 г. этот объем составлял 2,098 трлн руб., а в 2015 г. и вовсе 0,064 трлн руб. При этом в текущем году этот показатель должен составить 3,4 трлн руб.

В лучшую сторону изменился и уровень конкуренции в закупках госкомпаний у субъектов МСП и составил 2,8 заявки на одну закупку. Это почти в 2 раза больше аналогичного показателя в закупках госкомпаний в целом по 223-ФЗ — 1,36 заявки.



Доля госзакупок у субъектов МСП как единственного поставщика составила 18,3% против 32% госзакупок в целом.

В свою очередь, доля госзакупок у субъектов МСП как единственного поставщика составила 18,3% против 32% госзакупок в целом. Уровень экономии здесь достиг 8,2%, а при закупках госкомпаний в целом — 3,8%.

Около 2,4 трлн руб. или 67% от общего объема закупок у МСП госкомпания потратили на закупки продукции производственного назначения. Еще 734 млрд руб. пошли на закупки у малого бизнеса товаров широкого потребления, а 446 млрд руб. — на закупки инновационной и высокотехнологичной продукции, которая фактически осталась на уровне 2018 г.

БАНКИ — МАЛОМУ БИЗНЕСУ: ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ!

Интересно, что в 2019 г. для увеличения доли закупок высокотехнологичной и инновационной продукции у субъектов МСП планировалось предоставить этим предприятиям заемное финансирование на общую сумму 1 трлн руб. со ставкой на 2–3% ниже среднерыночной



кредитной. Но, по словам **Василия Живулина**, по различным причинам удалось выделить только 538 млрд руб.

А уже сегодня через 90 банков, участвующих в реализации госпрограммы, на 2020 г. получены заявки на такое финансирование в размере 724 млрд руб. с льготной ставкой не выше 8,5%. Для этого Минэкономразвития к текущему году скорректировало программу, чтобы она была еще более удобная и доступная.

Так, появилась возможность рефинансирования ранее выданных кредитов субъектам МСП на инвестиционные цели по льготной ставке. Введен специальный микрокредит по ставке не выше 9,95% годовых, который может быть выдан в размере до 10 млн руб., без указания конкретных целей, на развитие предпринимательской деятельности. Этот кредит сопровождается упрощенными системой администрирования и бумажной работой.

А по мнению **Александра Бравермана**, программа льготного кредитования малого бизнеса вышла на плановую траекторию, в результате чего возможно снижение ставки. Ведь базовые показатели нацпроекта исполнены, а некоторые даже перевыполнены.

Так, вдвое превышен плановый показатель по развитию производственных видов бизнеса, который на 2019 г. был 10 тыс. субъектов МСП, а в результате составил 22 тыс. К 2024 г. эта цифра должна перевалить за 60 тыс., для чего был специально создан новый реестр производственных субъектов МСП.

Кроме того, **Василий Живулин** обратил особое внимание на развитие поддержки самозанятых граждан, которых за прошлый год зарегистрировалось более 330 тыс. По его словам, это первая ступень на пути к созданию бизнеса, поэтому было принято решение распространить на самозанятых все меры



поддержки, действующие в отношении МСП. Иначе говоря, самозанятые теперь получили доступ к системе закупок по аналогии с возможностями, которыми пользуются субъекты МСП. И это колоссальный источник для роста и хороший мотиватор для гражданина выступить поставщиком товаров и услуг для крупнейших заказчиков. К слову, основные физлица, участвующие в закупках, это представители IT.

А, по мнению **Александра Бравермана**, закупка крупными компаниями товаров и услуг у самозанятых граждан выгодна обеим сторонам.

Ежегодно крупные компании закупают у несамозанятых физических лиц продукции на 180 млрд руб. При этом крупные компании платят НДС, а физическое лицо по гражданско-правовому договору платит 13% налога. Регистрация в самозанятые дает возможность не платить НДС «крупняку» и платить 6% самозанятым. Так образуется взаимная выгода поставщика и потребителя, которая заключается в улучшении условий отчисления налогов по договору об осуществлении таких закупок. ☹



Галина КРУПЕН

ЭКОНОМИКА

Федеральная
Антимонопольная
Служба

Строительные картели — живее всех живых и активно уходят в «цифру»

Если не ловить картели всем миром, они спокойно переползают из одной страны в другую

4 февраля в пресс-центре ТАСС прошла пресс-конференция представителей ФАС России по итогам работы ведомства по борьбе с картелями в 2019 г.



Открывая мероприятие, статс-секретарь — заместитель руководителя Федеральной антимонопольной службы **Андрей Цариковский** с иронией заметил, что у ведомства всегда есть, что обсудить на эту тему. И пусть статистика за 2019 г. год и положительная, но цифры могли бы быть гораздо больше.

Сегодня в Центральном аппарате ФАС уже не осталось мелких дел, а одно из основных направлений — сопровождение национальных проектов, общий бюджет которых, включая комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры, составит 25,7 трлн руб. Не секрет, что как только появляется большой денежный поток, тут же находятся желающие на этом заработать — либо нечестно сыграть в процессе закупок на торгах, либо организовать картель. И таких дел становится все больше и больше, поэтому в ФАС создан специальный штаб, который их отслеживает. А пока в сфере нацпроектов это единичные дела, в большей степени связанные с нарушениями по технике госзакупок.

Всего в 2019 г. по Закону о защите конкуренции возбуждено 519 дел, в то время как в 2018 г. — 384 дела. Картелей в 2019 г. выявлено — 424, из них сговоров на торгах — 372. Для сравнения — в 2018 г. картелей было 332, из них сговоров на торгах — 283.

Не сильно изменилась и картина экономики, передовики остались на своих местах. Самая картелизованная сфера — строительные и ремонтные работы — 16,8%, на втором месте — поставка лекарственных средств и медицинских изделий — 11,8%, на третьем — поставка продуктов питания — 7%. Ремонт дорог занял четвертую позицию с показателем 6%. Но ожидается, что в ближайшее время произойдет изменение картины в сторону национального плана.

В раздел «Прочее» с 48% входят также и картели на закупках компаний, которые подлежат тарифному регулированию. Они покупают через торги, например, дорогой уголь или мазут, которые потом ложатся в тарифы, и люди вынуждены платить больше. Таких дел уже возбуждено более 20.



САМАЯ КАРТЕЛИЗИРОВАННАЯ СФЕРА — СТРОИТЕЛЬНЫЕ И РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ — 16,8%

УГОЛОВНЫМ КОДЕКСОМ — ПО КАРТЕЛЯМ ПЛИ!

Андрей Цариковский подчеркнул, что без совместной работы с правоохранительными органами справиться с картелями невозможно. Поэтому 17 июня 2019 г. Правительством была утверждена межведомственная программа действий по выявлению и пресечению картелей и других ограничивающих конкуренцию соглашений на 2019 — 2023 гг. В результате количество дел, где доход участников антиконкурентного соглашения составляет менее 50 млн руб. или ущерб от которого — менее 10 млн руб., сократилось в 2019 г. на 8%.

Кроме того, представители Управления по борьбе с картелями включены в подгруппу «Правоохранительный блок» межведомственной рабочей группы по мониторингу и контролю за эффективностью реализации национальных и федеральных проектов при президиуме Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам.

За прошлый год ФАС направило в правоохранительные органы 145 заявлений о преступлениях, в 2018 г. их было 148, в 2017 г. — 81. Причем 89 из них — о преступлениях по ограничению конкуренции, в 2018 г. — 81, в 2017 г. — 30. В результате в 2019 г. возбуждено 34 уголовных дела, в 2018 г. также 34, в 2017 г. — 74, из них 19 — по ограничению конкуренции, в 2018 г. — 15, в 2017 г. — 8. Направлены в суд с обвинительным заключением 9 уголовных дел об ограничении конкуренции, в 2018 г. — 2 дела, в 2017 г. — 7.

На представленной ФАС карте видны регионы, где в 2018 и 2019 г. возбуждены и велелись дела по ограничению конкуренции — сегодня их уже 30. С большим отрывом лидирует Москва — 6 подобных дел. Цель ФАС — сравнить эту карту с той, которая ведется по картельным делам, а она практически закрыла всю территорию страны.

Как заметил начальник Управления по борьбе с картелями ФАС России **Андрей Тенишев**, в тех регионах, где были серьезные и

масштабные картельные дела, через год делались замеры — экономия бюджетных средств возрастала вдвое. Ведь цель любого картеля на торгах — это по максимально возможной цене получить государственный контракт. И крупные дела, особенно в совокупности с уголовными, давали такой эффект экономии. Подобных регионов нашли 4, и сейчас проводится исследование по всей стране, которое ориентировочно закончится к середине года.

КАРТЕЛИ — ВНЕ ЗАКОНА

Для своевременного выявления и пресечения картелей и иных ограничивающих конкуренцию соглашений необходима и соответствующая законодательная база. Поэтому по поручению Президента в Государственную Думу внесены 3 законопроекта. Они включают в себя такие поправки в Закон о защите конкуренции, как изъятие (выемка) документов при выездных проверках, передача в ФАС материалов

КОЛИЧЕСТВО ВОЗБУЖДЕННЫХ ДЕЛ

Статья Закона о защите конкуренции	Возбуждено дел в 2018 году	Возбуждено дел в 2019 году	Динамика
Статья 11 (всего), в том числе:	384	519	+ 26%
□ часть 1 (картели)	332 (86,5%)	424 (81,7%)	+ 22 %
из них сговоров на торгах	283 (85,2%)	372 (71,7%)	+ 24 %
□ часть 2 («вертикальные» соглашения)	1	0	≈
□ часть 3 (соглашения на рынке электрической энергии)	0	0	≈
□ часть 4 (иные соглашения)	46 (12%)	106 (%)	+ 57 %
□ часть 5 (координация экономической деятельности)	5 (1,3%)	4 (1,3%)	- 25 %
Статья 11.1	2	4	- 50 %
Статья 16	300	320	+ 6 %
Статья 17 (п.1 ч.1 — соглашения)	82	83	+ 1 %

ОРД, получение персональных данных и об абонентах услуг связи, регламентация порядка заключения соглашения о сотрудничестве для освобождения или смягчения ответственности. В результате работа ФАС выстроится по аналогии с работой Налоговой инспекции.

Также есть поправки в Уголовный кодекс РФ. Например, нужно привести понятие картеля в ст. 178 УК РФ в соответствие с Законом о защите конкуренции, ввести квалифицированные составы для картелей на торгах и картелей, заключенных руководителями, членами совета директоров и владельцев организаций, а также увеличить пороговые значения дохода в крупном размере — свыше 100 млн руб., крупного ущерба — свыше 20 млн руб. Этот пакет поправок вызвал очень много споров и дискуссий, и в ближайшее время они наверняка продолжатся. Хотя, к слову сказать, уже сейчас он компромиссный, а изначально был гораздо жестче.

По словам представителей ФАС, поправки не должны стать очередной карательной дубинкой, бьющей по голове. Закон затрагивает по большей части взаимодействие с правоохранительными органами и использование различных тайн. Сегодня с помощью любого мобильного телефона можно участвовать в торгах, совершая сговоры. Но мобильный телефон — это личная собственность, а ФАС не имеет права на персональные данные. И, как оказалось, таких нюансов в законе очень много.

Плюс ко всему ФАС просит дать возможность получать у правоохранителей результаты оперативно-розыскной деятельности после их рассекречивания, если речь идет об уголовно-наказуемом картеле. Абсурдно, но факт, что в установленном порядке органы, рассекречивая материалы, могут их хоть на забор повесить, но не вправе в силу закона передать эти материалы в ФАС для преследования картеля.



К примеру, была такая ситуация, когда компания выиграла госзаказ, выполнила его и сама себе оплатила, имея на руках электронные подписи конкурентных компаний и контролирующих государственных организаций. Но ФАС не имеет права изымать улики, которые явно указывают на незаконную деятельность, а такая ситуация уже возникла в 5–6 случаях из 70 дел. Поэтому соответствующая поправка также вносится в закон.

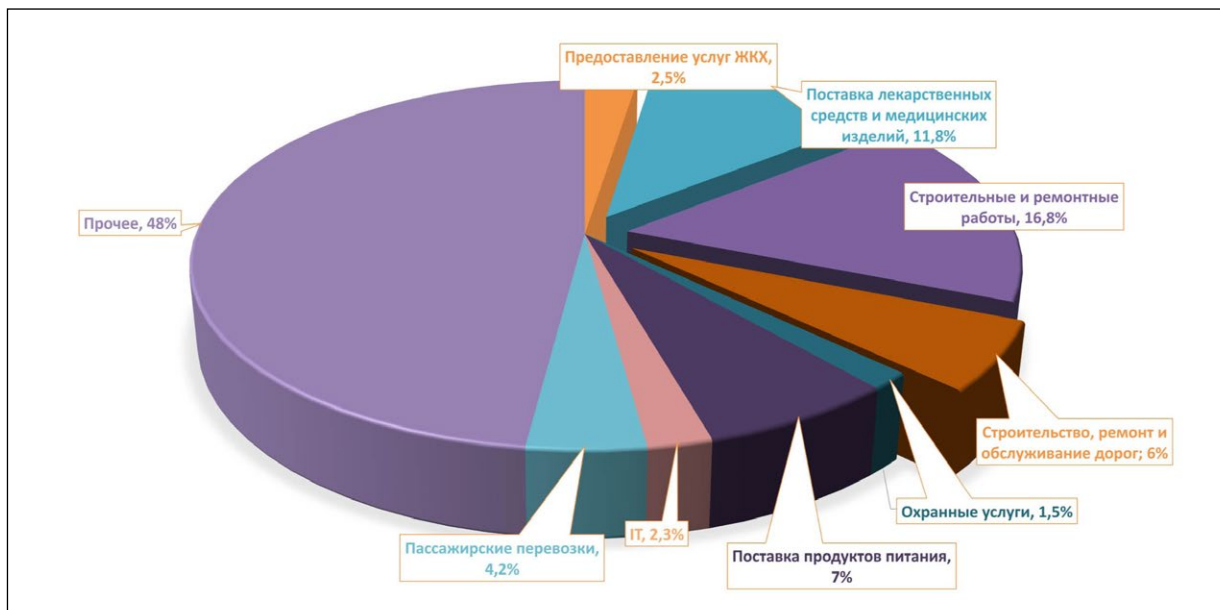
Что касается закона о тайне, то он работал, когда были только стационарные телефоны, но сегодня треть торгов ушла в электронную сферу. Сейчас на электронных площадках общаются аукционные роботы, человека там нет вообще. А если процесс происходит с использованием мобильных устройств — тут же возникает тайна связи. Но кого? Робота и электронной площадки. Теперь в законе эти понятия разграничиваются.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ И КАРТЕЛЯМ НА РУКУ

То, что количество сговоров на торгах сильно возрастает, связано с уходом всего мира в «цифру» — и картели идут туда же. Причем преступное сообщество зачастую опережает правоохранителей в техническом оснащении.

СЕГОДНЯ С ПОМОЩЬЮ ЛЮБОГО МОБИЛЬНОГО ТЕЛЕФОНА МОЖНО УЧАСТВОВАТЬ В ТОРГАХ, СОВЕРШАЯ СГОВОРЫ.

СФЕРЫ ЭКОНОМИКИ С НАИБОЛЬШИМ ЧИСЛОМ НАРУШЕНИЙ СТ. 11



Но и ФАС не отстает. И одним из инструментов борьбы с картелями должен стать сервис, позволяющий в автоматическом режиме выявлять подозрительную активность хозяйствующих субъектов на торгах посредством онлайн скрининга — на первом этапе открытых, а на втором этапе закрытых данных.

Это программное обеспечение называется «Цифровой кот» и включает в себя элементы искусственного интеллекта, т.е. это самообучаемая программа. Она позволяет в автоматическом режиме по закрытым каналам связи получать объем данных и анализировать его на предмет соответствия заданным критериям. Также она на основе проведенного анализа выявляет картели или иные антиконкурентные соглашения, формирует доказательную базу и в автоматическом режиме формирует шаблон итогового документа. ¾ дел картелей на торгах — это его заслуга.

Элементы этого комплекса используются уже давно, и практически вся борьба с картелями на торгах ведется с помощью программных средств. Выемки уже не производятся, есть специальные программы, которые подключаются к базам торгов, отслеживают и изучают десятки параметров, и, если они входят в критическую зону, подразумевается картель. Сегодня можно снять информацию с компьютеров, не изымая их.

Андрей Тенишев напомнил, что в 2016 г. ведомство проверило все ведущие IT-компании страны, и аппаратура, с которой работает ФАС, себя очень хорошо показала. Только компания Lenovo смогла своим техническим обеспечением воспрепятствовать работе, и в этом случае возникла необходимость изъять их компьютеры.

Важно помнить, что сегодня картели стали транснациональными, поэтому работа идет совместно с другими странами. И, несмотря на непростую международную обстановку, ФАС России

избрана сопредседателем Рабочей группы МКС по картелям. В результате создан проект международной Конвенции «О борьбе с картелями». Потому что, как подчеркнул Андрей Тенишев, если не ловить картели всем миром, они спокойно переползают из одной страны в другую.

РЕГИОНЫ: ПОМОГИ СЕБЕ САМ!

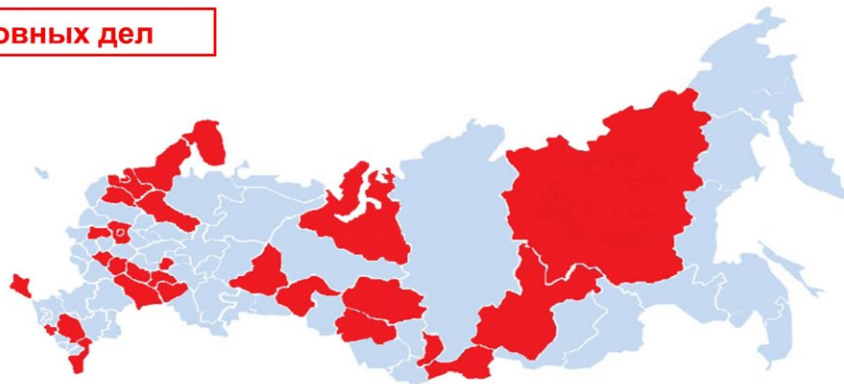
Как известно, у регионов также есть планы по развитию конкуренции и ключевые показатели, которые они сами для себя определили. Но чтобы освоить денежные средства, нужны те, кто может это сделать. И 3 года назад выяснилось, что очень сложно установить некий единый показатель для регионов, ситуация в них совершенно разная — у одних уже все хорошо, у других еще все плохо. И в результате, по мнению Андрея Цариковского, некоторые показатели в нацплане по развитию конкуренции оказались немного занижены, большинство их выполнить было легко, и многие регионы справились. Сейчас готовится новый нацплан на последующие годы, и ФАС подойдет к этим показателям более дифференцированно. Самое главное, что в этом вопросе, как ни в одном другом, есть поддержка от регионов — все понимают, что конкуренция — это большая налоговая база и больше возможности играть на снижение цен.

Кроме того, ФАС взаимодействует с активистами Общероссийского народного фронта по программе «За честные закупки» — это хороший соратник, с серьезными, глубокими наработками в сфере сговоров на торгах. 2 раза в год они обучаются в центре ФАС. Возбуждены десятки дел, выписаны сотни миллионов штрафов. И направление работы имеет социальный уклон — кроме прочего, это и строительство фельдшерских пунктов, детских садов, школ. А в 2020 г. ФАС запланировало совместно с ОНФ следить за реализацией нацпроектов. ☺

ВАЖНО ПОМНИТЬ, ЧТО СЕГОДНЯ КАРТЕЛИ СТАЛИ ТРАНСНАЦИОНАЛЬНЫМИ, ПОЭТОМУ РАБОТА ИДЕТ СОВМЕСТНО С ДРУГИМИ СТРАНАМИ.

РЕГИОНЫ, В КОТОРЫХ ВОЗБУЖДЕНЫ И НАХОДИЛИСЬ В ПРОИЗВОДСТВЕ ДЕЛА ПО СТ. 178 УК РФ ЗА 2018 И 2019 гг.

50 уголовных дел



- | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---|
| 1. Новгородская область (2) | 7. Тюменская область (2) | 13. Москва (6) | 19. Свердловская область (1) | 25. Калужская область (1) |
| 2. Санкт-Петербург (2) | 8. Республика Крым (1) | 14. Саратовская область (1) | 20. Липецкая область (1) | 26. Ленинградская область (2) |
| 3. Республика Тыва (1) | 9. Республика Дагестан (2) | 15. Тамбовская область (1) | 21. Республика Саха-Якутия (1) | 27. Мурманская область (1) |
| 4. Республика Хакасия (3) | 10. Ульяновская область (1) | 16. Республика Карелия (1) | 22. Чувашская Республика (1) | 28. Ямало-Ненецкий автономный округ (1) |
| 5. Самарская область (3) | 11. Московская область (3) | 17. Пензенская область (2) | 23. Иркутская область (1) | 29. Карачаево-Черкесская республика (1) |
| 6. Удмуртская Республика (1) | 12. Ставропольский край (3) | 18. Новосибирская область (2) | 24. Томская область (1) | 30. Вологодская область (1) |



Галина КРУПЕН

ЭКОНОМИКА

ФАС – кратко о главном

В течение всего 2019 года Федеральная антимонопольная служба активно предоставляла Отраслевому журналу «Строительство» аналитические материалы, справки и комментарии. Сегодня два департамента предоставили нам краткие итоги своей работы за 2019 год.



Начальник Управления контроля строительства и природных ресурсов ФАС России Олег Корнеев подвел итоги работы за 2019 г.

— В прошлом году для развития конкуренции в строительной сфере было реализовано 12 из 19 мероприятий по дорожной карте, которые направлены на цифровизацию отрасли. А для создания единого стандарта оказания государственных услуг в сфере строительства в Градостроительный кодекс были внесены некоторые изменения. Этот стандарт позволит выстроить механизм взаимодействия между государственными органами и субъектами градостроительных отношений вне зависимости от региона. Все будет установлено на федеральном уровне.

Кроме того, были сняты несколько административных барьеров. В частности, сокращены сроки предоставления разрешения на строительство с 7 до 5 рабочих дней, а градостроительного плана земельного участка — с 20 до 14 дней.

Также во исполнение дорожной карты были приняты изменения в Градостроительный кодекс, которые закрепили понятие информационной модели. Это позволяет и далее развивать механизм BIM-проектирования.

В 2020 году работа над унификацией процедуры торгов и цифровизацией отрасли будет продолжена.

Начальник Управления контроля размещения государственного заказа ФАС России Артем Лобов рассказал о работе подразделения в 2019 г.

— Прошедший год для ФАС в части контроля за размещением государственных заказов выдался бодрым, особенно учитывая, что в связи со стартом национальных проектов количество закупок увеличилось.

Традиционно который год подряд наблюдается увеличение количества жалоб по 44-ФЗ — за прошлый год в центральный аппарат их поступило на 40% больше. Примерно на 27% возросло и количество плановых и внеплановых проверок. А в связи со стартом нацпроектов был усилен контроль за процедурами, которые реализуются в их рамках — к примеру, было дано поручение территориальным управлениям выборочно проверять соответствующие закупки. На 25% увеличилось и количество обращений по реестру недобросовестных поставщиков, что связано и с увеличением госзакупок, и заключенных контрактов, при этом компании не справляются со взятыми на себя обязательствами.

На 25% приросло и количество жалоб по 223-ФЗ, а рост обращений по реестру недобросовестных поставщиков по нему же составил 24%. По всем направлениям контрольных мероприятий проведено больше, чем в 2018 г.

Примечательно, что за прошлый год в центральном аппарате ФАС по теме госзакупок было рассмотрено более 400 нормативных правовых актов, приняты 3 законопроекта и изменены подзаконные акты, постановления Правительства, которые приняты в развитие 44-ФЗ. Ключевые из них — это законы, принятые весной. Самые значимые изменения произошли для реализации национальных проектов в части объектов капитального строительства. Компании теперь просто подают

согласие на участие в электронном аукционе, не заполняя дополнительные бланки. От этой нормы ожидается эффект в виде увеличения количества участников закупок по всем электронным аукционам на объектах капитального строительства.

Была проведена работа над сокращением сроков и упрощением процедур, в частности, теперь короткий электронный аукцион может быть проведен на все виды товаров и услуг суммой до 300 млн руб., а говоря об объектах капитального строительства — то эта сумма до 2 млрд руб. Также сокращены сроки подачи жалоб и по рассмотрению обращений в реестр недобросовестных поставщиков — до 5 дней. Исключена цикличность закупочных процедур. Предусмотрены изменения в систему контроля, так, в весеннем пакете поправок приняты изменения, предусматривающие принятие постановление Правительства, которое установит на территории всей страны единый порядок проведения плановых и внеплановых проверок. В ближайшее время согласованный акт будет внесен в Правительство.

Также были разработаны изменения в Кодекс об административных правонарушениях, связанные со всеми ключевыми изменениями в законодательство — и в 44-ФЗ, и в 223-ФЗ. В конце года большой пакет поправок был одобрен, а в ближайшее время должно состояться совещание Правительства по этому вопросу.

В декабре произошли 2 ключевых изменения. Первое — проверки национального режима — когда компания поставяет российское оборудование или товар, то в составе заявки участник должен указать страну происхождения товара. И второе — легализация электронных магазинов,



по ним сейчас предусмотрены короткие процедуры — до 3 млн руб.

Кроме того, в прошлом году ежемесячно проводилась видео-конференц-связь с территориальными управлениями, а в конце года состоялся семинар со всеми контролерами страны, куда подключились заказчики — было более 1 тыс. представителей.

Также в конце года был введен хорошо себя зарекомендовавший механизм дистанционного рассмотрения жалоб, по которому сейчас в тестовом режиме работает Дальний Восток.

В 2020 г. планируется продолжить работу с механизмом по дистанционному рассмотрению жалоб по всей стране, довести принятие в Госдуме решение по КоАП. Продолжится работа над совершенствованием 44-ФЗ и механизма электронных магазинов. В прошлом году оказался не охвачен сегмент изменений в 223-ФЗ, а у ФАС много идей и предложений, поэтому в наступившем году работу планируется активизировать, обсуждать предложения с предпринимателями и заказчиками и готовить поправки. ☹



Галина КРУПЕН

ВЛАСТЬ

Жилье, застройщики, СРО и гаражи – предмет рассмотрения осенней сессии-2019 Госдумы РФ

Закончила работу осенняя сессия Государственной Думы РФ, а вместе с ней и 2019 год. Всего за нее было принято 200 законопроектов, а на рассмотрении находятся еще 1179. Мы же расскажем о тех, что касаются строительной отрасли.

КОМИТЕТ ПО ПРИРОДНЫМ РЕСУРСАМ, СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ

Законопроект № 804015-7 «О внесении изменений в ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в части усиления защиты прав граждан – участников строительства)» подписан Президентом РФ 04.11.2019 г. – 359-ФЗ.

Определены требования к ЖСК, члены которых смогут претендовать на получение возмещения за счет имущества Фонда, а также основания отнесения членов таких ЖСК к категории лиц, имеющих право на соответствующее возмещение. Процедура выплаты будет установлена только в отношении ЖСК, созданных в ходе процедуры банкротства застройщиков до 1 июля 2019 г., т. е. до перехода на проектное

финансирование деятельности застройщиков. Рассчитывать на получение возмещения смогут граждане, требования которых ранее были включены в реестр требований участников строительства в деле о банкротстве застройщика, в ходе которого был создан соответствующий ЖСК.

Законопроект № 759565-7 «О внесении изменений в ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ (в части уточнения полномочий единого института развития в жилищной сфере и механизмов их реализации)» подписан Президентом РФ 02.12.2019 г. – 401-ФЗ.

Список документов для подготовки перечней земельных участков, предложений единого института развития дополняется копией документов о результатах контрольных мероприятий по проверке использования земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества. При отсутствии – дается 45 рабочих дней.





Уточняется деятельность, задачи и цели единого института развития. Усиливается государственный контроль за деятельностью банка — организацией единого института развития.

АО «ДОМ.РФ» при осуществлении агентских полномочий вправе проводить реконструкцию, капитальный и (или) текущий ремонт объектов недвижимости, связанные с этим расходы относятся на затраты агента.

Уточняется положение о передаче земельных участков единого института, объектов недвижимого имущества и иного имущества без проведения торгов в собственность, аренду, безвозмездное пользование юридическим лицам либо публично-правовым образованиям.

Расписаны требования к участникам аукционов, имуществу, реализуемому на аукционе, одностороннему порядку отказа от договора аренды АО «ДОМ.РФ».

Правительство РФ наделяется полномочиями по установлению методик расчета нормативов финансовой устойчивости и количественной оценки кредитного риска, методики и порядка проведения стресс-тестирования достаточности собственных средств единого института развития, сроков представления национальному совету по обеспечению финансовой

стабильности отчета о соблюдении нормативов финансовой устойчивости, плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития, результатов проведения стресс-тестирования и проведения независимой проверки модели количественной оценки кредитного риска. Устанавливаются минимальные значения нормативов.

Законопроект № 612505-7 «О внесении изменения в ст. 39-8 Земельного кодекса РФ (в части увеличения до 5 лет срока аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в программу на январь 2020 г.

Строителям необходимо гарантировано обеспечить право использования земельного участка для строительства на определенный срок, который, исходя из практики, превышает 3 года, установленный ЗК РФ.

Предлагается наделить органы государственной власти субъектов РФ полномочиями по определению оптимальных для региона сроков договора аренды земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства.

Законопроект № 658686-7 «О внесении изменения в ст. 11.9 Земельного кодекса РФ (о наличии в градостроительном регламенте минимальных и максимальных размеров земельных участков)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в программу на январь 2020 г.

С целью единообразного применения и толкования норм земельного и градостроительного законодательства предлагается привести норму Земельного кодекса РФ в соответствие с Градостроительным кодексом РФ путем замены словосочетания «максимальные и минимальные» на словосочетание «максимальные и (или) минимальные» в ч. 1 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

Законопроект № 614320-7 «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в части уточнения сроков пересмотра кадастровой стоимости)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в программу на январь 2020 г.

Предлагается внести изменения, исключающие препятствие обращения заинтересованных лиц в комиссию

или суд с заявлением о пересмотре неактуальной кадастровой стоимости, если на дату обращения сохраняется возможность применения результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством, но не ранее 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление.

КОМИТЕТ ПО ТРАНСПОРТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

Законопроект № 503785-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ (о совершенствовании правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории)» подписан Президентом РФ 02.08.2019 г. — 283-ФЗ.

Вводится определение понятия «комплексное развитие территории» и корректируется определение понятия «красные линии».

Уточняется порядок установления (изменения) границ населенных пунктов в составе документов территориального планирования муниципальных образований, а также территориальных зон.



Устанавливается возможность включения в границы комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц.

Выдача градостроительных планов допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о развитии застроенной территории, комплексном развитии территории.

Проект планировки территории и проект межевания территории, утвержденные до 1 января 2017 г., применяются без приведения их состава и содержания.

Нормы ст. 56.12 ЗК РФ распространяются на правоотношения по изъятию земельных участков и объектов недвижимости в случае принятия решения о развитии застроенной территории. Это решение принимается

органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе органа государственной власти субъекта, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Исключается требование о немедленном исполнении решений суда об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории по инициативе органов местного самоуправления.

Законопроект № 789087-7 «О внесении изменений в ГрКРФ и отдельные законодательные акты РФ (о предоставлении уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления государственных и муниципальных услуг)» подписан Президентом РФ 27.12.2019 г. — 472-ФЗ.

Предлагается унифицировать порядок, условия и результаты предоставления государственных



и муниципальных услуг, предусмотренных нормативными правовыми актами, путем установления федеральными органами исполнительной власти единых стандартов предоставления государственных и муниципальных услуг. Они станут приоритетными нормативными правовыми актами.

Сокращается с 1 января 2020 г. срок выдачи разрешения на строительство с 7 до 5 рабочих дней и срок выдачи градостроительного плана земельного участка с 20 до 14 рабочих дней.

Законопроект № 828213-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ (о порядке уточнения в документах территориального планирования и градостроительного зонирования сведений о границах населенных пунктов и границах территориальных зон)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на февраль 2020 г.

Изменения предусматривают механизмы устранения проблем внесения сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в ЕГРН.

Предлагается установить норму, согласно которой наличие пересечений границ земельных участков, населенных пунктов с земельными участками, занятыми линейными объектами, или границ лесничеств, лесопарков с границами земельных участков, поставленных на кадастровый учет, не может быть основанием для

подготовки Росреестром уведомлений о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН. При этом работы по приведению сведений государственного лесного реестра в соответствие со сведениями ЕГРН должны быть завершены в срок до 01 января 2023 г.

Законопроект № 828200-7 «О внесении изменений в ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» (о продлении срока внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на февраль 2020 г.

Учитывая значительный объем предстоящей работы по внесению в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, необходимо продление срока их внесения в ЕГРН до 01 января 2024 г. с целью недопущения остановки градостроительной деятельности на территории Российской Федерации.

Законопроект № 799604-7 «О внесении изменений в ст. 51 ГрК РФ (о расширении перечня оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство)» внесен на рассмотрение. Включен в примерную программу на март 2020 г.



Предлагается расширить перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство для недобросовестных арендаторов, имеющих задолженность перед бюджетами муниципальных образований по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам.

Законопроект № 663958-7 «О внесении изменений в ФЗ «О введении в действие ГрК РФ» в части установления особенностей размещения средств компенсационного фонда саморегулируемых организаций, находящихся в кредитных организациях, чьи лицензии были отозваны» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на март 2020 г. со сроком предоставления предложений до 20 февраля.

Предлагается дополнить ч. 10 ст. 3.3 Закона единственным исключительным обстоятельством, позволяющим в установленные сроки не размещать на специальном банковском счете в полном объеме средств компенсационного фонда возмещения вреда и (или) компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО в связи с отзывом до 1 ноября 2016 г. у кредитной организации, в которой были размещены такие средства или их часть, лицензии на осуществление банковских операций.

Законопроект № 747287-7 «О внесении изменений в ГрК РФ и ст. 3.3 ФЗ «О введении в действие ГрК РФ» (о переходе юридических лиц и индивидуальных предпринимателей во вновь создаваемые саморегулируемые организации)» внесен на рассмотрение.

Предлагаются изменения, направленные на устранение пробела в законодательстве в части регулирования перехода юридических лиц и индивидуальных предпринимателей во вновь создаваемые саморегулируемые организации на территории субъекта, в котором ранее отсутствовали зарегистрированные саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство.



КОМИТЕТ ПО ПРИРОДНЫМ РЕСУРСАМ, СОБСТВЕННОСТИ ИЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ

Законопроект № 841216-7 «О внесении изменений в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ (в части усиления защиты прав участников строительства)» решено принять в 1 чтении, предоставить поправки до 11 января 2020 г. Включен в программу на февраль 2020 г.

Предлагается наделить Фонд функциями застройщика и технического заказчика в соответствии с ГрК РФ для завершения строительства объектов, переданных от застройщика, признанного банкротом, и исключить положения о передаче объектов для достройки некоммерческой организации Фонда, с передачей ее прав и обязанностей к Фонду.

Изменяются сроки для арбитражного управляющего по подготовке документов, необходимых для принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, и уточняется перечень таких документов. Устанавливаются требования и запреты в работе и аккредитации арбитражных управляющих.

Застройщик обязан ежемесячно актуализировать проектную декларацию.

Предлагается распространить Закон о банкротстве на дела о банкротстве застройщиков, возбужденные до 1 января 2018 г., если в них не начались расчеты с кредиторами третьей очереди.

Исключается требование о получении градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков в случае раздела участка, в отношении которого правообладателем уже получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого участка (участков) путем выдела.

Устанавливаются особенности правового регулирования деятельности застройщиков, получивших заключение контролирующего органа о соответствии критериям и осуществляющих строительство с использованием счетов эскроу, если договоры комплексного освоения и развития территории заключены до 1 июля 2018 г.

Законопроект № 787700-7 «О внесении изменения в ст. 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (в части установления особенностей уступки прав требований)» внесен на рассмотрение. Включен в примерную программу на март 2020 г.

Предлагается ограничить возможность уступки юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям требований, исчисленных с учетом положений о защите прав потребителей, поскольку иное будет способствовать недобросовестному поведению участников рынка услуг долевого строительства, перемещению рынка коллекторских услуг в сферу взаимоотношений застройщика и участников долевого строительства, чем будет способствовать повышению финансовых рисков застройщиков и препятствовать реализации строительных проектов.



Законопроект № 793310-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования правового регулирования использования лесов при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте и эксплуатации объектов капитального строительства, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, а также при возведении и эксплуатации некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры» решено принять в 1 чтении с предоставлением поправок до 03 января 2020 г. Включен в программу на июнь 2020 г.

Рекреационные объекты не могут занимать площадь, превышающую 20% общей площади предоставленного лесного участка, что будет контролироваться государственной и муниципальной экспертизами проектов освоения лесов. А их размещение допускается исключительно на лесных участках, входящих в специальную зону, определенную в лесном плане субъекта после прохождения им процедуры общественного обсуждения, и площадь такой зоны не должна превышать 3% площади соответствующего лесничества.

Правительством РФ утверждается перечень объектов капитального строительства, содержащего необходимые характеристики таких объектов с учетом целевого назначения и категорий защитных лесов, и временных проектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры,

введения запрета на сплошные рубки лесных насаждений для размещения вышеназванных объектов, а также запрет на перевод земельных участков из состава земель лесного фонда, предоставленных для размещения рекреационных объектов, в земли иных категорий.

Вводится обязательное проведение общественного обсуждения лесохозяйственных регламентов до утверждения высшими должностными лицами субъектов. Лесохозяйственный регламент подлежит согласованию с уполномоченным Правительством РФ органом исполнительной власти.

Лесной план субъекта согласуется с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в части включения в него положений, определяющих зоны планируемого освоения лесов, на которых допускается осуществление рекреационной деятельности.

Законопроект № 674870-7 «О внесении изменения в ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в части защиты прав участников долевого строительства» внесен на рассмотрение в 1 чтении.

Предлагается устранить нарушающие права отдельных категорий лиц-участников долевого строительства, устанавливающие ограничения в 7 кв. м для нежилых помещений и машино-мест, по которым может быть предъявлено требование об их передаче в собственность.

КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖКХ

Законопроект № 809009-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» подписан Президентом РФ 27.12.2019 г. — 473-ФЗ.

Документ дополняет полномочия органов государственной власти в области жилищных отношений определением оснований, порядка и критериев признания многоквартирного дома аварийным, отнесением многоквартирного дома к домам, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%.

Также устанавливается особый порядок определения возмещения за изымаемые жилые помещения,

и иные меры поддержки, плюс случаи и сроки предоставления маневренного фонда.

Вводится целевое использование земельных участков под расселенными аварийными домами, и расширяются направления расходования финансовой поддержки Фонда ЖКХ, в том числена предоставление собственникам жилья субсидированной льготной ипотеки, создание специализированного (маневренного) жилого фонда, дополнительные социальные выплаты, и предоставление субсидий застройщикам при реализации механизма по развитию застроенных территорий.

Законопроект № 831790-7 «О внесении изменений в ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ст. 56-6 Земельного кодекса» (в части образования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на февраль 2020 г.

Предлагается установить обязанность уполномоченного органа до принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, провести все необходимые процедуры, связанные с образованием этого земельного участка, и внести сведения о его границах в ЕГРН. Решение об изъятии участка под МКД не может быть принято до внесения сведений о его границах в ЕГРН.

Прописывается, что особенности принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для государственных и муниципальных нужд устанавливаются федеральным законом.

Устанавливается прямой запрет на образование земельного участка под многоквартирным домом по границам (контур) многоквартирного дома.

Законопроект № 742962-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (в части регулирования отношений при осуществлении реновации жилищного фонда) внесен на рассмотрение. Включен в примерную программу на февраль 2020 г.



Предусматривается принятие решений общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме о даче согласия на включение данного дома в проект.

Гарантируется внеочередное предоставление жилых помещений нуждающимся в них гражданам, проживающим по договорам социального найма или найма жилых помещений.

К объектам соглашений о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве отнесены многоквартирные дома и другие объекты капитального строительства, сносимые, реконструируемые или создаваемые в соответствии с проектами реновации. Появляется возможность корректировки срока принятия решения о реализации проекта государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства, которая необходима при реализации проекта реновации.

Законопроект № 825313-7 «О реновации жилищного фонда в РФ» внесен на рассмотрение в Госдуму. Включен в примерную программу на март 2020 г. со сроком внесения предложений до 27 февраля.

Вводится и подробно регулируется институт проекта реновации по всей стране, определяются его типы, виды и формы реализации. Предусматривает возможность осуществления реновации в отношении не только отдельного многоквартирного дома, но и элемента планировочной структуры (квартала, района, микрорайона).

Предоставляется субъектам право использовать освобождаемые территории для строительства не только жилья, но и других объектов, а также право изменить в установленном порядке целевое назначение данного земельного участка.

В документе подробно прописаны возможности финансирования реновации за счет средств иных, помимо бюджета, источников.

Включены положения, посвященные основным правилам разработки, утверждения и исполнения программы в каждом субъекте, предусмотрен институт ответственного исполнителя (уполномоченного органа исполнительной власти субъекта) и соисполнителей программы, их основные функции и полномочия.

Содержатся четкие критерии, позволяющие включить многоквартирный дом в перечень объектов, в отношении которых могут осуществляться проекты реновации.

Законопроект № 196293-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (об общем имуществе собственников машино-мест в многоквартирном доме)» внесен на рассмотрение в 1 чтении. Включен в примерную программу на март 2020 г. со сроком внесения предложений до 20 февраля.

Закрепляется взаимосвязь права собственности на машино-место в многоквартирном доме с правом в общей долевой собственности собственников помещений. Предлагается считать, что помещение подземного гаража — это общее имущество собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме.

Признавая собственника машино-места участником общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предлагается скорректировать его права и обязанности в отношении этого имущества. ⊖



Иоланта ВОЛЬФ



Пензенская область лидирует по жилью и дорогам



Пензенская область — один из ведущих регионов Приволжского федерального округа. Именно здесь появился один из самых молодых городов России — город Спутник. Об итогах работы в прошлом году и планах в наступившем, знаковых объектах и показателях нацпроекта — в нашем интервью с губернатором Пензенской области Иваном Белозерцевым:



— Иван Александрович, какое место в экономике области занимает строительная отрасль и строительная индустрия?

— Традиционно строительная отрасль занимает в экономике региона значительное место. У нас на ее долю в ВРП приходится 6,5% — это не так уж и мало. А численность работников отрасли в настоящее время составляет 22 тыс. человек. Причем средняя заработная плата работника стройиндустрии превышает 30 тыс. руб.

— Каковы итоги работы строительной отрасли в 2019 году и планы строителей и руководства региона на 2020 год? Какие знаковые объекты были построены на территории региона?

— По итогам года нам удалось достичь неплохих показателей. В 2019 году в Пензенской области введено 837,1 тыс. кв. м жилья, что составляет 126,3% к уровню прошлого года. Отрадно, что это 1 место в рейтинге субъектов ПФО по темпам ввода. Ввод жилья на 1 жителя

Ввод жилья на 1 жителя региона составил 0,63 кв. м — а это 3 место среди регионов ПФО.

региона составил 0,63 кв. м — а это 3 место среди регионов ПФО.

По итогам 2019 года объем работ, выполненный по виду экономической деятельности «Строительство», составил 37,7 млрд рублей — 121,1% к уровню 2018 года.

И это несмотря на переход отрасли на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. Свою роль сыграло ужесточение требований банков к выдаче ипотечных кредитов и повышение в начале прошлого года процентной ставки по ипотеке. Есть некоторое снижение числа выданных кредитов — на 14% по сравнению с 2018 годом. Сегодня процентные ставки снизились и достигли минимального исторического значения — 8,94%, но, конечно, для восстановления рынка ипотеки потребуется время.

Положительные темпы развития отрасли удалось достичь, в том числе благодаря началу реализации на территории области федерального проекта «Жилье»: в 2019 году построены и введены в эксплуатацию школа на 800 мест и автодорога в 6 мкр. Арбеково. Это позволило обеспечить ввод 79 тыс. кв. м жилья на территории 3 и 7 мкр. Арбеково. Здесь же в рамках подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства в Пензенской области» были построены и сети водоснабжения.

Кроме того, в прошлом году мы построили 12 детских садов — 3 садика по 120 мест, 5 — по 40 мест, 2 сада — по 60 мест, один на 100 мест и еще один на 175. Также введены 15 ФАПов и амбулаторий, современная детская поликлиника в Нижнем Ломове и гидротехническое сооружение в Белинском районе.

Были капитально отремонтированы 17 детских садов и 45 школ, 16 учреждений культуры.

А в рамках подпрограммы ООО «АИК Пензенской области» в прошлом году предоставлено 174 льготных ипотечных кредита по процентной ставке от 5,7%, что позволило привлечь в строительную отрасль региона более 400 млн руб.

По текущему году планы большие. Будет построена детская поликлиника на 500 посещений в смену в городе Спутник. Сметная стоимость строительства объекта — 365 млн руб., объем субсидии из федерального бюджета — 255 млн руб. Строительство поликлиники позволит ввести в эксплуатацию в этом году в городе Спутник и на прилегающей территории 87 тыс. кв. м жилья.

Также планируется построить 14 новых ФАПов в селах и начать возведение центра ПЭТ КТ в Пензе. Конечно, будем много заниматься благоустройством территорий по национальному проекту «Комфортная городская среда».



ЗА 5 ЛЕТ ВЫПОЛНЕН РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПОРЯДКА 3 ТЫС. КМ. ЭТО АБСОЛЮТНЫЙ РЕКОРД ЗА ПОСЛЕДНИЕ 30 ЛЕТ!



Будет завершена реконструкция здания Центра культурного развития «На Ленинградской», акушерского корпуса и главного корпуса с устройством теплого перехода ГБУЗ «Пензенская областная детская клиническая больница им. Н.Ф. Филатова», лицея для одаренных детей в г. Пензе, капитально отремонтированы 2 гидротехнических сооружения, 28 школ, 3 детских сада и 5 объектов культуры. А в рамках подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства» планируется построить инженерные сети в городе Спутник в 8 мкр. Арбеково и в микрорайоне ГПЗ-24.

В последние годы в разы выросли объемы дорожного строительства. Еще не все дороги приведены в нормативное состояние, но за 5 лет выполнен ремонт, реконструкция и строительство порядка 3 тыс. км. Это абсолютный рекорд за последние 30 лет! Пензенская область третий год подряд стала одним из лидеров в России по реализации проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги». В 2019 году на него было направлено 1,9 млрд рублей, а всего в 2019 году на строительство, ремонт и реконструкцию дорог потрачено более 6 млрд рублей. Задача на 2020 год — отремонтировать и построить не менее 600 км дорог, используя самые современные технологии.

— А как в регионе обстоят дела с обманутыми дольщиками?

— Проблема обманутых дольщиков у нас на особом контроле. В прошлом году для них были введены в эксплуатацию 3 многоквартирных дома общей площадью 41,5 тыс. кв. м, жильё получили 667 семей. Мы предоставляем новым застройщикам в качестве компенсации земельные участки или выплачиваем средства из бюджета Пензенской области. В 2019 году завершающим строительство домов дольщиков подрядчикам было предоставлено 420 млн руб.

В этом году планируется ввести в эксплуатацию оставшиеся 5 многоквартирных домов общей площадью около 60 тыс. кв. м. А квартиры получат 860 семей, в результате проблема обманутых дольщиков в регионе будет полностью решена.

— Реальные ли цифры ввода жилья, заложенные для региона в нацпроекте, и есть ли под эти цифры спрос на жильё? Сколько из этого жилья будет строиться в крупных городах, сколько — в малых?

— Согласно доведенным до региона показателям, ввод жилья на территории Пензенской области должен составить в 2024 году 1343 тыс. кв. метров — более 1 кв. метра на человека, что значительно выше ожидаемого к 2024 году среднего показателя по стране (0,82 кв. метра) и по соседним регионам Приволжского федерального округа. У нас уже сегодня очень высокий показатель жилищной обеспеченности — на 1 жителя области приходится 29,7 кв. метров — 1 место среди регионов Приволжского федерального округа, но мы будем активно работать над выполнением поставленной непростой задачи.

Сложности есть. По состоянию на 31 декабря 2019 года у региональных застройщиков на реализации находится около 1100 квартир в уже введенных в эксплуатацию домах общей



По состоянию на 31 декабря 2019 года у региональных застройщиков на реализации находится около 1100 квартир в уже введенных в эксплуатацию домах общей площадью 60 тыс. кв. м.



площадью 60 тыс. кв. м. А это пятая часть от объема ввода многоквартирного жилья в прошлом году. Из-за перехода на проектное финансирование может быть снижение объемов строительства у всех застройщиков.

— Насколько сбалансированы планы строительства жилья и социальной инфраструктуры? Хватит ли новостройкам заложенных в других нацпроектах больниц, школ, детских садов и так далее?

— Согласно проведенному анализу для выполнения установленных для региона федеральным проектом «Жильё» прогнозных показателей по вводу жилья для перспективных участков под многоквартирные и индивидуальные дома необходимо строительство социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры на общую сумму около 8 млрд рублей. В данной ситуации требуется разработка и введение дополнительных мер стимулирования жилищного строительства: поддержки как спроса населения на жильё, так и застройщиков.

Конечно, нам потребуется помощь федерального министерства. Как известно, Минстроем России было неоднократно озвучено, что на федеральном уровне будут разрабатываться мероприятия по прямому софинансированию за счет средств федерального бюджета строительства инженерной инфраструктуры и стимулированию индивидуального жилищного строительства. Это значительно облегчило бы реализацию нацпроекта.

— Спасибо, Иван Александрович, за интересную беседу!



Эвелина ЛАРСОН

Да будет свет!

Что такое свет в городе в современном понимании?



Облик современных городов трудно представить без уличного освещения, подсветки архитектурных объектов и ландшафтных территорий, которые формируют престиж и отражают статус города.

Действительно, освещение зданий в ночное время применяется уже на протяжении многих лет, и сегодня ему придается особое значение. Только свет способен выявить все преимущества архитектурного объекта или парковой зоны и сделать их поистине уникальными. Более того, свет становится неотъемлемым элементом комфортной городской среды. Однако пока ему уделяется совсем не такое большое внимание, какое он заслуживает, — и совершенно напрасно. Потому что свет может быть как «умным», так и агрессивным.

Именно поэтому мы открываем постоянную рубрику «Философия света», в которой будем обсуждать все аспекты применения света — в городе, в зданиях, на исторических объектах и даже в картинных галереях. А открыть рубрику и обозначить главные проблемы световых технологий, а также пути их решения мы пригласили ведущего специалиста и эксперта в этой области, генерального директора компании «ЭСКО СВЕТ» **Наталью Жерновую**:

— Я трепетно отношусь к теме освещения, так как от этого напрямую зависит результат работы компании, которая существует на рынке

уже 10 лет. К сожалению, не всегда можно увидеть качественно воплощенную идею архитектора из-за неправильной подсветки здания. В итоге, зачастую пытаюсь сэкономить, заказчики получают то, что в принципе не сопоставимо с понятием «уличный свет». Поэтому я сотрудничаю одновременно с архитекторами, подрядчиками, субподрядчиками, выезжаю на стройки для того, чтобы наше световое решение было реализовано так, как это зафиксировано в проекте, чтобы замысел архитектора не отличался от конечного результата.

Свет — это важнейший архитектурный элемент, который позволяет гармонично вписать тот или иной объект в общий контекст города с сохранением его исторической ценности и заданной стилистики. На улицах должно быть не менее уютно, чем в наших домах, здания должны быть подсвечены так, чтобы на них было приятно смотреть. Именно такой принцип я считаю ключевым при выполнении заказов по разработке проектов уличного освещения.

Мы живем в XXI веке, что предполагает коммуникабельность людей в любое время суток. Сейчас строительство ведется на каждом шагу, и мы стараемся возвести здания с учетом последних тенденций и технологий. Но мы не должны забывать и менять то, что уже имеем. Именно за счет света мы можем визуально скрыть недочеты и вывести городскую среду на такой уровень восприятия, который обычными средствами недоступен.



ПРАВИЛЬНО ЛИ СВЕТИТ СВЕТ?

Чему же уделяется особое внимание при выборе стратегии освещения города исходя из существующих в настоящее время тенденций? Как показывает многолетний опыт компании «ЭСКО СВЕТ», современное освещение должно отвечать четырем основным критериям:

Первый критерий концепции — безопасность. Неквалифицированно выполненные светотехнические расчеты — проблема, с которой часто приходится сталкиваться. Дело в том, что программа DiaLux, которой пользуются при выполнении светотехнических расчетов, находится в открытом доступе, и воспользоваться ей может любой желающий. По этой причине расчеты по освещению очень часто выполняют инженеры-электрики. Это чревато тем, что изначально могут приниматься неправильные характеристики световых приборов, их переносят в электротехнический проект, на основании которого происходит закупка

светильников. В результате — масса ошибок. Одна из них, довольно типичная — неравномерность освещения дорожного полотна. В темное время суток оно выглядит небезопасно, что вызывает у людей ощущение психологического дискомфорта. На сегодняшний день качество освещения люди напрямую связывают с уровнем личной безопасности.

Вывод: к проектированию освещения — уличного, паркового, архитектурного — должны привлекаться специалисты по световому дизайну. Они могут дать совокупную, комплексную оценку параметров любого осветительного прибора и спроецировать ее на конкретный объект, требующий освещения.

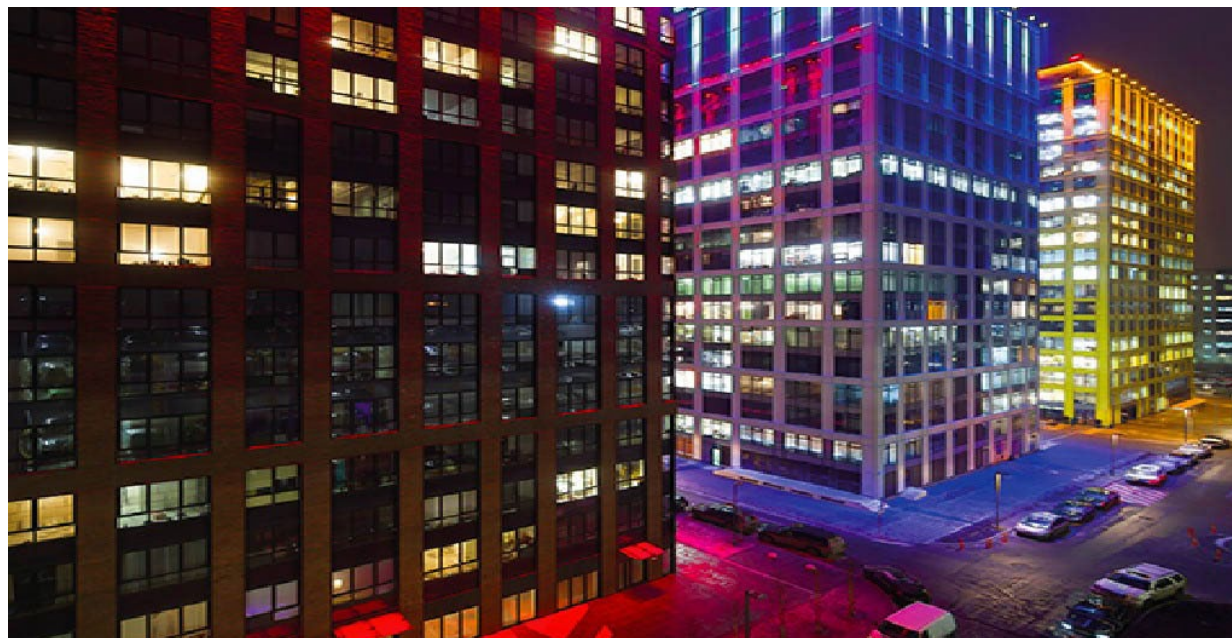
По мнению Натальи Жерновой, в настоящее время чувствуется недостаток специалистов в области проектирования светового дизайна, поэтому проведение тематических занятий является неотъемлемой частью работы компании «ЭСКО СВЕТ». Специалисты компании читают



**В НАСТОЯЩЕЕ
ВРЕМЯ ЧУВСТВУЕТСЯ
НЕДОСТАТОК СПЕЦИАЛИСТОВ
В ОБЛАСТИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
СВЕТОВОГО ДИЗАЙНА.**

лекции в 11 учебных заведениях Москвы — МАрХИ, МГТУ им. Н.Э. Баумана, МГХПА им. С.Г. Строганова и т.д., донося до студентов базовые принципы грамотной подсветки, формирующей и подчеркивающей эстетику городской среды.

Второй критерий — комфорт. Свет играет огромную роль не только в интерьере, но и в нашей жизни в целом. Ведь от правильной освещенности помещения зависит эффективность работы, а также наше психологическое состояние. Свет дает человеку возможность не только видеть, но и оценивать цвета и формы окружающих предметов. Чтобы глаза не



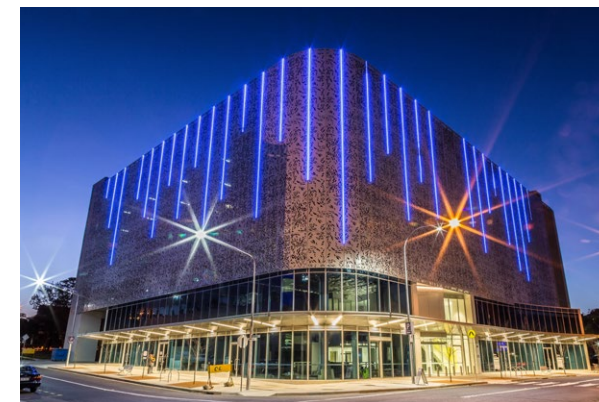
НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ РАЗВИВАЕТСЯ БЫСТРЫМИ ТЕМПАМИ ВО МНОГИХ ГОРОДАХ МИРА, ЧТО СВЯЗАНО В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ С БУРНЫМ РАЗВИТИЕМ ИХ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ИЗМЕНЕНИЕМ КРИТЕРИЕВ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ В МЕГАПОЛИСАХ.

напрягались и не портилось зрение, необходимо создать оптимальные условия света и тени, создавая максимально комфортное освещение.

Третий критерий — эстетика. Наружное освещение развивается быстрыми темпами во многих городах мира, что связано в первую очередь с бурным развитием их инфраструктуры и изменением критериев качества жизни в мегаполисах. В таких городах власти уделяют все больше внимания разработке стратегии развития наружного освещения и управлению этим процессом. Для городов России создание концепции единой светоцветовой среды, учитывающей развитие архитектурно-художественного освещения, определяющей энергосберегающие мероприятия и критерии, которые позволят увязать между собой отдельные виды освещения, тоже имеет немаловажное значение.

Четвертый критерий — экономика — иногда является решающим фактором для заказчика. Необходимо учитывать, что кроме капитальных затрат существуют также затраты на эксплуатацию и ремонт, которые могут сделать проект в перспективе убыточным.

И еще одна тенденция, о которой нельзя не сказать: все возрастающую роль в светотехнике наружного освещения играет дизайн. Эстетические параметры современной осветительной техники постепенно становятся обязательными, а иногда даже определяющими при оценке качества не только декоративного, но и функционального освещения. В этой связи активизируется развитие светового дизайна: налаживается профессиональное обучение, организуются мастер-классы ведущих специалистов, появляется много ярких, талантливых работ.



Что касается современных средств освещения, то уровень развития техники освещения во многом определяется наличием адекватных средств. Их многообразие дает возможность решения самых амбициозных задач освещения, формирует новые принципы и приемы. В этой области отмечаются следующие тенденции:

- уменьшение внешних размеров световых приборов;
- внедрение мероприятий, нацеленных на энергосбережение: использование современных источников света, эффективных оптических систем и конструкций световых приборов, новых материалов;
- внешний вид световых приборов различного назначения становится одним из главных критериев их качества, поскольку установлено, что хороший дизайн положительно влияет на все параметры приборов.

В первой статье мы только наметили главные темы современного освещения городов, и каждая из них требует отдельной публикации, а может быть, и не одной. Будем разбираться! ☹



Олеся МЕДЫНЦЕВА



КАДРЫ



«ТехноПрогресс» создаст высокотехнологичный учебный центр

Потребность в хорошо подготовленных кадрах растет не по дням, а по часам



Подготовка квалифицированных кадров для разных отраслей производства — несомненный тренд 2020 года. О достигнутых успехах и смелых планах на будущее рассказывает ректор одного из крупнейших отечественных учреждений дополнительного профессионального образования — Института повышения квалификации «ТехноПрогресс» Светлана Шевченко:

— Светлана Александровна, по нашим сведениям, вы планируете создать высокотехнологичный учебный центр по самым востребованным направлениям, в том числе и в строительной отрасли. Так ли это?

— Именно так! На данный момент мы в фазе переезда на новую площадку. Как я уже говорила, это комплекс производственных зданий общей площадью 6000 кв. м и примерно гектар земли.

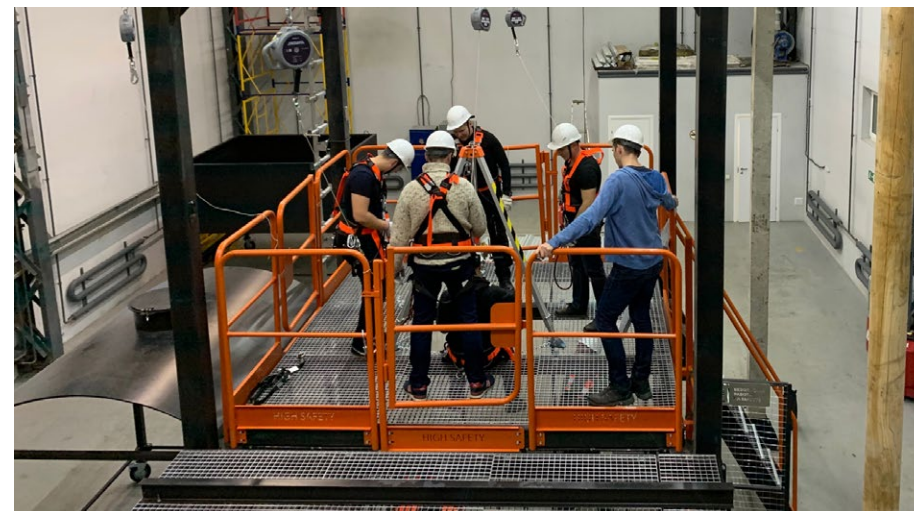
Сейчас идет активное проектирование, снос ненужных перегородок, ремонт помещений и так далее. Благодаря тому, что у нас теперь

и сварочные, и электромонтажные, и прочие работы соберутся на одной площадке, мы сможем предложить строительным компаниям комплексную услугу по обучению персонала.

Рядом с полигоном по отработке навыков на высоте планируем сделать учебную базу для стропальщиков.

Кроме того, такие специальности, как дефектоскопист и сварщик, были внесены в приказ Министерства просвещения РФ от 25

ВСЕ БОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМ СТАНОВИТСЯ ОБУЧЕНИЕ В ФОРМАТЕ ВИДЕОКУРСОВ, НАПРАВЛЕННОЕ НА АКТУАЛИЗАЦИЮ ЗНАНИЙ, ПОЛУЧЕНИЕ НОВОЙ ИНФОРМАЦИИ.





апреля 2019 года № 208. Он касается рабочих профессий, которые можно получить путем профессионального обучения. Исходя из этого, мы на новой площадке планируем создать практическую учебную базу для сварщиков и обучать их по программам производственного обучения, поскольку появляется место, где можно установить сварочные посты, а не арендовать их в колледжах.

В качестве нового у нас активно развивается направление подготовки персонала для управления дорожно-строительными машинами и погрузчиками. Сейчас мало кто учит этим специальностям, а персонала, который необходимо обучить, много, причем очень нужны именно практические навыки. Мы сейчас в основном проводим такое обучение с выездом на предприятия, но все больше появляется запросов об обучении на нашей площадке. И такая возможность теперь у нас будет.

**У РАБОТОДАТЕЛЕЙ
РАЗВИВАЕТСЯ
СОЦИАЛЬНОЕ СОЗНА-
НИЕ, КРОМЕ ТОГО,
КОНТРОЛЬ ЗА РАБОТОЙ
НА СТРОЙКЕ ТОЖЕ
ПОВЫШАЕТСЯ.**

Кроме того, создаем лабораторию электромонтажа, потому что обучаем очень много электриков в рамках обязательного ростехнадзорского курса. Но уже пришло время, когда мы можем давать им профессию и принимать экзамены.

Все более востребованным становится обучение в формате видеокурсов, направленное на актуализацию знаний, получение новой информации. Это тоже очень интересная тенденция, потому что интернет есть практически везде, а учебные центры могут быть далеко от специалистов, которые хотят повысить свою квалификацию. И если раньше руководители компаний и сами специалисты больше хотели «корочку», то сейчас они хотят знаний.

Более того, мы стали переводить наши видеокурсы на иностранный язык, поэтому у нас появилось много клиентов-иностранцев. Вначале был запрос на английский язык, а в последнее время идет речь о немецком и китайском языках. А для рабочих очень востребован таджикский язык, то есть работодатели начинают относиться более ответственно к обучению иностранных рабочих. Совсем недавно у нас на полигоне по отработке навыков работ на высоте обучались триста рабочих от одной из крупных строительных компаний. С ними был переводчик, потому что русским языком они владели очень плохо. Но если бы вы знали, как они хотели учиться! Ведь для них это шанс получить квалификацию и не погибнуть на стройке. Они нашего преподавателя с многолетним стажем работы просто «забросали» вопросами, вот такая у них тяга к знаниям!

— Это очень интересная тенденция — то есть работодатели поняли, что независимо от национальности, строители должны уметь строить хорошо?

— Конечно! У работодателей развивается социальное сознание, кроме того, контроль за работой на стройке тоже повышается, увеличились штрафы за гибель рабочих, поэтому квалификация строителей становится очень важной.

— Мы беседуем с вами не в первый раз, и у меня создалось впечатление, что потребность именно в хорошо подготовленных кадрах растет, что называется, не по дням, а по часам.

— Это так, и если раньше было много отказов от наших услуг, потому что, якобы, у нас завышенные цены, то сейчас организации готовы не просто платить нашу цену, а даже переплачивать, лишь бы получать качественное обучение персонала. Потому что компании убедились, особенно когда дело касается рабочих профессий, что бумажки для хорошей работы недостаточно. Если человек не умеет класть плитку, какую бумажку ему не выдай, он все равно ее качественно не положит. А если ничего не знающему человеку выдать документ электрика? Ведь если не его убьет током, так кого-нибудь другого, либо дом сгорит. Это все равно что выдать права человеку, который ни разу не сидел за рулем автомобиля. Это же будет убийца на дороге. А почему на стройке так можно было?

Поэтому, по нашим наблюдениям, минимизация расходов за счет подготовки персонала уходит в прошлое, и связано это еще и с тем, что квалифицированный специалист может делать больший объем работ, у него производительность труда гораздо выше. И работодатели начали все это понимать и считать. ☹



Елена МЕДЫНЦЕВА

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНТЕРЬЕРНАЯ ВЫСТАВКА

BATIMAT® **RUSSIA**

3-6 МАРТА 2020

МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА



МЯКИНИНО

Национальный
Отраслевой Форум
**Индустрия строительных и
отделочных материалов 2020**



+7 495 961-22-62
BATIMAT-RUS.COM

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЁР
KERAMA MARAZZI

МИНПРОМТОРГ
РОССИИ

ОРГАНИЗАТОРЫ:

MEDIA
GLOBE

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

16 января в РАНХиГС участники XI Гайдаровского форума обсудили переход строительной отрасли на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. И хотя разговор шел на фоне отставки Правительства России, проблемы остаются, независимо от того, кто занимает тот или иной пост в вертикали власти.

Открывая мероприятие, замминистра строительства РФ Никита Сташин напомнил, что сегодня в стройке находится около 110 млн кв. м жилья, а всего полгода назад страна должна была totally перейти на работу по новой схеме. Но что же необходимо еще сделать для появления новых проектов и увеличения банками объемов кредитов, особенно в регионах, чтобы к 2024 г. выйти на объем 120 млн кв. м жилья, из которого 80 млн кв. м — индустриальное с привлечением эскроу-счетов? И здесь не стоит забывать, что цикл строительства составляет 3 года, поэтому в текущем году количество строящихся квадратных метров должно кратно возрасти. И тогда возможно 2020 г. станет выдающимся по введению жилья, и в первую очередь индустриального.

По словам заместителя председателя, члена совета директоров Центрального банка РФ Ольги Поляковой, темпы роста перехода

Идеология жилищного строительства нуждается в модернизации

Проектное финансирование поставило региональных застройщиков на грань выживания



на проектное финансирование превзошли ожидания. Увеличилась интенсивность подачи заявок застройщиками в банки, а те, кто не попал под переходный период, выразили желание финансироваться с привлечением кредитов.

Но возникает вопрос, готовы ли банки «давать добро» абсолютно всем застройщикам? Нет. По новому механизму оценки рисков банками в первую очередь определяется кредитоспособность проектов. И ключевое место занимают их конкурентоспособность, маржинальность и неудовлетворительная деловая

репутация. Причем если в крупных регионах с этим каких-либо серьезных проблем нет, то в малых вопрос низкой маржинальности актуален как никогда.

Решить эту проблему можно, снизив издержки, лежащие на застройщиках, по созданию инфраструктуры — подведение дорог, коммуникаций, строительство школ и садов — все это, конечно, повышает привлекательность объекта, но и приводит к возрастанию его себестоимости. И Центробанк готов работать в этом направлении с Минстроем и другими ведомствами.

СИСТЕМА ОЦЕНКИ РИСКОВ УЧИТЫВАЕТ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ, НО ОНА НЕ НАПРАВЛЕНА НА ВЫДАЧУ КРЕДИТОВ, КОГДА ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ПОКАЗЫВАЕТ НУЛЕВУЮ МАРЖИНАЛЬНОСТЬ И ОТСУТСТВИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.



Как пояснил **Никита Стасишин**, в регионах внутри городов есть площадки, которые можно вовлекать в оборот. Но проблема в том, что последние 10 лет все жилье в их центральных частях «сажалось» на старые магистральные сети. И основная задача — найти источники финансирования за счет бюджета, без этого увеличить объемы строительства жилья в регионах не получится.

Система оценки рисков учитывает региональные особенности, но она не направлена на выдачу кредитов, когда финансовая модель показывает нулевую маржинальность и отсутствие денежных потоков. Все-таки основной источник фондирования кредитов — это вклады населения, и банки обязаны понимать, за счет чего средства будут возвращены.

БАНКОВСКИЙ СЕКТОР ПЕРЕПОЛНЕН ДЕНЬГАМИ И ОПТИМИЗМОМ

Как считает председатель Правления банка ДОМ.РФ **Артем Федорко**, наличие недостроенных объектов даже в таких крупных регионах, как Москва и область, — это вопрос не только маржинальности, но и финансовой дисциплины и культуры. И в этом случае банки — это помощники застройщиков и гарант граждан, что жилье будет достроено.

Согласно проведенному по заказу ДОМ.РФ опросу ВЦИОМ, количество людей, готовых приобретать объекты недвижимости, увеличилось с 50 до 70%. Иначе говоря, люди почувствовали себя более защищенными.

Сейчас около 25–30% либо уже финансируются, либо планируются к нему по новой схеме. Банками одобрено кредитов более чем на 900 млрд руб., открыто свыше 43 тыс. эскроу-счетов, на них аккумулировано около 140 млрд руб. И с защитой граждан новый механизм справляется на 100%.

Средняя ставка кредитования на всем жизненном цикле договора может достигать 5–7%, но есть даже примеры ставок ниже 1%, чему способствуют темпы поступления средств на эскроу-счета и продаж. А это уже вопрос конкурентоспособности объекта, его привлекательности и качества.

По словам **Артема Федорко**, сегодня сложилась уникальная ситуация — в стройке находится рекордное количество метров, а рыночные ставки по ипотеке опустились ниже 9%, обеспечив доступное финансирование для всех застройщиков и покупателей жилья. И налицо предпосылки для растущего здорового рынка на последующие годы.

В целом же переход на новое финансирование жилья — это грандиознейшая реформа с 2005 г., когда был принят самый большой пакет по ипотечному рынку, и она состоялась без кризисных явлений. Банком ДОМ.РФ открыто финансирование по 140 проектам на 11 млн кв. м, причем у застройщиков есть возможность контролировать денежный поток до самого последнего субподрядчика.

Как сообщил вице-президент, директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка **Сергей Бессонов**, в прошлом году банком было принято более 700

положительных решений о финансировании с применением эскроу-счетов, и в подавляющем большинстве это региональные проекты, а на Москву приходится всего 6% от их количества.

Конечно, с финансированием московских проектов нет никаких проблем — здесь наибольшее количество банковских игроков и хорошая рентабельность. Но Сбербанк столкнулся с тем, что в 24 регионах рентабельность колеблется от 0 до 10%. И одна из проблем — разработать механизм субсидирования, гарантирования или совместного финансирования таких проектов.

Вторая проблема — это недостаток собственных средств у девелоперов. Не секрет, что многие стройки начинались и продолжались с долей собственных средств 0%, но сегодня вклад девелопера должен составлять около 15%. И здесь должны появиться банковские инструменты, позволяющие замещать недостаток доли в собственном капитале. Сбербанк запустил такие программы в апреле-мае



СЕГОДНЯ СЛОЖИЛАСЬ УНИКАЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ — В СТРОЙКЕ НАХОДИТСЯ РЕКОРДНОЕ КОЛИЧЕСТВО МЕТРОВ, А РЫНОЧНЫЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ ОПУСТИЛИСЬ НИЖЕ 9%.

2019 г., и сейчас общий портфель более рискованных продуктов банка составляет свыше 51 млрд руб. Это помогло застройщикам сформировать собственный вклад для получения проектного финансирования как в Сбербанке, так и в других банках.

Главным остается то, что портфель проектного финансирования жилья уверенно растет. На 1 января 2019 г. он составлял 230 млрд руб., а на 1 января 2020 г. — уже 440 млрд руб., и это единственная отрасль с таким колоссальным приростом.

По словам заместителя генерального директора «Группы ЛСР» **Ивана Романова**, в прошлом году шок на изменения в законодательстве и глобальная неопределенность и у банков, и у застройщиков привели к тому, что одни не вывели в продажу некоторые объекты, а другие объекты строили, но продавали меньше, не понимая, как им в дальнейшем действовать. В результате улучшился баланс спроса и предложения, положительно повлияв на рынок.

Не обошли стороной и тему поэтапного раскрытия эскроу-счетов. По мнению **Никиты Стасишина**, сначала нужно наработать опыт и практику работы с эскроу-счетами, чтобы появился механизм, позволяющий не забирать деньги, а вкладывать их часть в будущие площадки, и в первую очередь для обеспечения инфраструктурой. Тогда банк будет видеть и понимать работу экономики с наполненным эскроу, и у него будут залогом всех земельных участков.

Однако **Ольга Полякова** выступила с категоричной позицией Центробанка против поэтапного раскрытия эскроу-счетов, потому что это возврат в прошлое, к котловому методу. Хотя, возможно, не ранее, чем через 2 года к этому разговору можно будет

вернуться при условии, что будут разработаны соответствующие критерии, а у банков появится понимание, на каком этапе и какой объем средств можно раскрывать и отдавать застройщику.

СТРОЙКИ ВСТАЮТ, ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ НЕ ПОЯВЛЯЕТСЯ

По словам аудитора Счетной Палаты РФ **Светланы Орловой**, сегодня Центробанк сделал все, что мог, а дальше нужно показывать конкурентоспособность и прозрачность проектов. К примеру, в Сингапуре строят даже там, где перерабатывается мусор, а у нас в районах с наибольшей степенью сейсмической опасности проживает 68 млн человек или около 47% населения. Плюс ко всему при строительстве фельдшерских пунктов, школ, садов можно сразу предусматривать рядом строительство жилья для тех, кто в них будет работать, конечно же, с учетом и транспортной инфраструктуры. И никогда население не будет довольным той процентной ставкой по ипотеке, которая предлагается.

С.Орлова привела данные рейтингового агентства строительного комплекса — только за январь 2019 г. банкротами признано 133



застройщика, возводящих 709 домов общей площадью около 3 млн кв. м, что может спровоцировать появление новой волны 200 тыс. обманутых дольщиков.

Кроме того, по информации ДОМ.РФ на декабрь 2019 г. площадь проблемного жилья, строящегося с нарушением сроков, за последние 3 мес. увеличилась на 11% и составила около 18,7 млн кв. м, а это примерно 80 тыс. человек.

Плюс ко всему, по данным Банка России на 18 декабря 2019 г., 17 регионов пока не заключили эскроу-счета, а по итогам 3 квартала продажи сократились в 50 регионах.

Светлана Орлова напомнила про индивидуальное жилищное строительство, которого по паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда» планируется ввести 40 млн кв. м или 33%, при этом конкретные меры поддержки паспортом не предусмотрены. А единственная озвученная — расширение Минпромторгом практики применения деревянных конструкций, в том числе для малоэтажного индивидуального строительства в пяти плотных регионах — Архангельской, Иркутской, Кировской областях, Забайкальском крае и Республике Коми. Но эта мера поддержки в 2018–2019 гг. оказалась практически не востребована. Из вложенных Минпромторгом 600 млн руб. было израсходовано только 200 тыс. руб. или менее 1%. В целом же в России доля индивидуального домостроения составляет всего 10%.

Ключевой фактор, тормозящий развитие ИЖС — отсутствие финансовых инструментов для строительства жилого дома, включая ипотеку. Ежегодно на ИЖС выдается не более 15 тыс. кредитов или 1% от общего объема ипотеки, а ставки по кредитам ИЖС на 1–3% выше, чем по ипотечным.

КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР, ТОРМОЗЯЩИЙ РАЗВИТИЕ ИЖС — ОТСУТСТВИЕ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА, ВКЛЮЧАЯ ИПОТЕКУ.

Но есть и положительный опыт — в Белгородской области за 25 лет благодаря региональным программам построено 124 тыс. домов общей площадью 16 млн кв. м. За последние 5 лет в регионе вводится в эксплуатацию более 1 млн кв. м. И такие показатели для центральных регионов реальны.

По словам **Никиты Стаशिшина**, уже разработана новая государственная программа, которая проходит процедуру согласования и в ближайшее время будет представлена в Правительство России. Теперь ИЖС будет строиться индустриальным способом с использованием, в том числе эскроу-счетов — на этапе стройки для банка появится предмет залога, и он сможет выдать ипотеку гражданину.

МОСКВА ЛИДИРУЕТ — КАК ВСЕГДА!

Неоднократно на мероприятии упоминалась Москва, и логичным стало выступление заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства **Марата Хуснуллина**. Он заметил, что прошедший год был нетипичным во всех смыслах. Напуганные переходом



на эскроу-счета инвесторы, имеющие объекты в более-менее высокой степени готовности, чтобы освободить и запустить деньги в оборот, «поднадавили», и в конце года в Москве был вал сдачи готовых объектов высокого качества. В результате Москва сдала рекордные почти 5 млн кв. м жилья. И на 16 января 2020 г. — еще 500 тыс. кв. м. Те же 5 млн были достигнуты только в 1965 г.

Кроме того, было сдано 11,5 млн кв. м общего объема недвижимости, благодаря направленной на создание рабочих мест политике города и вложениям в транспортную инфраструктуру. Оказывается, на вложенный рубль бюджетных инвестиций в транспорт приходит 3 рубля внебюджетных. А суммарный итог налогов с 4 рублей позволяет окупить все вложения.

Плюс Москва впервые за всю историю сдала 460 тыс. кв. м индивидуального строительства благодаря продленной дачной амнистии и упрощенному порядку ввода объектов в эксплуатацию. Безусловную роль сыграла и программа реновации — таких домов 620 тыс. кв. м из общего объема. А в 2023 г. их будет сдано на 3 млн кв. м.

Примечательно, что Москва старается вводить жилье равномерно по всему городу, оказывая влияние на маятниковую миграцию. Было подсчитано, что снижение нахождения всех жителей города в пути на 1 минуту дает через экономку плюс 20 млрд руб. в бюджет.

Кроме того, здесь за прошлый год решена проблема 1600 обманутых дольщиков. В Москве фонд финансируется за счет своих средств, не привлекая федеральные деньги, поэтому никакой компенсации дольщикам не предусмотрено, а все проблемные объекты будут достраиваться.



МОСКВА ВПЕРВЫЕ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ СДАЛА 460 ТЫС. КВ. М ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БЛАГОДАРЯ ПРОДЛЕННОЙ ДАЧНОЙ АМНИСТИИ И УПРОЩЕННОМУ ПОРЯДКУ ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

Город сделал заделы на ближайшие 5 лет, нет никаких сомнений, что стройка продолжится. Но Марат Хуснуллин попросил Центробанк принять решение не повышать ставку по ипотеке независимо ни от чего. 9% — это хорошо, но очень много. Во всяком случае, в Москве с высоким спросом и доходами почему бы не сделать ставку 5%?

Беспокоят Москву и энергоснабжающие организации, сдерживающие рынок. Сегодня сети догоняют строительство объектов недвижимости, при том, что по транспорту уже где-то удалось работать на опережение.

Ну, а тот факт, что достижения Москвы высоко оценили руководители государства, подтвердило назначение Марата Хуснуллина на должность вице-премьера Правительства России буквально через неделю после его выступления на Гайдаровском форуме. ☹



Галина КРУПЕН

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Кавалерийский наскок по переходу на эскроу не получился

Размеры выданных ипотечных кредитов растут, а качество заемщиков ухудшается

В Москве прошла XVШ конференция по ипотечному кредитованию. Итоги пленарной дискуссии, посвященной ипотечному кредитованию в эпоху эскроу, показали — до эпохи эскроу еще далеко, а ипотека перестала быть банковским коммерческим инструментом.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ВЗГЛЯД

На конференции выступили представители деловых организаций и министерские чиновники, хотя Минстрой России представлен не был. Их оценка ситуации на ипотечном рынке имела примерно однонаправленный и вполне предсказуемый вектор: наше социальное государство принимает новые и продляет старые программы для субсидирования льготной ипотеки. И никаких денег не жалко для блага граждан.

Руководитель аналитического центра АО «ДОМ.РФ» **Михаил Гольдберг** напомнил, что 2018 г. был очень удачным — было выдано около 1.5 млн ипотечных кредитов на 3 трлн руб. Одновременно был зафиксирован рекордно низкий уровень ставки на тот момент — около 9.5% годовых. В 2019 г. уровень ставки то поднимался, то снова падал, но это не повлекло снижения темпов роста ипотечного портфеля. На начало февраля ипотечный портфель составляет более 8 трлн руб., ипотеку выплачивают примерно 7 млн семей.



«Есть основания утверждать, что плановая ставка на текущий год — 8.7% будет установлена не позже июня, — считает г-н Гольдберг. — Нами выявлена закономерность: снижение ипотечной ставки всего на один процентный пункт увеличивают выдачу кредитов на 30%. Поэтому объемы кредитования будут расти».

Распространение льготной ипотечной ставки в 6% привели новых заемщиков примерно в два раза больше, чем прогнозировалось — 40 тыс. вместо 20 тыс. Это примерно 15–20% от всех кредитов на новостройки и в денежном выражении составляет 100 млрд руб.

СНИЖЕНИЕ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ ВСЕГО НА ОДИН ПРОЦЕНТНЫЙ ПУНКТ УВЕЛИЧИВАЮТ ВЫДАЧУ КРЕДИТОВ НА 30%. ПОЭТОМУ ОБЪЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ БУДУТ РАСТИ.

Алексей Яковлев, замдиректора департамента Минфина продолжил тему госпрограмм, напомнив о поддержке многодетных семей: на погашение ипотеки они получают 450 тыс. руб. С особой гордостью оба эксперта заявили о беспрецедентной 5-летней программе льготной ипотеки для жителей Дальнего Востока под 2% годовых.

На вопрос модератора, должны ли быть сформированы иные стимулы роста рынка, Яковлев ответил согласием — да, субсидирование как единственный инструмент может привести к росту цен на квартиры. Он заверил, что ведомство следит за ситуацией.

Забегая вперед, отметим, что в конце сессии вопрос из зала был как раз от сотрудницы дальневосточного банка «Дом»: «Ипотека под 2% очень привлекательна для жителей нашего региона. Но во Владивостоке и Хабаровске жилье строится довольно медленно, зато мы видим повышение его стоимости, и без того высокой. Когда и каким образом государство собирается принимать меры, чтобы остановить этот рост?» Интересно, станет ли для Минфина и Минстроя этот вопрос сигналом к действию?

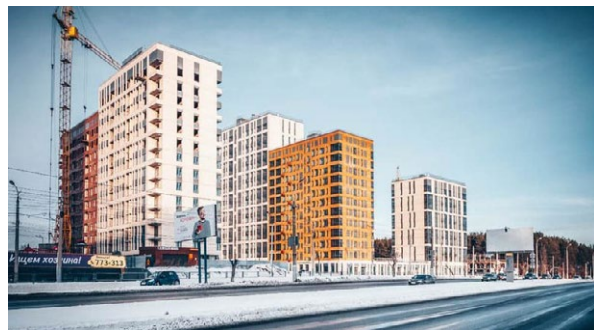
По словам г-на Яковлева, в планах ведомства реализовать дорожную карту по развитию ипотечных ценных, что может привлечь на рынок до 7 трлн рублей.

Первой тему эскроу-счетов подняла заместитель руководителя управления Росреестра по Москве **Мария Макарова**. По данным Росреестра, число зарегистрированных ипотечных сделок в Москве в 2019 г. составляет около 90 тыс., что близко к результатам 2018 г. — 90,6 тыс. Один нюанс — рост сделок в 2018 г. составил 166% по отношению к 2017 г.

С момента введения проектного финансирования количество зарегистрированных ДДУ в 2019 г. с использованием эскроу-счетов составило 8,2 тыс. из 105 тыс., то есть 8%. Г-жа Макарова сообщила, что по итогам 2020 г. с использованием эскроу-счетов будет зарегистрировано 95% сделок.

Коммерческий директор Группы «Эталон» **Василий Фетисов** засомневался в реальности такой динамики. По его мнению, в лучшем случае надо ориентироваться на 2022 г. Его поддержал вице-президент ГК ПИК **Дмитрий Тимофеев**, напомнив о т.н. системообразующих компаниях: этот статус позволяет им реализовывать проекты по старым правилам, поэтому очевидно, что такого высокого показателя за 2 года не достичь.

Заместитель председателя Правления АО «Россельхозбанк» **Денис Константинов** рассказал некоторые подробности инициированной Минсельхозом и объявленной в конце 2019 г. программы льготной сельской ипотеки. Отток



населения из сельской местности, ветхий жилой фонд и низкие доходы жителей — эти факторы, наконец, привели к принятию Правительством программы «Комплексное развитие сельских территорий» на 2020–2025 гг.

В нее входит и льготная ипотека с максимальной ставкой до 3% годовых. «Программа интересна тем, что будет запущена с условием субсидирования на весь срок действия кредита — до 25 лет. У каждой территории есть возможность дополнительно субсидировать ставку вплоть до 0,1%. И, наконец, ипотеку можно будет брать на покупку квартиры, дома или его строительство, при условии, что жилье будет находиться на сельской территории», — сказал банкир. Правда, он не смог ответить, когда же начнется выдача кредитов, пока предположительно — в феврале. Константинов отметил, что более полутора тысяч заявок на участие в программе было подано только за первые 10 дней года. В программе должны принять участие более 100 банков.

К сожалению, не удалось узнать о позиции Министерства строительства России, представителя которого не было на конференции.

БАНКОВСКИЙ СЧЕТ

Цифры — упрямая штука, банкиры — люди практические и конкретные. Несмотря на положительные прогнозы на 2019 г., Банк России констатировал по его итогам снижение объема ипотечного кредитования на 5%, а число кредитов — на 14%. Руководитель департамента ипотечного и автобизнеса банка ВТБ **Евгений Дячкин** назвал три фактора, повлиявших на отрицательный результат: изменение ключевой ставки ЦБ, вызвавшее рост ставок по ипотеке, повышение цен на недвижимость, а также нестабильную обстановку при переходе на проектное финансирование.



Тем не менее г-н Дячкин уверен в благоприятной перспективе на 2020 г., обусловленной снижением ставок, изменениями в существующих программах господдержки и запуском новых. Особый восторг у представителя банка ВТБ вызывает 2-процентная дальневосточная ипотека. «Это просто бомба! На 31 января в ВТБ на нее зарегистрировано две тыс. заявок на 8 млрд рублей», — заявил Дячкин.

Большие надежды эксперт также связывает с получением маткапитала при рождении первого ребенка.

Председатель Правления Абсолют Банка **Татьяна Ушкова**, единственная из выступающих проанализировала социальный фон, на котором работал ипотечный рынок в прошлом году, и который вряд ли изменится в ближайшем будущем. «Сумма сделки за год увеличилась на 20% при падающих доходах населения. Это очень серьезная нагрузка на заемщиков. Качество заемщика также сильно упало, что зафиксировано изменениями кредитной оценки, — рассказала г-жа Ушкова. — До прошлого

СУММА СДЕЛКИ ЗА ГОД УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 20% ПРИ ПАДАЮЩИХ ДОХОДАХ НАСЕЛЕНИЯ. ЭТО ОЧЕНЬ СЕРЬЕЗНАЯ НАГРУЗКА НА ЗАЕМЩИКОВ.

года семьи с двумя–тремя детьми и невысокой платежеспособностью обращались за детской ипотекой в единичных случаях, сейчас их много. С одной стороны, это хорошо, с другой — способны ли такие семьи обеспечить погашение многолетнего кредита без долгов? Банки увеличивают объемы выдачи или все-таки объективно оценивают платежеспособность клиентов? Когда начнутся проблемы с должниками, ответственность ляжет на банки. Об этих негативных трендах надо говорить».

«Банк «Санкт–Петербург» сумел увеличить объем выдачи на 20%, сохранив уровень числа сделок по отношению к 2018 г., — поделилась итогами года руководитель бизнеса ипотечного кредитования **Екатерина Синельникова**. — Вместе с тем, с 2015 г. доходность по ипотеке снизилась с 4% до 0.5%». В банке «Санкт — Петербург» позаботились о профилактике выдачи ипотечных кредитов закредитованным заемщикам. Теперь там учитывается показатель долговой нагрузки (ПДН) при расчете коэффициентов риска по ипотеке. Судя по всему, этот показатель придется учитывать всем банкам — с 1 июля 2020 г. Банк России планирует ужесточить для банков выдачу ипотеки: их отчисления в резервы будут зависеть от долговой нагрузки и первоначального взноса заемщика. Другие участники дискуссии предложили, что это лишь декларативная мера и дело вряд ли дойдет до практики.

По словам г-жи Синельниковой, в феврале «Санкт–Петербург» предложит клиентам новый ипотечный продукт «Вторичный рынок без проверки объекта».

ЗАПОЛИРОВАТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Как образно выразился **Дмитрий Логинов**, руководитель юридического департамента АН «БОН ТОН», кавалерийский наскок по переходу на эскроу-счета государству не удался. Одной



рукой Правительство предписывало к 1 июля 2019 г. переход 30%, а концу 2020 г. — 95 % договоров. Другой рукой разрешило крупным застройщикам завершать начатые проекты по старым правилам. По данным аналитиков агентства «ДОМ.РФ», к концу 2019 г. было зарегистрировано чуть более 20% «эскроу-договоров». Выше уже отмечалось, что застройщики считают эти планы невыполнимыми.

«Например, в целом по группе «Эталон» на эскроу-счета было получено 690 млн руб., что менее 1% от всего объема поступлений за год, — отметил **Василий Фетисов**. — В свою очередь, ради сохранения потенциальных клиентов нам пришлось временно применить свою программу субсидирования ипотеки до 50%».

Говоря о переходе стройкомплекса на эскроу, г-н Фетисов особо заметил, что требует внимания ситуация с застройщиками в регионах. По его словам, в Омске, Волгограде и в Крыму рынок стагнирующий, низкомаржинальный, у компаний проблемы с получением проектного финансирования. Они ищут собственные

Говорить о 2022 г. как завершающем переходе на эскроу не приходится — никакого дедлайна для системообразующих компаний в этом смысле не установлено.

средства для запуска проектов, но не у всех получается. Это ведет к сжиманию рынка.

(Вот здесь бы и послушать комментарии Минстроя по поводу объявленных министром Якушевым неких расчетов Сбербанка в помощь строителям в регионах и малых городах).

Вице-президент ПИК **Дмитрий Тимофеев** для начала обратил внимание, что говорить о 2022 г. как завершающем переходе на эскроу не приходится — никакого дедлайна для системообразующих компаний в этом смысле не установлено. Свое выступление он посвятил точечным проблемам в законодательстве, всплывающим при реализации реформы. «Это несовершенство закона не дает компании ПИК развернуться в полной мере», — сказал г-н Тимофеев, вызвав легкое смятение в аудитории. По его мнению, в изменениях и поправках нуждается не только закон о проектом финансировании, но и, возможно, Гражданский кодекс и Правила ЦБ.

В ходе дискуссии получила развитие тема начисления процентов на деньги заемщиков, хранящихся на счетах, а также возможности поэтапного раскрытия эскроу-счетов для застройщиков. Мнения «за» и «против» резко разделились, общего решения найдено не было.

Дмитрий Логинов как юрист не исключил, что существующее положение об эскроу-счетах делает возможным появление новых обманутых дольщиков.

Чтобы не допустить этого, нужно пересмотреть принцип компенсационности эскроу-счета и дополнить действующее законодательство механизмами, компенсирующими инфляционные потери и проценты по ипотечным кредитам. ☹



Елена АРАПОВА

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Прокуроры восстанавливают права обманутых дольщиков

Благодаря работникам прокуратуры обманутые дольщики получают свои квартиры



5 декабря в Хабаровском крае восстановлены права 103 дольщиков жилого дома, строительство которого велось более 12 лет.

В результате принятых прокуратурой края мер завершено строительство жилого дома по ул. Тихоокеанской г. Хабаровска. Оно было начато еще в 2007 г. финансово-строительной компанией «Мыс».

По причине банкротства застройщика работы в 2011–2013 гг. не велись, что послужило причиной смены строительной организации. Но привлеченным

к достройке дома ООО «СамСтрой» работы велись низкими темпами, допускались неоднократные переносы срока ввода объекта в эксплуатацию.

В ходе надзорной деятельности были проведены встречи с подрядной организацией, выполнявшей строительные работы, осуществлены выезды на строительную площадку, застройщику неоднократно вносились меры прокурорского реагирования по фактам нарушения порядка раскрытия информации о ходе и этапах строительства, неправомерного расходования средств участников долевого строительства.

Благодаря этому в ноябре 2019 г. комитетом государственного строительного надзора правительства Хабаровского края выдано заключение о соответствии построенного объекта требованиям проектной документации. Администрацией г. Хабаровска разрешен ввод дома в эксплуатацию. Жилые помещения передаются гражданам.

23 декабря в Тюменской области восстановлены права 180 дольщиков.

Прокуратура и правительством области около года контролировали ситуацию с многоквартирным жилым домом по ул. 50 лет Октября в г. Тюмени.

Строительство дома было начато ПАО «Тюменьэнергострой» в 2017 г. Первоначально ввод в эксплуатацию планировался в четвертом квартале 2018 г., а передача квартир в июне 2019 г. Впоследствии срок ввода в эксплуатацию застройщиком был перенесен на четвертый квартал 2019 г.

Организация неоднократно заслушивалась на заседаниях межведомственной рабочей группы по противодействию правонарушениям и преступлениям в сфере долевого строительства жилья в прокуратуре Тюменской области, а прокуратура Ленинского округа г. Тюмени вносила представления об устранении нарушений закона. Прокуратура округа совместно с представителями Главного управления строительства области и администрации г. Тюмени выезжала на объект для контроля хода строительства.

В результате дом введен в эксплуатацию.

10 января в Хабаровском крае застройщик, находящийся в стадии банкротства, передал дольщикам жилые помещения.

С 2009 г. на территории с. Матвеевка Хабаровского муниципального района ООО «Томари-Оро» осуществлялось строительство трехэтажного 48-квартирного жилого дома с привлечением денежных средств граждан.

В связи с финансовыми трудностями застройщика срок завершения строительства дома неоднократно переносился. На основании внесенных прокурором района представлений ООО «Томари-Оро» приняты меры к завершению строительства дома, и в конце декабря 2018 г. получено разрешение на его ввод в эксплуатацию.

Однако банкротство предприятия стало препятствием к передаче квартир гражданам. Поэтому между участниками долевого строительства и застройщиком заключено мировое соглашение, утвержденное Арбитражным судом края, предусматривающее в срок до декабря 2019 г. передачу квартир гражданам.

Соблюдение условий соглашения контролировалось органами прокуратуры края, ход его исполнения заслушивался на рабочих совещаниях при первом заместителе прокурора края. В связи с предпосылками неисполнения условий соглашения застройщику объявлено предостережение о недопустимости нарушения прав граждан-участников долевого строительства.

13 января в Омской области восстановлены права участников долевого строительства.

Прокуратура Ленинского округа г. Омска Омской области провела проверку соблюдения прав граждан — участников долевого строительства в деятельности Фонда развития жилищного строительства Омской области «Жилище».

Данное юридическое лицо возводило многоквартирный дом № 2 в квартале «Б» ЖК «Московка-2», расположенного в Ленинском АО г. Омска с привлечением денежных средств 71 гражданина.

Первоначальный срок завершения строительства дома был 1 квартал 2016 г., срок передачи жилых помещений — 30 июня 2016 г. Но строительство дома в установленные сроки не завершено.

Руководителям организаций застройщика и подрядчика прокуратурой неоднократно вносились представления, по ее инициативе к застройщику принимались меры административного воздействия, проводились



межведомственные совещания по вопросу завершения строительства дома, направлялись соответствующие информации в профильное министерство области.

Кроме того, прокуратурой округа применялся институт судебного понуждения к застройщику. Так, предъявлено исковое заявление об обязанности Фонда «Жилище» завершить строительство дома, которое удовлетворено судом в полном объеме и вступило в законную силу.

27 декабря 2019 г. дом введен в эксплуатацию. Идет подготовка к передаче гражданам ключей от принадлежащих им жилых помещений.

Прокуроры в Северо-Западном федеральном округе в 2019 г. принимали активные меры по защите прав дольщиков.

По направленным прокурорами г. Архангельска и г. Северодвинска в Управление Роспотребнадзора по Архангельской области материалам к административной ответственности привлечено 20 организаций-застройщиков, которыми в ДДУ включались такие положения, как оплата расходов по охране объекта строительства до передачи гражданам квартир, возложение обязанностей по уплате государственной пошлины за регистрацию ДДУ в размере, превышающем установленный налоговым законодательством.

Аналогичные нарушения пресечены в Республике Коми, Санкт-Петербурге, Вологодской, Псковской областях.

Повсеместно потребовалось прокурорское вмешательство для устранения нарушений в части соблюдения срока направления участникам долевого строительства информации о невозможности завершения строительства жилого дома в предусмотренный договором срок и предложений об изменении ДДУ. Также — порядка размещения в ЕИС жилищного строительства информации в отношении объектов долевого строительства.

Всего в округе в результате введены в эксплуатацию 47 многоквартирных домов. Только в Санкт-Петербурге удалось восстановить права дольщиков 20 долгостроев.

Органами прокуратуры СЗФО выявлено 827 нарушений, для устранения которых внесено 322 представления, принесено 4 протеста, предостережено



о недопустимости нарушений закона 49 лиц, к дисциплинарной ответственности привлечено 161 лицо, к административной — 38, в суды направлено 18 исков, по материалам прокурорских проверок следственными органами возбуждено 7 уголовных дел.

31 января в Республике Алтай введен в эксплуатацию жилой дом, квартиры в котором получают 49 дольщиков.

С 2016 г. на контроле прокуратуры республики находилось строительство многоквартирного дома в г. Горно-Алтайске, застройщик которого — ОАО «Катунь-гэсстрой» был признан банкротом.

Прокуратурой систематически отслеживалась деятельность контролирующего органа в сфере долевого строительства — регионального минрегиона. По выявленным в его работе фактам ненадлежащего осуществления своих полномочий принимались меры реагирования, нарушения устранены.

Прокуратурой регулярно проводились заседания межведомственной рабочей группы с участием представителей минрегиона республики, администрации г. Горно-Алтайска, дольщиков и застройщика, где в оперативном порядке решались вопросы по достройке дома, подключению к городским коммунальным сетям и вводу его в эксплуатацию.

Сейчас начата процедура передачи квартир. ☹



Иоланта ВОЛЬФ

ЦИФРОВОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

Почему Росстандарт отменил основные ГОСТы по BIM?

ГОСТы, разработанные на основе международных стандартов, просуществовали всего пять месяцев



6 февраля 2020 года по приказу Росстандарта №30 от 5 февраля прекратили свое действие два национальных стандарта ГОСТ Р 58439.1 и 2, вступивших в действие всего пять месяцев назад. Инициировала эту отмену BIM Ассоциация — организация, в настоящее время возглавляющая ПК 5 ТК 465.

Оставляя без комментариев противоправный и даже скандальный характер действий рабочей группы и апелляционной комиссии Росстандарта, сопутствующих этому решению, посмотрим на ситуацию с точки зрения основных смыслов, посылов, принципов, предлагаемых отмененными стандартами.

СТАНДАРТИЗАЦИЯ СЕГОДНЯ

Печальный факт, который тем не менее следует признать: сегодня в сфере применения технологий информационного моделирования, разработке методологии и стандартизации в BIM Россия не является признанным мировым лидером. Однако наряду с другими развитыми странами Россия участвует в работе ISO,

голосует и поддерживает принципы опережающей стандартизации, предполагающей установление повышенных по отношению к уже достигнутому на практике уровню норм, требований к объектам стандартизации, которые согласно прогнозам будут оптимальными в последующее планируемое время. В этом смысле абсолютно адекватным сегодняшним требованиям и вызовам является сам факт закрепления в национальных стандартах тех положений, которые еще не получили широкого распространения в нашей стране. Это прекрасный стимул и возможность для развития.

Именно технические комитеты, объединяя на добровольной основе представителей профессионального сообщества, призваны способствовать

повышению эффективности работ по национальной, межгосударственной и международной стандартизации, обеспечивая внедрение лучших отечественных и мировых практик и достижений. Как видно, в случае с отменой ключевых стандартов руководство профильного подкомитета изменило данным принципам.

С 2017 года в России представлена международная некоммерческая организация buildingSMART, действующая на базе ассоциации НАИКС. Она занимается разработкой открытых стандартов цифрового строительства, которые становятся международными стандартами через ISO. НАИКС работает в технических комитетах и помогает вводить международные стандарты в российскую практику.

ИСТОРИЯ ОТМЕНЕННЫХ СТАНДАРТОВ И ИХ ПРАРОДИТЕЛЕЙ — СЕРИЯ ISO 1650

Итак, приказом Росстандарта отменены ГОСТ Р 58439.1-2019 «Организация информации об объектах капитального строительства. Информационный менеджмент в строительстве с



СЕГОДНЯ В СФЕРЕ ПРИМЕНЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЙ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ, РАЗРАБОТКЕ МЕТОДОЛОГИИ И СТАНДАРТИЗАЦИИ В BIM РОССИЯ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРИЗНАННЫМ МИРОВОМ ЛИДЕРОМ.

использованием технологии информационного моделирования. Часть 1. Понятия и принципы» и ГОСТ Р 58439.2-2019 «Организация информации об объектах капитального строительства. Информационный менеджмент в строительстве с использованием технологии информационного моделирования. Часть 2. Стадия капитального строительства».

Данные стандарты подготовлены и введены на основе соответствующих стандартов серии ISO 19650 как неэквивалентные. Дата ввода в действие — 1 сентября 2019 года. С учетом того, что исходные стандарты были приняты лишь в декабре 2018 года, следует поблагодарить российских разработчиков АО «НИЦ «Строительство» за оперативность и масштабную проделанную работу, в том числе по согласованию текстов в профильном техническом комитете.

Вспоминаю последнее заседание по обсуждению поправок и замечаний к тексту, когда настоящая кропотливая работа в очном

режиме, в спорах и дискуссиях продолжалась целых пять с половиной часов, но в результате оставила всех участников удовлетворенными, если не сказать счастливыми от осознания важности содеянного.

Источники наших стандартов «с непростой судьбой» — ISO 19650 (части 1 и 2) — это два первых стандарта, посвященных ИНФОРМАЦИОННОМУ МЕНЕДЖМЕНТУ с применением BIM, которые стали плодом сложнейшей работы по достижению консенсуса международной команды ISO. При очевидном разнообразии практик и подходов к регулированию строительства в разных странах удалось достичь приемлемых для всех формулировок.

Первая часть стандарта определяет основные понятия и принципы, закладывает основы, задает общий язык, который позволит профессионалам всего мира, работая как внутри страны, так и в международных проектах, понимать друг друга без длительной

адаптации и настройки общих словарей. Вторая определяет работу на стадиях создания капитальных объектов. В разрабатываемых сейчас и подготовленных к публикации частях стандарта речь пойдет об информационной безопасности, информационном менеджменте стадии эксплуатации возведенного актива и др. В этом смысле совокупность данных стандартов представляет собой целостную систему, которой так не хватало в данной области стандартизации.

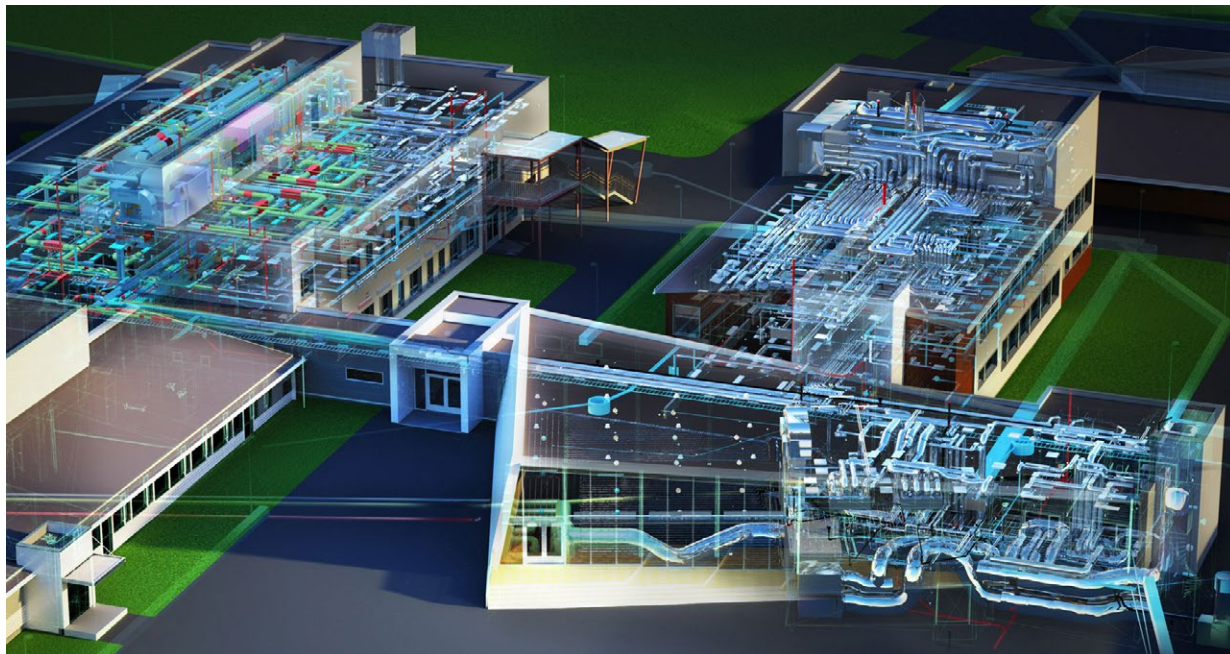
Интересна история появления самих ISO 19650. В них за основу взята серия британских стандартов PAS -1192 (BS -1192), разработанная для обеспечения действия британского BIM-мандата на все проекты центрального госзаказа с апреля 2016. Некоторые из этих стандартов уже имели довольно длительную предысторию и были опробованы на практике на сотнях проектов. Так что несмотря на новизну, стандарты имеют солидную практическую основу.

С момента введения в действие ISO 19650 действие соответствующих британских стандартов серии 1192 в Великобритании было прекращено. Британский рынок перешел на международные BS EN ISO 19650.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОТМЕНЕННЫХ ГОСТОВ

Первый стандарт вводит целый пакет новых терминов как общего плана — «точка принятия ключевого решения», «матрица ответственности», «группа по задаче», — так и специфических для управления информацией, таких как «требования к информации по проекту», «корпоративные требования к информации», «требования к обмену информацией», «информационная модель», «информационный контейнер» и другие.

В ЭТОМ СМЫСЛЕ СОВОКУПНОСТЬ ДАННЫХ СТАНДАРТОВ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ЦЕЛОСТНУЮ СИСТЕМУ, КОТОРОЙ ТАК НЕ ХВАТАЛО В ДАННОЙ ОБЛАСТИ СТАНДАРТИЗАЦИИ.

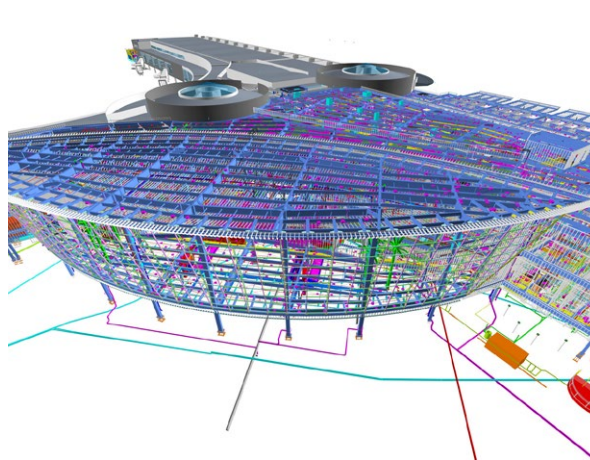


Следует отметить, что часть терминов данных стандартов уже хорошо знакома российским пользователям, применяющим BIM. А именно «среда общих данных» (CDE), «план реализации задач информационного моделирования» (BEP) упоминаются в действующих СП 333, 404 и других.

Вводятся понятия «информационная модель проекта», когда речь идет о создаваемом объекте, и «информационная модель актива», когда речь идет о существующем объекте и применении информации для обеспечения эксплуатации и технического обслуживания.

Основные положения стандартов нацелены на организацию коллективной работы, скоординированное взаимодействие всех участников. (Здесь и далее цитаты из отмененных стандартов).

«Информационная модель актива (AIM) и информационная модель проекта (PIM) являются структурированными хранилищами информации, необходимыми для принятия решений на протяжении всего жизненного цикла актива... Как модель AIM, так и модель PIM могут включать в себя структурированную и неструктурированную информацию. Примерами структурированной информации являются цифровые информационные модели, календарные графики и базы данных. Примерами неструктурированной информации являются документация, видеозаписи и аудиозаписи». Как видно, основополагающие определения не противоречат сложившейся в настоящее время практике работы, когда мы вынуждены совмещать структурированные BIM-данные с другими видами информации, неотъемлемой для разработки проектов. Например, текстовая пояснительная записка в PDF не является структурированной



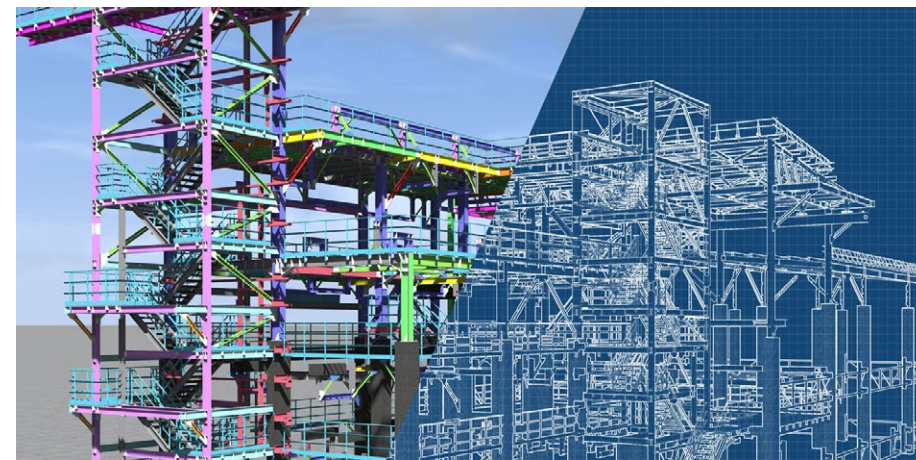
информацией, но является частью информационной модели — информационным контейнером или его составляющей.

Еще одним основополагающим принципом является необходимость для заказчика осознать, зачем ему нужна информация и что предполагается с ней делать.

«Заказчик работ должен понимать, какая информация требуется в отношении его активов или проектов, чтобы формулировать свои корпоративные или проектные цели. Эти требования могут исходить как от его собственной организации, так и от внешних заинтересованных сторон. Заказчик работ должен иметь возможность сформулировать эти требования к другим организациям и отдельным лицам, для которых они предназначены». Именно в этой сфере, на мой взгляд, сегодня должны быть сфокусированы основные усилия рынка и государственного заказчика, чтобы получить максимум от внедрения информационного моделирования.

Основными аспектами управления информацией стандарт называет:

- определение требований к информации — какая информация и кому нужна;



- планирование доставки информации — кто ее должен произвести и в какой момент;
- доставка информации — сам акт доставки и сопутствующие моменты.

Второй стандарт адресован специалистам, вовлеченным в производство и управление информацией на стадии капитального строительства, управление закупками, формирование требований к информации и поддержка коллективной работы, проектирование, строительство, эксплуатацию, обслуживание и вывод активов из эксплуатации, управление эффективностью эксплуатации активов.

Итак, уважаемый читатель, усмотрели ли вы в прочитанном выше некий криминал, требующий немедленной отмены ГОСТов? Вот и я тоже не вижу. При этом понимаю, что читать эти документы впервые непросто, но это верно практически для всех стандартов ISO. Именно по этой причине отдельные страны разрабатывают национальные дополнения к стандартам и многостраничные методические рекомендации. Именно это основной цивилизованный путь адаптации передовых документов к локальным требованиям и условиям различных стран.

НИКАКОГО ОБСУЖДЕНИЯ МНИМЫХ ПРОТИВОРЕЧИЙ В ПК 5 НЕ ПРОВОДИЛОСЬ, ХОТЯ ПОЛНОМОЧИЯ БИМ АССОЦИАЦИИ И ИХ ПОЛОЖЕНИЕ В РУКОВОДСТВЕ ПОДКОМИТЕТА ПОЗВОЛЯЛИ ЭТО СДЕЛАТЬ ДЕСЯТКИ РАЗ.

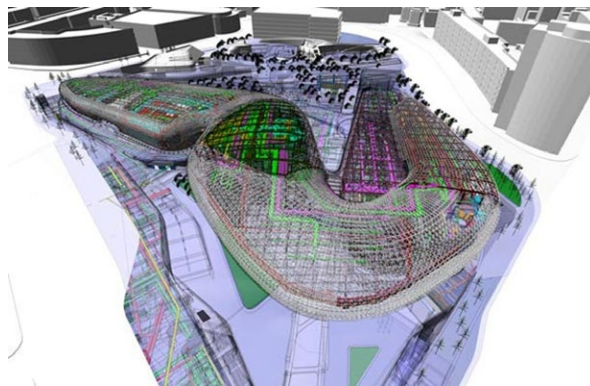
ЧТО НЕ НРАВИТСЯ ОППОНЕНТАМ?

Из многочисленных обращений БИМ Ассоциации в разные инстанции, а также из письма привлеченной к разборкам тверской строительной компании можно заключить, что их волнуют два обстоятельства: якобы имеющиеся противоречия между определением информационной модели в отмененных стандартах и Градкодексе (после поправок из 151-ФЗ), а также само понятие «информационного контейнера».

Никакого обсуждения данных (мнимых) противоречий в ПК 5 не проводилось, ни внутри, ни с помощью внешних экспертов, хотя полномочия БИМ Ассоциации и их положение в руководстве подкомитета позволяли это сделать десятки раз. На мой взгляд, именно для решения таких спорных, неоднозначных моментов и существуют технические комитеты. Я же позволю себе провести такой экспресс-анализ.

В соответствии с п.10.3 Градкодекса «информационная модель объекта капитального строительства (далее — информационная модель) — совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства».

В отмененных стандартах вообще отсутствует определение «информационная модель объекта капитального строительства». Смотрите выше — есть просто «информационная модель», а есть ее воплощения PIM и AIM. Проект и объект капитального строительства — это одно и то же или все-таки разные сущности?



Перерыв все справочники и словари русского языка, я не нашла лобовых противоречий между «взаимосвязанными сведениями, документами и материалами» и совокупностью информационных контейнеров, определенных выше. Кстати, в настоящее время вместе с остальными стандартами серии ISO 19650 разрабатываются два стандарта ISO 21597 (1 и 2), призванные описать информационные контейнеры, чтобы их сборку и распаковку осуществлять в автоматическом режиме. То есть о связанности и зависимости содержимого можно не беспокоиться.

Следуя логике БИМ Ассоциации, очевидно, что все эти будущие стандарты тоже должны быть проигнорированы в России и, очевидно, заменены на какие-то другие стандарты. Наверное, разработки БИМ Ассоциации. Однако знакомство с ранее подготовленными стандартами от лица этой организации (оговорюсь, за собственные средства) вызывает чувство глубокого недоумения и ощущения отсутствия у разработчика сколько-нибудь значимого понимания основных трендов в стандартизации цифрового взаимодействия в строительстве. Только по счастливой случайности два наиболее одиозных стандарта от БИМ Ассоциации с терминами, определениями и основными положениями так и не были приняты.

ЧТО МЫ БУДЕМ ДЕЛАТЬ, НЕСМОТРЯ НИ НА ЧТО?

Реакция некоторых уважаемых членов профессионального сообщества на отмену указанных стандартов была довольно прохладной: «Да кто их читал, эти стандарты! Какой в них прок, какая польза? Отменили и правильно, никто ими не пользовался».

Я могу принять такие возгласы от некоторых практиков, которые далеки от методологии и работы на больших проектах. И всего-то четыре месяца действия сложных необязательных стандартов! И соглашусь, что ISO 19650 и, следовательно, ГОСТы серии 58439 трудно назвать приятным чтивом на ночь. Однако это действительно основные стандарты, закладывающие фундамент целой системы.

Для внедрения этих стандартов, осмысления их положений, адаптацию, привязку к российским условиям мы, в российском отделении buildingSMART, готовим программу профессиональной сертификации по BIM. Положения стандартов ISO 19650 являются основополагающими, по мнению buildingSMART International. Поэтому как при наличии ГОСТ, так и в их отсутствие понимание основ и положений данных стандартов станет доступным для сотен и тысяч участников программы. Обучающие организации, проводящие подготовку к международному экзамену, получают необходимые материалы и базу знаний и смогут обеспечивать передачу знаний широкому кругу участников рынка.

Я рассчитываю, что неправомерные действия Росстандарта, спровоцированные БИМ Ассоциацией, будут расследованы и получат соответствующую оценку. А приказ об отмене стандартов сам, в свою очередь, будет аннулирован.

И еще. Мой ответ на вопрос в заголовке: НЕ ПОНИМАЮ. ☹



КОРОЛЬ
Марина Георгиевна,
Зам. председателя
российского отделения
buildingSMART,
Генеральный директор
консалтинговой
компании «Конкуратор»

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ
ТРАНСПОРТ

Ростехнадзор опять возьмется за лифты, а «ЩЛЗ» снизил производство на треть

На юбилейном заседании медиаклуба «Лифт» о проблемах отрасли говорили без обиняков

Разговор начистоту состоялся в конце января накануне Дня работника лифтового комплекса на заседании медиаклуба «Лифт». Эти заседания в форме расширенной пресс-конференции с руководителями Национального лифтового союза проводятся с 2011 года по инициативе Комитета по информационной политике Национального Лифтового Союза.

В этом году юбилейное, 10-е заседание медиаклуба проходило в историческом месте — в Бункере Сталина в Измайлове. И это не случайно. Напомним, что именно Сталин 1 февраля 1949 года подписал постановление Совета министров СССР №433 «Об организации производства лифтов». По той же причине 1 февраля лифтовики стали считать моментом появления в нашей стране лифтовой отрасли.

Тема юбилейного заседания медиаклуба звучала как «Безопасность граждан — главная цель лифтовой отрасли».





В этой связи достаточно серьезный и острый разговор шел о том, как лифтовое сообщество противостоит тем, кто пытается расшатать сплоченное лифтовое братство и навязать лифтовикам некие весьма сомнительные реформы.

Напомним, что толчком к появлению данной ситуации стало посещение в прошлом году бывшим уже руководителем правительства Дмитрием Медведевым Щербинского лифтостроительного завода. Именно после него появились проекты реформирования лифтовой отрасли, предложенные акционерным обществом «Дом.рф».

Надо отметить, что изначально проект этой реформы был, мягко говоря непрофессиональным. При его подготовке авторы, довольно поверхностно знакомые с действительно насущными проблемами лифтовиков, пытались сформулировать их с точки зрения передачи нитей организации деятельности лифтового комплекса страны, начиная с производства, монтажа, наладки и сервисного обслуживания лифтового оборудования в руки нескольких лифтостроительных заводов.

Такая система сильно подрывала бы устоявшийся баланс на лифтовом рынке и предполагала резкое ухудшение, а в некоторых случаях и полное исчезновения с рынка многих лифтовых предприятий.

Разумеется, НЛС, ставя в приоритет своей деятельности интересы лифтового сообщества, выступил в защиту прав и интересов лифтовых организаций.

О том, как члены НЛС осуществляли это на практике, и рассказали присутствовавшим на медиаклубе журналистам спикеры из числа руководителей организаций-членов НЛС. Вот что, конкретно, они говорили.

ТЕМПЫ ЗАМЕНЫ ПЕРЕКРЫЛИ ТЕМПЫ СТАРЕНИЯ

Президент НЛС Виктор Тишин отметил, что одним из успешных аспектов в работе лифтовиков стал проект по ускоренной замене лифтов. Ежегодно в лифтовом хозяйстве достигают предельного срока старения в 25 лет около 10

ОТРАСЛИ УДАЛОСЬ РЕШИТЬ И ТАКУЮ КРАЙНЕ ВАЖНУЮ ЗАДАЧУ, КАК ПРИВЕДЕНИЕ В СООТВЕТСТВИЕ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ЛИФТОВ С ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТОМ ТАМОЖЕННОГО СОЮЗА.

тысяч лифтов. Благодаря усилиям работников лифтовой отрасли удалось добиться ежегодной замены более 15 тысяч подъемников, что уже перекрывает темпы их старения.

Темпы ввода лифтов ежегодно увеличиваются. Если в 2014 году их вводилось 35000, то в 2018 году — 45000. В 2019 году, по предварительным данным НЛС, эта цифра составит не менее 47 тысяч лифтов.

Отрасли удалось решить и такую крайне важную задачу, как приведение в соответствие отечественных лифтов с техническим регламентом Таможенного союза.

Тем не менее при всех успехах лифтовой отрасли огорчает статистика происшествий с лифтами. Президент НЛС напомнил, что в 2016 году в инцидентах с лифтами пострадали 73 человека, из них 36 погибли, 37 получили травмы. В 2017 году пострадали 70 человек из них 35 погибли, а 35 получили травмы, в 2018 году 60 человек пострадали, из них 30 погибли, 30 получили травмы, а в 2019-м из 60 пострадавших 25 погибли и 35 получили травмы.

РОСТЕХНАДЗОР СНОВА БУДЕТ НАДЗИРАТЬ ЗА ЛИФТАМИ

Первый вице-президент Национального лифтового союза Алексей Захаров подвел итоги нормативной деятельности, в которой значительную роль играет Национальный Лифтовой Союз в кооперации с профильными министерствами и федеральными службами, такими, как Минстрой, Ростехнадзор, Минпромторг.

Он напомнил, что три года назад был введен базовый документ — Постановление правительства №743, которое четко определило, что управляющие компании (УК), которым поручено управлять общедолевым имуществом, приравниваются в своих обязанностях к владельцу лифта, сняв многолетние споры по





этому поводу и четко закрепило перечень обязанностей владельца лифта, которые он может выполнять самостоятельно или с привлечением специализированной организации. Выбор здесь остается за управляющей компанией, но экономически и методологически более эффективно большую часть технических работ выполнять с привлечением специалистов-профессионалов. Тем не менее все равно остается ряд обязанностей владельца лифта, которые чисто физически невозможно передать на подрядные договоры и привлечь кого-то стороннего. Например, таких, как обеспечение физических параметров эксплуатации лифтов, в том числе температурного режима, как сохранность оборудования, доступ в помещение, обеспечение электроэнергией, освещение и других. Поэтому в каждой управляющей компании должен быть специалист, обладающий соответствующими знаниями, который мог бы оценить перечень работ, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации лифта, и обладающий пониманием, кого можно пригласить для

В КАЖДОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ДОЛЖЕН БЫТЬ СПЕЦИАЛИСТ, ОБЛАДАЮЩИЙ СООТВЕТСТВУЮЩИМИ ЗНАНИЯМИ, КОТОРЫЙ МОГ БЫ ОЦЕНИТЬ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТА, И ОБЛАДАЮЩИЙ ПОНИМАНИЕМ, КОГО МОЖНО ПРИГЛАСИТЬ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ДАННЫХ РАБОТ НА УСЛОВИЯХ ПОДРЯДА, А ТАКЖЕ КАКИМ ОБРАЗОМ КОНТРОЛИРОВАТЬ ЕГО РАБОТУ.

выполнения данных работ на условиях подряда, а также каким образом контролировать его работу.

Все это — составляющие безопасности лифтов в наших многоквартирных домах. Важным достижением является законодательное закрепление статуса специализированной лифтовой организации, определенного перечня требований к ней. Очень важно также понимание того, что обеспечить безопасность без наличия квалифицированного персонала на всех стадиях жизненного цикла лифта невозможно! Поэтому одна из главных обязанностей владельца лифта — это осуществление всех операций по безопасной эксплуатации лифта именно силами квалифицированного персонала и контроль наличия такого же персонала у подрядных организаций.

Следующим шагом стало закрепление того положения, что все специализированные организации, которые предполагают или уже занимаются деятельностью по техническому обслуживанию, ремонту, монтажу, демонтажу, эксплуатации лифтов, обязаны уведомить об этом специализированный орган, которым является Ростехнадзор. В Ростехнадзоре существует специальный реестр, в который все специализированные организации обязаны подать сведения.

Еще одним шагом стало введение специальных статей в КоАП для того, чтобы можно было вводить административную ответственность за нарушения требований, которые содержатся в правилах. Эти нарушения, сгруппированы по двум группам. Первая — те, которые связаны с нарушением организации эксплуатации. Ответственность по ним относительно небольшая: штраф в несколько тысяч рублей для физических лиц и несколько десятков тысяч для юридических.

Вторая группа — это нарушения, которые влекут угрозу жизни, здоровью людей, либо вызывают аварии, а также неустранение уже предъявленных ранее предписаний. Здесь уже предусматривается более серьезное наказание, вплоть до 300–350 тысяч для владельцев лифта либо приостановка деятельности до 90 суток по решению суда.

И, наконец, самый существенный момент, это наделение органа по государственному контролю и надзору — Ростехнадзора — прямыми полномочиями по контролю за выполнением данных правил.

Сегодня этот законопроект находится в правительстве, он получил положительное заключение рабочей группы по правовой гильотине при правительстве Российской Федерации и готовится к представлению новому вице-премьеру по строительству Марату Хуснуллину.

Наделение вышеописанными полномочиями Ростехнадзора приведет к возобновлению государственного контроля и надзора, даст возможность вести плановую надзорную деятельность, проводить плановые проверки, контроль, что, соответственно, должно повысить



САМЫЙ СУЩЕСТВЕННЫЙ МОМЕНТ, ЭТО НАДЕЛЕНИЕ ОРГАНА ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ И НАДЗОРУ — РОСТЕХНАДЗОРА — ПРЯМЫМИ ПОЛНОМОЧИЯМИ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДАННЫХ ПРАВИЛ.

ответственность владельцев лифтов, повысить ответственности всех участников процесса обеспечения безопасности лифта.

ПОД «ЧУТКИМ» РУКОВОДСТВОМ «ДОМА.РФ» ЩЕРБИНСКИЙ ЗАВОД ОКАЗАЛСЯ НА ГРАНИ ЗАКРЫТИЯ

Сергей Чернышов, вице-президент НЛС по производству и реализации программ замены лифтов, прежде всего, напомнил, что 5 февраля 2019 года состоялось заседание правительства Российской Федерации на Щербинском лифтостроительном заводе, где, в том числе, были обозначены направления по развитию лифтовой отрасли.

Совещание это было организовано неслучайно. Дело в том, что в 2018 году Щербинский лифтостроительный завод перешел под контроль государственной структуры — Акционерного общества «Дом.рф». В конце 2018 года Акционерное общество заменило

топ-менеджмент и полностью стало отвечать за руководство и развитие предприятия. В 2019 году озвучена официальная стратегия развития «Дом.рф» на период 2019–2024 гг. и одним из важных направлений этой государственной структуры обозначено развитие лифтовой отрасли Российской Федерации на базе Щербинского лифтостроительного завода.

Также одним из важных тезисов, сформулированных в стратегии «Дом.рф» на тот период было создание национального лидера по производству конкурентоспособной лифтовой продукцией на базе дочернего общества «Дом.рф» ОАО «Щербинский лифтостроительный завод».

Тогда лифтовое сообщество отнеслось к этим инициативам настороженно, оно увидело в них риски монополизации отрасли, и эти риски были обоснованы теми документами, которые исходили со стороны «Дом.рф». В них просматривалась тенденция полностью уничтожить малый и средний бизнес в лифтовой отрасли, монополизировать все направления жизненного цикла, начиная от производства, монтажа, эксплуатации.

Каковы же итоги деятельности «Дом.рф» в 2019 году по управлению «Щербинским лифтостроительным заводом»? Стоит вспомнить, что «ЩЛЗ» в последнее десятилетие был флагманом российского лифтостроения. Он занимал более 30% рынка производства лифтов в РФ. По итогам 2019 года, под руководством и управлением Акционерного общества «Дом.рф» «ЩЛЗ» снизил объем производства на 32%!

Это — исключительный показатель, отвечающий за эффективность управления. При том, что отрасль развивалась, динамика замены лифтов и строительства положительные.

Второй момент. За период правления «Дома.рф» на «ЩЛЗ» произведены невосполнимые нарушения технологической базы,



разрушен и выведен из эксплуатации четырехэтажный административный корпус, сотрудники переселены в производственные и медицинские помещения, не соответствующие требованиям действующего законодательства. Полностью разрушен ремонтно-механический цех. Полностью разрушен цех гальваники. Полностью разрушен выставочный зал. Полностью ликвидировано и снесено производство кабельно-лифтовой продукции. Полностью демонтированы козловые краны на при заводской территории. Фактически сегодня завод находится на грани своего закрытия!

Также под управлением «Дом.рф» в течение 2018–2019 годов были сорваны крупные контракты на поставку и замену лифтов в нескольких регионах страны. В Ленинградской области, Калининградской области, в Москве были сорваны поставки несмотря на жесткий контроль со стороны фонда капитального ремонта. Московская область — поставки сорваны. Краснодарский край, Приморский край и так далее — сотни тысяч людей пострадали от деятельности Щербинского лифтостроительного



ЗА ПЕРИОД ПРАВЛЕНИЯ «ДОМА.РФ» НА «ЦЛЗ» ПРОИЗВЕДЕНЫ НЕВОСПОЛНИМЫЕ НАРУШЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ БАЗЫ, РАЗРУШЕН И ВЫВЕДЕН ИЗ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЧЕТЫРЕХЭТАЖНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОРПУС, СОТРУДНИКИ ПЕРЕСЕЛЕНЫ В ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И МЕДИЦИНСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.

завода под управлением «Дом.рф». Не исполнены во многих регионах программы капитального ремонта.

Как исправить ситуацию, сказать довольно сложно. Назначение Виталия Мутко на должность руководителя «Дом.рф» лифтовики считают не случайной и связывают с этим назначением перемены к лучшему. Ведь деятельность «Дома.рф» в 2018–2019 году не предусматривала взаимодействия с профессиональным лифтовым сообществом. Все попытки развивать отрасль совместно были просто проигнорированы. С приходом Мутко появились надежды на плодотворное сотрудничество с лифтовым сообществом, поскольку еще будучи на посту заместителя председателя правительства Виталий Леонтьевич поддерживал лифтовую отрасль в части контроля за субъектами Российской Федерации.

Лифтовики считают, что сегодня мы должны перейти от советской модели поддержки только крупных лифтостроительных заводов к модели развития малых и средних предприятий в различных регионах Российской Федерации. Основа для такого развития у нас заложена — за последние 5 лет у нас созданы и готовы к выпуску лифтов целый ряд предприятий по всей стране.

Кроме этого, в 2020 году запланирована продажа имущественного комплекса, находящегося в состоянии банкротства — «Серпуховского лифтостроительного завода». Таким образом, сегодняшние мощности, уже созданные в России, дают возможность обеспечить на ближайшие 5 лет реализацию Национального проекта «Жилье и городская среда» в рамках увеличенного объема строительства многоквартирных домов и масштабной программы замены всех лифтов в жилищном фонде.



В связи с этим инициатива того же «Дома.рф» построить новый завод на 40000 лифтов в Московской области выглядит совершенно беспочвенной. Для чего нужен этот завод (который, кстати, должны строить на государственные деньги)? Чтобы потом, как и Серпуховской завод, он обанкротился? Или для того, чтобы это предприятие убило весь малый и средний бизнес в регионах? Зачем нужен такой монстр, и какие страны идут по такому типу развития? Никакие!

Так что 2020 год — это возможность Национальному Лифтовому Союзу выстроить конструктивный диалог с органами государственной власти, с новыми руководителями, и выстроить эффективную систему развития лифтовой отрасли с учетом мнения профессионального лифтового сообщества, — считает Сергей Чернышов.

Мы привели выступления лишь на трех спикеров, которые наиболее ярко обрисовали нынешние проблемы лифтовой отрасли. Безусловно, разговор на медиаклубе охватывал гораздо более широкий спектр вопросов. Говорили и о низкой профессиональной квалификации персонала лифтовых организаций, и о активной деятельности в этом направлении совета по профквалификациям в лифтовой отрасли. Внимательно обсуждали вопросы развития и модернизации диспетчерской связи, сервисного обслуживания и многие другие. ☹



Записал
Макс КАЧАЕВ

100+ FORUM & EXPO

Международный форум
и выставка высотного
и уникального строительства

6-8 октября 2020 | Екатеринбург | forum-100.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ

Почему закрываются кирпичные заводы?

О ситуации, сложившейся на рынке строительной керамики мы беседуем с директором Ассоциации производителей керамических стройматериалов (АПКСМ) Владиславом Геращенко.



— *С какими итогами производители керамических строительных материалов закончили минувший год и каковы перспективы на нынешний?*

— Ситуация у нас на рынке непростая. Все помнят падение отрасли, которое произошло в 2016 году. В итоге только с 2016 по 2018 год по разным причинам закрылось около 50 предприятий, ряд из них попросту обанкротились на фоне общего спада в строительстве. Сегодня еще ряд предприятий находятся в стадии продажи.

Тем не менее, по сравнению с прошлыми годами 2019-й стал более позитивным. Продажи улучшились, предприятия немного воспряли и цены на нашу продукцию несколько поднялись. Но это, я бы сказал, спонтанная радость, поскольку этот всплеск обусловлен тем, что с 1 июля в силу вступил закон по переходу на эскроу-счета. Дело в том, что те строители, которые выполнили свои объекты на 30%, стали активно их достраивать и в связи с этим увеличился спрос на нашу продукцию.

Но предугадать ситуацию на нынешний год пока что трудно. Ведь те объекты, которые возводят еще по старым правилам, уже будут

Только с 2016 по 2018 год по разным причинам закрылось около 50 предприятий, ряд из них попросту обанкротились на фоне общего спада в строительстве. Сегодня еще ряд предприятий находятся в стадии продажи.

достроены, а тех, что должны соорудить с применением эскроу-счетов, начали строиться еще не так много. Поэтому мое видение ситуации — в нынешнем году она может ухудшаться.

— *То есть ваши прогнозы на нынешний год довольно пессимистичны?*

— К сожалению, ничего особо положительного я пока не вижу. Я же сказал, что в этом году все должны строить уже по новым правилам. А из-за многих проблем, связанных с использованием эскроу-счетов, значительно сократится объем строительства в целом, соответственно, сократится и объем потребления нашей продукции.

Как это ни парадоксально выглядит, то если раньше, при предыдущем кризисе 2008 — 2009 годов закрывались старые керамические заводы, то сегодня закрываются и совершенно новенькие, «с иголки», заводы. Например, в 2018 году закрылся верхневолжский керамический завод. А это было достаточно большое, современное предприятие... Сейчас владелец башкирского кирпичного завода «Амстрон» намеревается продать свое предприятие — тоже новое, ему и пяти лет нет...

Производство строительного кирпича в РФ по видам в 2018-2019 гг., млн. усл. кирп.

Показатель	дек.19	ноя.19	Δ, %	дек.19	дек.18	Δ, %	2019	2018	Δ, %
Кирпич всего	664	654	+1,6%	664	619	+7,3%	7 915	7 871	+0,6%
Кирпич керамический	474	471	+0,7%	474	434	+9,4%	5 531	5 504	+0,5%
Кирпич силикатный	190	183	+3,8%	190	185	+2,4%	2 384	2 367	+0,8%

— Не связано ли это с тем, что в свое время был своего рода бум на строительство кирпичных, керамических заводов? Ведь строили все, кому не лень, что называется... И в итоге мы столкнулись с перепроизводством кирпича и других строительных керамических изделий. Это так?

— Если говорить в этом ключе, то это отдельный вопрос. Например, Тульская область. Там было построено очень много новых кирпичных заводов, помимо того, что там и старые заводы работали. Поэтому однозначно можно сказать — там имеет место перепроизводство кирпича и других керамических изделий.

Но в упомянутой выше Башкирии подобного бума строительства заводов не было. А вот на северо-западе страны компания ЛСР построила ряд заводов, которые закрыли весь рынок, и там, в итоге, тоже есть перепроизводство кирпича. Так что в каждом регионе своя картина.

Однако в целом ситуация тяжелая еще и в том смысле, что многие заводы строились за кредитные деньги, а так как рынок начал падать, они не смогли нормально погашать кредиты, появились долги. Из-за этого теперь заводы и закрываются...

В Тульской области было построено очень много новых кирпичных заводов, помимо того, что там и старые заводы работали. Поэтому однозначно можно сказать — там имеет место перепроизводство кирпича и других керамических изделий.

— Но продать в том же регионе, где они находятся, если там имеет место перепроизводство, уже вряд ли получится?

— Естественно, будут продавать в другие регионы. А если смотреть в корень, то эта ситуация все-таки вызвана общим падением объемов строительного производства.

— И все-таки ситуация воспринимается так, что производство керамических стройматериалов страдает от падения общих объемов строительства больше других направлений. Почему?

— Сегодня возросла доля применения вентилируемых фасадов, плиточных и других технологий отделки наружных стен, не связанных с использованием кирпича. Кроме того, при использовании этих технологий не требуются профессиональные каменщики, к тому же удешевляется стоимость фасада и при этом, экономится время на выполнение фасадных работ. Например, в Москве, большинство домов — либо крупнопанельные, либо каркасно-монолитные с вентилируемыми фасадами.

Конечно, значительное количество керамических стройматериалов идет сегодня на частное малоэтажное строительство. Но его доля также уменьшается, поскольку его потребитель

обнищал (упала покупательская способность), а кирпич — не самый дешевый продукт для строительства малоэтажного жилья. Чаще теперь строят каркасные или легковозводимые дома. При этом каркасная технология приобретает все большую популярность...

— В принципе, это и не удивительно, ведь почти вся «одноэтажная Америка» построена по каркасной технологии и продолжает строиться по ней же сегодня. Но вернемся к керамике. Какие из керамических изделий сегодня преобладают в России?



— Начнем с того, что доля лицевого кирпича сегодня сильно просела. Остаются «на плавку» крупноформатные блоки. Они идут неплохо, у строителей есть понимание, что это хороший материал. Они отвечают сегодняшним требованиям с точки зрения скорости строительства, удобства кладки, выполнения объемов работ. А также соответствуют теплотехническим требованиям. По ценам эти блоки уже рядом с газосиликатными, но по качеству и комфорту их не сравнить (керамические, на мой взгляд, гораздо лучше). Однако и тут нас поджидает проблема: у потребителя заканчиваются деньги.

— Давайте теперь поговорим о вашей ассоциации. Какие задачи предстоит АПКСМ решать сегодня и в перспективе?

— Сегодня нас чрезвычайно заботит «вопрос экологии». Я имею в виду то, что нашу промышленность отнесли к первой категории по негативному воздействию на окружающую среду. С этим мы категорически не согласны и сейчас мы занимаемся тем, чтобы вернуть

Нашу промышленность отнесли к первой категории по негативному воздействию на окружающую среду. С этим мы категорически не согласны и сейчас мы занимаемся тем, чтобы вернуть наши предприятия во вторую категорию.

наши предприятия во вторую категорию. Для этого есть вполне объективные основания и аналитические выкладки, подтверждающие эту позицию.

— В чем разница между категориями?

— Во второй категории у нас будет практически все то же самое, что было раньше, будем проходить аттестацию, проходить через службы природнадзора и т.д.

А по первой категории нужно еще и получать комплексное экологическое разрешение. Оно подразумевает целый комплекс мероприятий. Во-первых, мы должны будем оборудовать свои предприятия дополнительными датчиками онлайн мониторинга выбросов. Их производит в основном Германия и покупать надо будет там.

Во-вторых, нужно дополнительно организовывать рабочие места с диспетчерской, которая будет проводить мониторинг и постоянно передавать данные в Росприроднадзор. А это — дополнительная серьезная финансовая нагрузка на предприятия, которые и без того находятся не в лучшем экономическом состоянии. И даже по предварительным подсчетам все это повлечет весомые затраты.

Кроме того, комплексные экологические разрешения подразумевают комиссиональное выездное мероприятие, где будут присутствовать представители федеральных и местных органов власти, местные жители... Должны проводиться собрания, на которых будут задаваться вопросы, в том числе со стороны недовольных местных жителей...

— Господи, да какие же «вредные выбросы» может давать кирпичный завод?! Разве что пар и углекислый газ от сгорания газа в обжиговой печи?



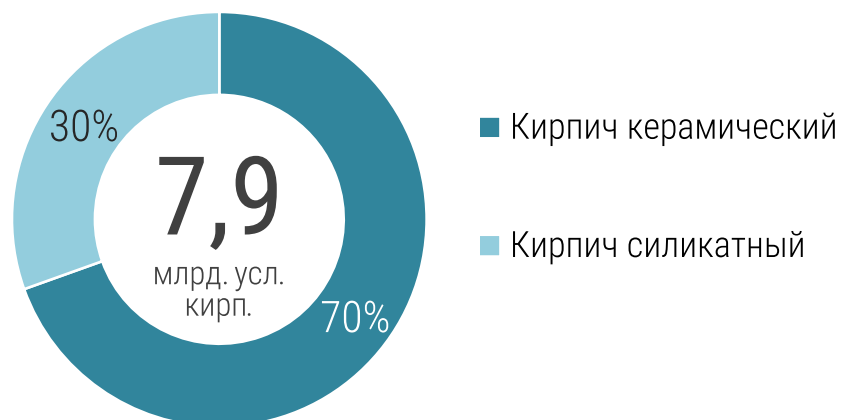
— И тем не менее. При этом комплексное экологическое разрешение получают раз в несколько лет. А это — серьезная процедура с привлечением чиновников местных и федеральных органов власти...

— Кто хочет отнести ваши предприятия к первой категории?

— Эта история идет уже с 2015 года. Если помните, обозначилась тогда такая тема: «Наилучшие доступные технологии». Ее развивал химико-технологический институт им. Менделеева. Все было хорошо и никак не связано с экологией и выбросами. Мы стали соответствовать наилучшим доступным технологиям, а потом вдруг оказалось, что именно в связи с этим мы попали каким-то образом в категорию предприятий с негативным воздействием на окружающую среду.

Но когда мы это осознали, было уже немного поздно. Нас вовлекают и дальше в эту неблагоприятную для наших предприятий ситуацию. Для них это станет серьезнейшей нагрузкой. Хотя начать работать все это должно с 1 января 2025 года, на самом деле это не так уж далеко, как кажется. Тем не менее, как распоряжением правительства нас отнесли к первой категории, так в ней мы пока и остаемся. И до сих пор поправок в это постановление правительства нет,

Видовая структура производства строительного кирпича в РФ в 2019 году, %.



хотя замечаний много, причем не только от нас, но и от других отраслей, которые не согласны к отнесению их к первой категории.

— Но сегодня, когда в новый состав правительства вошли такие профессионалы, прекрасно знающие и понимающие все аспекты строительства, как Марат Хуснуллин, наверно, появляется надежда на восстановление «экосправедливости»?!

— Будем надеяться. Тем не менее помимо этой «экологической» ситуации нас волнует еще и транспортная проблема, которой мы уже который год занимаемся. Перевозящие керамическую продукцию автомобили не соответствуют установленной для наших дорог нагрузке на ось.

Мы используем и покупаем машины с допустимой нагрузкой на ось до 20 тонн, а сейчас разрешенную нагрузку ограничили 12 тоннами. Соответственно, наша машина должна идти почти наполовину пустой. То есть фактически

Мы используем и покупаем машины с допустимой нагрузкой на ось до 20 тонн, а сейчас разрешенную нагрузку ограничили 12 тоннами. Соответственно, наша машина должна идти почти наполовину пустой. То есть фактически возим воздух.



возим воздух. Если же учесть, что весной, в самом начале строительного сезона ряд дорог закрывают, то и без того короткий летний сезон укорачивается, а продукция за счет вынужденного увеличения числа рейсов становится дороже.

За превышение же нагрузки на ось наши предприятия штрафуют. И эти ограничения относятся ко всем дорогам, в т.ч. к федеральным.

— Страна взяла курс на цифровую экономику, касается это и строительства. Насколько производители керамических строительных материалов к этому готовы?

— Безусловно, мы участвуем в цифровизации нашего сегмента экономики. У наших предприятий сегодня есть понимание того, что БИМу в России так или иначе быть. Один из важных моментов для нас в этом процессе — участие в БИМ-библиотеках. Мы пытаемся «забыть» производителей нашей продукции в БИМ-библиотеки. Чтобы при проектировании уже в цифровом формате высвечивались продукты участников нашей ассоциации. И, соответственно, чтобы продукция наших участников ассоциации были востребованы.

Сейчас мы вышли на ту команду, которая должна координировать и отрегулировать все вопросы, чтобы эти библиотеки одинаково могли работать и в Минстрое, и в Минпромторге и в любой другой организации, где это необходимо.

Что же касается других аспектов работы нашей ассоциации, то мы по-прежнему занимаемся нормативной базой — обновляем, актуализируем, дополняем. Являемся экспертами ТК-144, ТК-465.

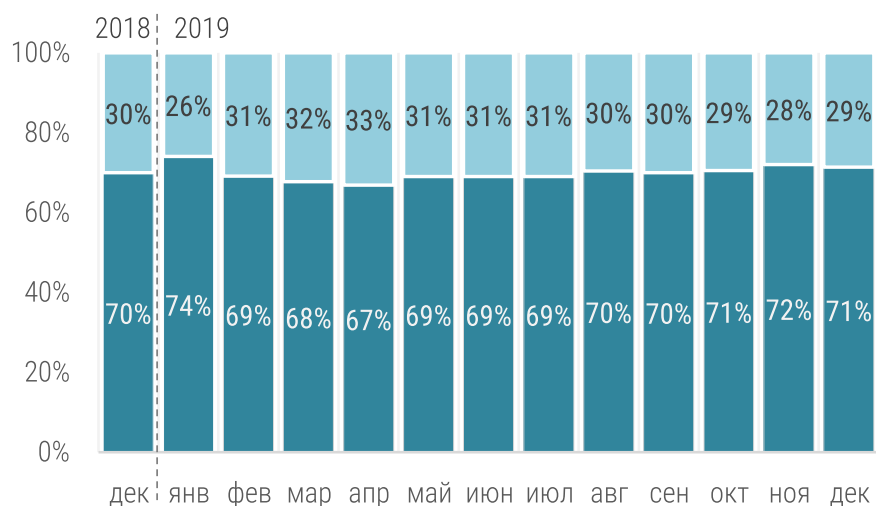
За те десять с небольшим лет, что существует Ассоциация, много было сделано, она доказала необходимость своего существования и все поняли, что без нее многие проблемы, которые мы решали в течение этих лет, без ассоциации не были бы решены и рынок был бы потерян.

— Спасибо за беседу!



Беседовал
Михаил ЗИБОРОВ

Динамика видовой структуры производства кирпича в РФ в 2018-2019 гг., %.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

ВЗЛЯД ИЗ РЕГИОНА: Стандарт комплексного развития территорий ничего не стандартизирует

Новый стандарт Минстроя России вступил в противоречие с действующими требованиями

Минстрой России подготовил серьезный документ — Стандарт комплексного развития территорий (порядка трех тысяч страниц). Документ пока является, по сути, рекомендательным, поскольку на официальном уровне он не утвержден.



При этом, если Стандарт все-таки утвердят (обещали сделать это на уровне распоряжения Правительства России), то он, похоже, рекомендуемым и останется, так как для реализации многих заложенных в него подходов необходимо вносить поправки в целый ряд нормативных актов, регламентирующих отношения в сфере градостроительства — по крайней мере, в федеральные Своды правил, Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), региональные и местные нормативы градостроительного проектирования городских округов и городских и сельских поселений Российской Федерации. Да и Градостроительный кодекс России придется уточнять, не говоря уже о смежном законодательстве, регулирующем вопросы земельные, жилищные, регистрационные, инфраструктурного обеспечения строительства и другие.

Понятно, что разработчики от этого всего абстрагировались и посчитали решение подобных вопросов не своей задачей, но без решения этих вопросов даже вполне добротный методологический материал в настоящее время в нашей стране мало чего стоит. Сформированы

конечные цели без механизмов реализации, поэтому не стоит Стандарт переоценивать и надеяться, что он сам по себе обеспечит какое-то решение имеющихся проблем в отрасли.

Кстати, можно было бы в составе Стандарта (шесть книг, четыре каталога!) обеспечить подготовку и еще одного тома, в котором содержалась бы информация, какие необходимо внести изменения в имеющиеся законодательные и нормативные акты или их конкретные части в целях успешной реализации положений Стандарта.

Министр строительства России Владимир Якушев, когда делает заявления, что требования Стандарта станут обязательными до конца 2021 года, или лукавит, или не понимает, что это — невозможно, так как невозможно за год подработать все обозначенные выше моменты, здесь хорошей работы — на пятилетку. И то, что 80 процентов положений можно применять уже сейчас — неправда. И то, что многие застройщики в настоящее время готовы применять Стандарт на добровольной основе, не соответствует действительности. Никто из

То, что многие застройщики в настоящее время готовы применять Стандарт на добровольной основе, не соответствует действительности.

соответствующих регулирующих и контрольных органов не утвердит проект планировки, не выдаст ГПЗУ, положительное заключение экспертизы проекта, разрешение на строительство, не осуществит необходимые действия по госрегистрации недвижимости, если проектные продукты выполнены на основании положений Стандарта, но противоречат существующим законодательным и нормативным актам!

СТАНДАРТ ГРАДКОДЕКСУ НЕ УКАЗ!

Попробую пояснить все сказанное выше на конкретных примерах. Стандарт ведь задумывался как документ, призванный обеспечить одновременно две важнейшие задачи: эффективность государственной градостроительной политики и право граждан на комфортность проживания и благоприятную среду обитания. Здесь мы будем говорить о «государственной» составляющей.

ИЗ КОМПАКТНОГО
ТЕПЕРЬ ДВОРА БЕЗ
МАШИН КУДА-ТО
«ЗА УГОЛ» ДОЛЖНЫ
УЙТИ СТОЯНОЧНЫЕ
МАШИНО-МЕСТА, ДА
И, ОЧЕВИДНО, ПЛО-
ЩАДКИ ДЛЯ ОТДЫХА,
ДЕТСКИЕ ГОРОДКИ,
ТОЧКИ СБОРА КОММУ-
НАЛЬНЫХ ОТХОДОВ.

Предположим, что застройщик решил при подготовке проекта планировки применить ряд положений Стандарта. Скажите, как можно заставить застройщика предусматривать в проектных продуктах размещение квартир с жилищной обеспеченностью 30–35 квадратных метров на человека? При этом застройщик посчитал, что платежеспособный спрос населения призывает его строить квартиры площадью в полтора раза меньше.

Далее — технические вопросы. Согласно утвержденных ПЗЗ, территория под застройку, например, находится в территориальной зоне среднеэтажной жилой застройки (обычно это Ж2), и на нее распространяется требование соблюдать установленные в этом же ПЗЗ определенные градостроительные регламенты. Сравним «правила игры», заложенные в ПЗЗ, с «правилами игры», заложенными в Стандарте. Так, высокоплотная застройка с точки зрения и государства, и застройщика — это хорошо. Но как это в настоящее время реализовать? Плотность застройки в ПЗЗ — 40–50%, значит, 60–70%, как в Стандарте, не пройдет. То же самое с отступами от границ земельных участков, в Стандарте требования к их величине меньше. Здания-акценты застройщику не разместить, этажность по ПЗЗ не позволяет, а они в Стандарте — высотой до 12 этажей и не менее 20% от площади застройки.

Следующий момент: Стандарт призывает разграничить дворовые пространства и территории общего пользования. То есть из компактного теперь двора без машин куда-то «за угол» должны уйти стояночные машино-места, да и, очевидно, площадки для отдыха, детские городки, точки сбора коммунальных отходов. Здесь налицо несоответствие действующим градостроительным нормам — все это сегодня нужно предусматривать при размещении конкретного



жилого дома, причем в большинстве случаев на сформированном для размещения этого дома земельном участке. Площадки для отдыха и детские городки могут быть в близлежащем парке? Так этого нет в большинстве случаев. Машино-места разместить вдоль близлежащих улиц? А земельные вопросы для их размещения при защите проектов как решать?

И вот еще что интересно — сейчас вся эта дворовая инфраструктура обслуживается за счет жителей, а кто будет финансировать такое обслуживание за пределами дворовых пространств? А для населения это будет бесплатно? А оплачивать содержание жилья они теперь будут в меньшем объеме, раз подобных статей расходов теперь не будет? Ответа на эти вопросы Стандарт не дает. А еще в среднеэтажной застройке присутствуют блокированные жилые дома, для которых законодатель установил, что каждая блок-секция имеет отдельный земельный участок. Эту норму, естественно, нужно обязательно учитывать при разработке проектных продуктов, но Стандарт говорит о том, что подобные дома могут иметь общий двор. Подход заслуживает внимания, но противоречит закону.



ПЕРВЫЕ ЭТАЖИ ЖИЛЫХ ДОМОВ ДОЛЖНЫ ТЕПЕРЬ БЫТЬ ЗАНЯТЫ СТРИТ-РИТЕЙЛОМ И ДРУГОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ПРИЧЕМ РАЗМЕЩАЕТСЯ ОНА ПРАКТИЧЕСКИ НЕПРЕРЫВНЫМ ФРОНТОМ ВДОЛЬ ЛИЦЕВЫХ ФАСАДОВ ЗДАНИЙ.

НА УРОК ФИЗКУЛЬТУРЫ — В СОСЕДНИЙ СПОРТКОМПЛЕКС

Теперь поговорим про школы и детские сады. Требования к размеру площади земельных участков для их размещения предлагается значительно уменьшить (на 20–30%). В Стандарте имеются предложения по методологии расчета вместимости и площади земельного участка для подобных объектов. В любом случае, до внесения соответствующих изменений в градостроительные нормы застройщик школы и детсады по новой методологии не разместит. Земельные участки под размещение школ можно и еще значительно уменьшить — еще в полтора раза. Этого можно достичь, по мнению разработчиков Стандарта, если вынести часть функций за пределы школы — пусть

школьники пользуются рядом услуг, размещенных в жилой и многофункциональной застройке. Речь идет о находящихся поблизости спортивных сооружениях, библиотеках, столовых, различных досуговых кружках. При этом определенные помещения в школе — актовый зал, спортзал, мастерские — могут также использоваться населением близлежащих районов. Но в проект такие расчеты сегодня не вставишь, никто не поймет.

Ну и про иной соцкультбыт. В Стандарте отмечено, что нецелесообразно устанавливать требования к конкретному набору функционала общественно-деловой инфраструктуры, т.к. в конечном счете это решает рынок. Но подобные требования, а это показатели минимальной обеспеченности территории и территориальной доступности

услуг для населения, устанавливаются федеральными, региональными и местными градостроительными нормами в зависимости от значения объекта. Вывод тот же — создавать проектные продукты на основании подобных положений Стандарта в настоящее время нельзя.

Первые этажи жилых домов должны теперь быть заняты стрит-ритейлом и другой общественно-деловой инфраструктурой, причем размещается она практически непрерывным фронтом вдоль лицевых фасадов зданий. Здесь опять-таки нужно обращаться к наполнению ПЗЗ и смотреть, весь ли такой функционал учтен видами разрешенного использования. Думаю, что для внедрения подобной системы будет необходима и адаптация под нее существующих сегодня градостроительных и иных (противопожарных, санитарных) норм, нужно ведь уточнять подходы к техническим и технологическим требованиям для ограждающих конструкций, схемам доставки и разгрузки товаров, сбора коммунальных отходов и т.п.

Можно констатировать, что в Стандарте прописаны принципиально новые и чисто европейские подходы. Налицо стремление государства экономить, что вполне понятно и подтверждается мировым опытом. Приемлемо ли это для России? Как воспримет эти новации наше «постсоветское» население? И как долго Стандарт будет рекомендательным? Все это мы увидим в ближайшее время. ☹



Андрей ГРАНЬКО,
кандидат наук,
Почетный строитель России,
г. Ярославль.

КРИМИНАЛЬНОЕ ЧТИВО

ЖОРМО



Генпрокуратура: Жадность — это плохо!

Аппетиты некоторых личностей не знают границ, но эти границы им все равно установят

В Челябинской области перед судом предстанет **директор** строительной организации, обвиняемый в мошенничестве на сумму **СВЫШЕ 252 млн руб.**

Директор ООО «Возрождение» получил разрешение на строительство двух жилых домов. С декабря 2015 г. по февраль 2018 г. он заключил 112 ДДУ в строительстве жилых домов со встроенными помещениями торгово-офисного назначения и подземной стоянки в ЖК «Молодежный» в Ленинском районе г. Челябинска на общую сумму около 252 млн руб.



Денежные средства он израсходовал по своему усмотрению, обязательства по строительству дома не выполнил. На имущество обвиняемого наложен арест на сумму свыше 58 млн руб.

3 декабря по инициативе **Сахалинского** транспортного прокурора строительное предприятие **оштрафовано на 6 млн руб.**

АО «РЖДстрой» на участке Корсаков — Ноглики проводило строительные работы по реконструкции 24 железнодорожных мостов в рамках реализации государственных и иных программ по развитию инфраструктуры железнодорожного транспорта в Сахалинском регионе. При этом предприятие разрешения на строительство не имело.

В Амурской области вынесен приговор по уголовному делу о хищении **около 980 млн руб. на космодроме «Восточный».**

С февраля 2012 г. по май 2014 г. генеральный директор коммерческой строительной организации Дмитрий Вишневский перечислил на счета сторонних организаций часть бюджетных средств, выделенных на создание системы внешнего электроснабжения космодрома, строительство железнодорожных и автодорог на космодроме «Восточный».

Вишневский давал указание главному бухгалтеру подписывать платежные поручения



электронно-цифровой подписью и перечислять с расчетного счета организации на счета аффилированных юридических и физических лиц часть полученных средств.

В феврале и июле 2012 г. он заключил со сторонними организациями договоры на приобретение комплектных распределительных устройств и силовых трансформаторов для объектов космодрома по цене в 2 раза превышающей их фактическую стоимость. Также в июле 2012 г. похищена часть бюджетных средств, полученных организацией по договору на строительство и реконструкцию военного объекта в Новосибирской области.



Суд приговорил Вишневого к **11 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима **со штрафом в размере 900 тыс. руб.** Он взят под стражу в зале суда.

Также судом **полностью удовлетворен гражданский иск** прокурора области о взыскании с осужденного похищенных свыше 660 млн руб. и гражданский иск Министерства обороны РФ на сумму свыше 300 млн руб.

На имущество осужденного, в том числе находящееся на территории Испании, и на имущество третьих лиц наложен арест.

В Краснодарском крае по апелляции представлению прокуратуры ужесточено уголовное наказание руководителю группы недобросовестных застройщиков.

Судебная коллегия по уголовным делам Краснодарского краевого суда рассмотрела уголовное дело в отношении жителей г. Сочи Ишхана Закаряна, Александра Баженова и Андрея Белькевича.

Ранее они признаны виновными в совершении 45 эпизодов преступлений. В зависимости от роли и степени участия в совершении преступлений они осуждены на срок от 5 лет до 9 лет 6 мес.

Подсудимые заключали с гражданами договоры целевого займа с условиями об обеспечении исполнения обязательств, на основании которых стали привлекать от граждан денежные средства для строительства многоквартирных домов в г. Сочи. Размер ущерба для каждого из пострадавших составил от 630 тыс. руб. до 2,8 млн руб.

В отношении Закаряна — руководителя преступной группы изменено наказание — вместо 5 лет лишения свободы ему назначено 9 лет 6 мес. лишения свободы с отбыванием в исправительной колонии общего режима.

Кроме того, на имущество осужденных, в том числе автомобили и недвижимость, наложен арест.

18 декабря в Новосибирской области возбуждено уголовное дело в отношении чиновника, который подозревается в превышении должностных полномочий.

Для исполнения подпрограммы «Газификация Тартарского района Новосибирской области на 2018–2022 гг.» в 2018 г. между администрацией Северотатарского сельсовета и ООО «Парус Нск» был заключен муниципальный контракт на строительство газопровода высокого и низкого давления в с. Северотатарское.

Глава муниципалитета подписал акт приемки объекта капитального строительства в эксплуатацию при отсутствии выполненных в полном объеме работ, а также произвел их оплату в размере более 42 млн руб.

20 декабря в Ульяновской области направлено в суд уголовное дело о незаконном привлечении финансовых ресурсов дольщиков на сумму более 20,7 млн руб.

Директор ООО «Базис» предложил группе местных жителей принять участие в реализации инвестиционного проекта, связанного с возведением многоквартирного дома со встроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения со стоянкой автомобильного транспорта по ул. Транспортная в областном центре.

Он обязался выкупить у граждан доли земельных участков, расплатившись предоставлением им квартир. При этом у него отсутствовало разрешение на строительство. А государственная регистрация ДДУ на момент получения участков не производилась.

В результате злоумышленник свои обязательства перед гражданами не исполнил.



25 декабря в Приморье бывший директор казенного предприятия осужден за получение взятки в особо крупном размере.

В апреле 2016 г. директор КППК «Приморкрайстрой» получил от коммерческого директора строительной компании, действовавшего в рамках ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности», 2 млн руб., которые были частью от заранее оговоренной суммы взятки в размере 9 млн руб.

За указанное вознаграждение он должен был своевременно и в полном объеме оплатить выполненные компанией взяткодателя работы, включая их авансирование, по заключенным договорам подряда на выполнение комплекса строительных (монтажных) работ объекта «Строительство жилых домов в г. Владивостоке. Жилой район «Снеговая Падь». Комплекс Д».

Суд приговорил его к **9 годам лишения свободы со штрафом** в размере **45 млн руб.** с местом отбывания наказания в исправительной колонии строго режима.

В суд направлено **уголовное дело о хищении более 1 млрд руб.**, выделенных на строительство птицеводческого комплекса в Кабардино-Балкарии.



В 2013 г. Темур Абазов, Андзор Унежев и Валерий Лигидов получили кредиты в ГК «Внешэкономбанк» на сумму более 3,5 млрд руб. на строительство птицеводческого комплекса в КБР. Из них более 1,096 млрд руб. в 2014–2015 гг. соучастники перевели на подконтрольные компании. В результате птицеводческий комплекс построен не был, банку кредит не возвращен.

В Краснодарском крае 27 граждан из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, обеспечены благоустроенными жилыми помещениями.

Сиротам по достижении совершеннолетия жилье не предоставлялось.

При этом денежные средства, выделенные на строительство жилья, на момент проверки муниципалитетом в полном объеме не освоены, в связи с чем прокурором приняты меры реагирования: внесено представление, а также заместителю главы муниципального образования Каневской район объявлено предостережение о недопустимости нарушения закона, необходимости принятия полного комплекса мер по надлежащему и своевременному освоению бюджетных субвенций.

В результате освоено более 35 млн руб. на приобретение квартир детям-сиротам.

15 января в Краснодарском крае 15 сирот получили благоустроенные квартиры.

Администрацией Красноармейского района своевременно не приняты меры к размещению муниципального заказа на приобретение (строительство) жилых помещений для лиц указанной категории.

В связи с этим прокуратура объявила главе района предостережение. В результате нарушения устранены, заказ размещен и исполнен.

16 января в Красноярском крае погашена задолженность по заработной плате в размере 34 млн руб.

Основная деятельность АО «Стройкомплекс НПО ПМ» — строительство нежилых зданий и монтаж



энергооборудования. На предприятии сформировалась задолженность по заработной плате перед работниками за декабрь 2018 — декабрь 2019 г. на сумму 34 млн руб. Причина — отсутствие оплаты от основных заказчиков за выполненные строительномонтажные работы по реконструкции корпусов завода АО «Красмаш», строительству Симферопольской и Севастопольской ТЭС.

Прокуратурой района в течение 2019 г. руководителю АО «Стройкомплекс НПО ПМ» внесено 5 представлений. Генеральный директор дважды привлечен к административной ответственности. В суд направлено 85 заявлений в интересах работников о выдаче судебных приказов на сумму более 11 млн руб.

22 января в Свердловской области осужден похитивший свыше 15,6 млн руб. застройщик.

С января 2011 г. по август 2013 г. директор ООО «Регион — Капитал «Мост» Дмитрий Жижин заключал договоры финансирования жилых домов.

В октябре 2011 г. и марте 2012 г. он приобрел 2 земельных участка в садовом товариществе «Зеленый остров» в г. Екатеринбурге с разрешенным использованием «садоводство» и разместил рекламу в СМИ о продаже квартир в строящихся многоквартирных домах.



Жижин заключал договоры на реализацию долей в объекте недвижимого имущества под видом отдельных квартир и долей в земельных участках при отсутствии разрешения на строительство многоквартирных домов и иной разрешительной документации. Впоследствии строительство жилых домов было окончено. Но зарегистрировать право собственности на доли в домах и на земельные участки потерпевшие не смогли.

В октябре и ноябре 2014 г. судом дома признаны самовольными постройками, подлежащими сносу. Причинен ущерб 8 гражданам.

Ранее в апреле 2019 г. Жижин был уже осужден за совершение аналогичного преступления. Теперь суд приговорил его **к 7 годам лишения свободы** с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

22 января в Краснодаре в суд направлено уголовное дело в отношении двоих застройщиков, обвиняемых в хищении свыше 290 млн руб. дольщиков.

С октября 2014 г. до 14 мая 2018 г. они привлекали денежные средства граждан для строительства ЖК «Лондон-Парк». Для придания видимости строительства часть средств направляли на возведение двух многоквартирных домов в г. Краснодаре. Также у них отсутствовало право собственности на земельный участок, на котором осуществлялось строительство.

Ущерб причинен **более 400 гражданам.**

23 января в Северо-Кавказском федеральном округе возбуждено уголовное дело.

Директор коммерческой организации совместно с должностными лицами МВД по Республике Ингушетия с декабря 2018 по май 2019 гг. похитил свыше 17 млн руб. бюджетных средств при выполнении государственного контракта по строительству 100-квартирного жилого дома в г. Магасе для сотрудников МВД по Республике Ингушетия.

27 января в Краснодарском крае направлено в суд уголовное дело о мошенничестве при строительстве многоквартирного дома на сумму более 66 млн руб.

С декабря 2012 г. по январь 2016 г. житель г. Краснодара, действуя по предварительному сговору с лицами, уголовное дело в отношении которых выделено в отдельное производство, не имея разрешения на строительство, убедили граждан — пайщиков ЖСК «Альпийский» приобретать квартиры. Создавая видимость строительства, они возвели 3 этажа здания, после чего строительство прекратили.

В результате **72 потерпевшим** причинен ущерб на сумму более 66 млн руб.

Обвиняемый заключен под стражу. На имущество организации наложен арест.



В Хакасии возбуждены уголовные дела о служебном подлоге при реализации национального проекта «Демография».

В его рамках на территории Хакасии в 2019 г. реализовывался региональный проект «Содействие занятости женщин — создание условий дошкольного образования для детей в возрасте до трех лет» с финансированием из средств федерального и республиканского бюджетов. Проект включал в себя государственную программу «Развитие образования в Республике Хакасия», предусматривающую предоставление органам местного самоуправления Аскизского, Бейского и Таштыпского районов субсидии для софинансирования расходных обязательств муниципальных образований на строительство зданий (пристройки к зданию), приобретение (выкупа) зданий (пристройки к зданию) и помещений дошкольных организаций.

На сумму **свыше 95 млн руб.** приобретены здания под размещение детских садов в с. Табат Бейского района, с. Арбаты Таштыпского района и аал Катанов Аскизского района. Но здания — это **объекты незавершенного капитального строительства** с готовностью от 20% до 50%, на момент приобретения в них отсутствовали окна, двери, крыша, оборудование, земельные участки не благоустроены.

При этом получены разрешительные документы на ввод в эксплуатацию объектов, на основании которых произведена регистрация права собственности. Должностными лицами подписаны акты приемки с внесенными в них сведениями о соответствии объектов требованиям законодательства и об отсутствии недостатков. ☹

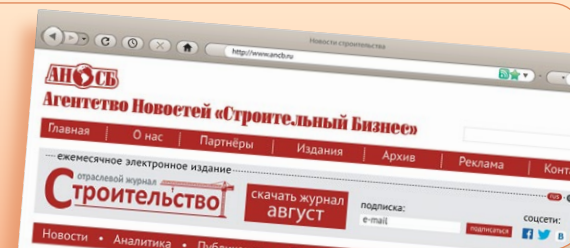


Иоланта ВОЛЬФ



Агентство Новостей «Строительный Бизнес»

≡ **ИЗМЕНЯЯ ПРИВЫЧНОЕ!**



— Mission

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

— Агентство:

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

АНСБ это:

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

— Портал Агентства

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

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

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

— Журнал «Строительство»

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