



АСОНО

Газета издаётся при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО)

КОНКУРС

«СТРОЙМАСТЕР-2019»: настоящая нужная работа и эмоции заслуженных побед



29 мая в Новосибирске прошел Региональный этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер-2019» по номинациям «Лучший каменщик», «Лучший электросварщик», «Лучший штукатур». Конкурс по инициативе и при поддержке Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) организовала Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО). В минувшем году, напомним, столица Сибирского федерального округа принимала окружной этап конкурса, региональный этап проводится в Новосибирске впервые.

Местом проведения был выбран Новосибирский архитектурно-строительный колледж — здесь нашлась и удобная площадка для ка-

менщиков, и оборудованные мастерские для штукатуров и сварщиков. В церемонии открытия приняли участие заместитель министра

строительства Новосибирской области **Алексей Колмаков**, заместитель начальника Управления капитального строительства и инженерного обеспечения мэрии Новосибирска **Александр Колмаков**, координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу **Максим Федорченко**, финансовый директор НОСТРОЙ **Светлана Кузнецова** (Москва), директор департамента по национальному реестру специалистов и профессиональному образованию НОСТРОЙ **Сергей Елисеев** (Москва), директор Новосибирского архитектурно-строительного колледжа **Сергей**

Аверьяскин, руководитель учебного центра компании «КНАУФ» в Новосибирске **Марина Михайченко**.

«Строймастер» стал в нашей стране хорошей традицией, основоположником которой в 2010 году выступило Национальное объединение строителей. Ширятся ряды специалистов, прошедших через волнующее почетное испытание конкурса: за 9-летнюю историю в нем приняли участие уже более 7000 человек.

Окончание на стр. 2–3

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

БЕС ПРОБЛЕМ

Вечно борясь с временными трудностями, строители всё меньше верят в светлое будущее

Болезненная для строителей «проблема 1 июля 2019» настолько уплотнила и ускорила деловую жизнь застройщиков, что даже интернет-СМИ в последнее время не поспевали за актуальной информацией. Встречи, семинары, совещания, постоянные попытки найти приемлемые схемы работы в рамках действующего закона, и едва ли не еженедельные новые поправки в закон, во многом обнуляющие эти попытки...

В этой круговерти то, что произошло месяц назад, уже кажется допотопной стариной. «Неактуально», — фиксирует читатель и листает дальше, чтобы прочитать только самое свежее (ибо в России, судя по всему, скоро будет дурным тоном вести стройку по вчерашним законам — ведь настоящие профессионалы работают только по сегодняшним).

Эта публикация готовилась на материалах двух заседаний Ре-

гионального делового клуба строителей, которые случились страшно давно — 24 мая и 6 июня. Но мы решили не отправлять ее в корзину забвения.

Во-первых, часть обсуждаемых тем — очевидно «долгие»; а во-вторых, и «устаревшие» моменты, возможно, заиграют новыми красками для вас, уже переступивших коварную переломную дату.

«И в федеральном центре нет единого понимания»

Министр строительства Новосибирской области **Иван Шмидт** в ходе заседания 6 июня поделился собственным видением «проблемы 1 июля» и обозначил позицию возглавляемого им министерства по основным аспектам данной проблемы. «Самое интересное, что и в федеральном центре

и по сей день нет единого понимания, как нам с вами жить и работать после 1 июля», — рассказал Иван Шмидт. — В многочисленных видеоконференциях с федеральным Минстроем, где участвует сам министр **Владимир Якушев**, его заместитель **Никита Сташин**, прослеживается преимущественно императивная, волевая позиция, которую кратко можно обозначить так: «вы должны заставить строителей работать по новому законодательству». Однако такой метод — не в традициях нашего региона, где власть и строители привыкли работать не в отрыве и отчуждении друг от друга, а в конструктивном сотрудничестве.

По сведениям **Ивана Шмидта**, сегодня на территории Новосибирской области в зоне контроля регионального министра находится суммарно 440 многоквартирных домов, финансирование строительства которых осуществляется посредством



ДДУ (из них 386 домов возводятся в нормальном темпе, а 54 являются официально зарегистрированными долгостроями).

«Строящиеся дома мы разделили на две группы: первая — те, которые подпадают под постановление Правительства РФ от 22 апреля № 480 (определяющее критерии для возможности достройки по ста-

рой схеме), вторая — те дома, которые критериям 480-го постановления не соответствуют. Они должны, соответственно, после первого июля перейти на эскроу-счета или какие-то другие допускаемые законом схемы финансирования», — рассказал Иван Шмидт.

Окончание на стр. 5, 6, 7

НОВОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА —
НА НАШЕМ САЙТЕ:
WWW.STRVED.RU

В НОМЕРЕ:

➤ **ЗАСТЯЛИ В ПЕРЕХОДЕ**
Куда движется реформа сметного нормирования

Стр. 4

➤ **«НЕ ПЫТАЙТЕСЬ ХИМИЧИТЬ»**
Как подтвердить степень готовности объекта для достройки без счетов эскроу

Стр. 5

➤ **ГОЛОС БАНКИРОВ**
«Мы не будем кредитовать дырку от бублика!»

Стр. 6

➤ **«НА ЛИЦО УЖАСНОЕ, ДОБРОЕ ВНУТРИ»**
Постановление № 480: читаем «между строк»

Стр. 7

➤ **СРАЗУ ВИДНО, КОМУ ВЫГОДНО**
Страхование ответственности подрядчиков: без шансов на выплаты

Стр. 8

➤ **ВМ: НАБОР ОПЫТА**
Как помочь внедрению информационного моделирования

Стр. 9–11



КОНКУРС**«СТРОЙМАСТЕР-2019»:**

Окончание. Начало на стр. 1

Соревнования профессионального мастера в самых востребованных и почетных профессиях в отрасли — каменщик, штукатур, сварщик — делятся на три этапа: региональный — на уровне субъекта федерации, окружной — на уровне федерального округа, и всероссийский (или национальный, проходит в Москве).

В 2015 году состязания вышли на новый уровень: в соответствии с распоряжением Правительства РФ, «Строймастер» включили в план мероприятий, направленных на популяризацию в нашей стране рабочих и инженерных профессий. Его официальными организаторами являются Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и Минстрой России.

К настоящему времени конкурс набрал широкую популярность, став действенным инструментом укрепления авторитета рабочих специальностей в обществе, задающим высокую планку для оценки уровня подготовки мастеров-строителей и способствующим практическому внедрению в отрасли новых материалов и технологий, новых профессиональных стандартов.

Новосибирск — достойная локация для соревнований

Прологом к открытию регионального этапа 2019 года стало праздничное выступление девушек-барabanщиц и видеофильм о достижениях строительной отрасли Новосибирска и Новосибирской области. Авторы фильма напомнили о лидерском месте по объемам ввода жилья, которое регион занимает в Сибирском федеральном округе уже несколько лет подряд, а также показали обзор достижений во всех остальных видах строительства (социально-бытовой и инженерной инфраструктуры, спортивных и промышленных объектов). Зрителям были представлены технологические достижения, открывающие новые возможности для повышения качества строительства; как яркие примеры таких достижений авторы упомянули открывшиеся в 2018 году при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Центр лазерного сканирования в строительстве и Испытательный центр строительных материалов, изделий и конструкций.



Кроме того, участникам торжества был продемонстрирован краткий обзор окружного этапа «Строймастера» 2018 года, также, повторимся, организованного в Новосибирске Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области. Этот этап стал яркой вехой в истории конкурса. И многое в нем тоже случилось впервые. Не было раньше столь большого числа регионов, приславших своих профессионалов — победителей региональных этапов, не было столь высокотехнологичных способов для оценки конкурсных



работ (результаты труда каменщиков и штукатуров тогда впервые, наряду с привычными методиками, дополнительно оценивались при помощи аппаратов высокоточного лазерного сканирования из Центра лазерного сканирования в строительстве АСОНО).

Повысить оценку труда мастеров

«Здравствуй, уважаемые создатели, — обратился к участникам церемонии заме-

КОНКУРС



делает честь конкурсу, наполняет его настоящим авторитетом.

«Конечно, были ошибки у участников, и немало, в том числе в скрытых работах; мы же ходим, все видим, — говорит председатель жюри в номинации «Лучший штукатур», начальник отдела строительного контроля Ассоциации строительных организаций Новосибирской области **Валерий Гноевой**. — Они также учитывались в комплексной оценке».

«У нас самый первый, региональный уровень конкурса, и нет ничего противоестественного в том, что какие-то участники покажут плохой результат, — полагает **Марина Михейченко**. — В конце концов, выявление истинной ситуации с уровнем квалификации работников — одна из полезных задач конкурса. Мы, как диагносты, выдаем профессиональную оценку, а дальше над результатами уже можно работать, искать причины отдельных проблем и пути их преодоления».

«Приятно было наблюдать за вашей работой!»

Но главной целью конкурса, конечно, было и остается выявление и прославление лучших.

фрагментов стен. Несмотря на то, что профессиональное жюри очень серьезно подошло к оценке работ участников, для определения победителей были дополнительно задействованы современные технологии лабораторий лазерных технологий строительного контроля СРО АСОНО. Специальным сканером были отсканированы посты участников и выбраны самые ровные поверхности. Результаты сканирования добавили оптимизма: точная аппаратура «совпала по взглядам» с компетентным жюри, и лазерный «пьеDESTAL почта» благополучно совпал с пьеDESTалом, определенным людьми в ходе визуальной и инструментальной оценки.

ПьеDESTал почта в номинации «Лучший каменщик»:

- третье место — Чарыков Роман Сергеевич (ООО «Академ-Развитие»);
- второе место — Коняев Павел Сергеевич (ООО СК «ВИРА-Строй»);
- первое место — Каюков Антон Васильевич (ООО «СТРОЙСИБ»).

Антон Каюков тоже не ожидал первого места, но реагировал на победу сдержанно. «Всё прошло нормально, судейство честное, — оценил конкурс лучший каменщик Новосибирской области. — Только не знаю, удастся ли поехать в Иркутск на окружной этап. Работы много, она может задержать. И вообще, разные могут быть обстоятельства».

Последними узнали результат подсчета баллов и получили награды штукатуры.

«Очень приятно было наблюдать за вашей работой, — отметил в поздравительном слове **Валерий Гноевой**. — Знаете, порой мне кажется, у штукатурки самая ответственная работа на стройке. Именно вы закрываете все слабые места, которые остаются после монтажных бригад, каменщиков и т.д. Когда человек заходит в квартиру, его встречает пространство, доведенное до совершенства вашими руками. Ваш труд венчает стройку. Хочется пожелать вам новых, более справедливых сметных расценок, чтобы труд ваш оплачивался лучше. Здоровья вам и профессиональных успехов!»

Штукатур **Воронина Любовь Сергеевна** стала единственной дамой на региональном этапе конкурса во всех представленных номинациях, поэтому в дополнение к сертификату участника ей вручили букет цветов от организатора.

Тройка лидеров в номинации «Лучший штукатур»:

- третье место — Плетнев Александр Сергеевич (ИП Филатов А.А.);
- второе место — Иванов Сергей Валерьевич (ООО «ПМК»);
- первое место Иванов Алексей Валерьевич (ООО «Академ-Развитие»).

«Глубоко впечатлен, очень рад, — признался **Алексей Иванов**. — Это первый в моей жизни конкурс, своеобразный профессиональный чемпионат. Я всегда специализировался на механизированных штукатурных работах, лет 7 отработал в этом направлении. Но здесь-то, на конкурсе, ручная работа, да еще и с декоративной штукатуркой, с которой я раньше дела никогда не имел. Тем не менее, получилось занять первое место!»

НОСТРОЙ намерен усилить поддержку конкурса на уровне регионов

«Мы сейчас ездим по стране, стараясь побывать в разных городах, где ходят региональные этапы «Строймастера», и видим: успех и авторитет конкурса растет, — рассказала **Светлана Кузнецова**. По словам финансового директора Национального объединения строителей, в настоящее время руководство НОСТРОЙ прорабатывает вопрос о том, чтобы включить в годовую смету объединения строку целевых расходов на поддержку регионального этапа в разных городах, чтобы повысить заинтересованность специалистов и их работодателей, увеличить число городов-участников.

На явный успех конкурса указывает и то, что Минстрой России, наблюдая за развитием «Строймастера», недавно выразил намерение учредить собственный, похожий конкурс, — правда, с несколько иными номинациями; ориентировочное название — «Лидеры строительной отрасли».

«Конкурсов много не бывает», — философски прокомментировал возможное появление конкурса — «конкурента» **Сергей Елисеев**.

И это мудрая позиция. «Состязаться» здесь пока нет нужды; еще множество строителей (рабочих, ИТР, передовых строительных компаний) остаются в тени, ждут внимания, общественного признания и заслуженных наград.

Поэтому работы для организаторов конкурсов много, хватит всем.

А пока ждем окружного этапа конкурса «Строймастер-2019» в Иркутске!

настоящая необходимая работа и эмоции заслуженных побед

стиль министра строительства Новосибирской области **Алексей Колмаков**. — Рад видеть среди конкурсантов много молодых лиц. Уверен, все вы сегодня покажете настоящий профессионализм. Успехов!»

«Труд строителей — неустанная творческая работа на благо людей, — добавил происходящему обоснованного пафоса заместитель начальника Управления капитального строительства и инженерного обеспечения мэрии Новосибирска **Александр Колмаков**. — Очень приятно присутствовать на этом мероприятии, потому что оно окружает почетом и уважением вас, уважаемые строители. Вашими руками строятся города, от вашего труда зависит их комфортабельность, красота и безопасность. Хочу пожелать каждому участнику достойно пройти конкурсные испытания, чтобы атмосфера конкурса пришлась вам по душе, и это событие надолго оставило в ней приятные воспоминания!»

«Ни одна, даже самая замечательная архитектурная, инженерная идея не дойдет до конечного потребителя, если ее не реализует мастер-строитель, — подчеркнул координатор НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области **Максим Федорченко**. — Поэтому вдвойне важно, что Национальное объединение строителей организовало такой конкурс, поднимающий авторитет рабочих специальностей». Максим Федорченко выразил уверенность, что возрастных авторитет сварщиков, каменщиков, штукатуров поспособствует повышению оценки труда в действующих сметных нормативах, и поблагодарил организации, которые на подъеме строительного сезона предоставили своим лучшим специалистам возможность на день оставить важные текущие дела на объектах и блеснуть своим мастерством на конкурсе. «Спасибо, что нашли время принять участие в этих соревнованиях, — отдельно обратился к конкурсантам координатор Национального объединения строителей. — Желаю, чтобы тот бодрый победный ритм, который нам задали в начале церемонии своим выступлением девушки-барабанщицы, не покидал вас в течение всего конкурсного дня, помог без проблем справиться со всеми заданиями!»

Директор Новосибирского архитектурно-строительного колледжа **Сергей Аверьянский** от лица руководства и преподавательского состава поздравил гостей и участников с открытием конкурса, отметив, что студенты колледжа уверенно входят в число лидеров по уровню профессиональной подготовки не только в регионе, но и по России в целом: нынешним мастерам растет достойная смена. «Будем наблюдать за вашей работой, брать с вас пример, — пообещал **Сергей Аверьянский**. — Мы постарались создать вам комфортные условия для работы. Успехов всем, и пусть победит сильнейший!»

Руководитель учебного центра компании «КНАУФ» в Новосибирске **Марина Михейченко** отметила, что уже не первый раз «КНАУФ» в сотрудничестве с Национальным объединением строителей становится партнером конкурса «Строймастер». «Это колоссаль-

ный, очень важный опыт, позволяющий нам по-настоящему поднимать престиж рабочих профессий, — подчеркнула **Марина Михейченко**. — Очень точно звучит девиз нашего конкурса — «Профессионалы строят города». Поверьте, уважаемые профессионалы: организаторы конкурса очень старались, чтобы создать для вас настоящий праздник. Пусть все у вас получится!»

«Уважаемые участники конкурса, уверена, что вы выбрали свою профессию по призванию, — отметила в своем напутственном слове финансовый директор Национального объединения строителей **Светлана Кузнецова**. — Вы делаете очень важное и нужное дело, вы строите города. Мы стараемся популяризовать вашу профессию, придать ей должный статус. Будем рады, если кто-то из вас, пойдя региональный и окружной этап, приедет на финал к нам в Москву. Удачи вам и побед!»

Директор департамента Национального реестра специалистов и профессионального образования НОСТРОЙ **Сергей Елисеев** присоединился к поздравительным словам коллег, отметив растущую популярность конкурса и пожелав участникам победного, по-хорошему боевого настроения: «Очень рады приветствовать вас на региональном этапе «Строймастера»; добро пожаловать на конкурс, новосибирцы!»

Судейство — жесткое и бескомпромиссное

Перед жеребьевкой конкурсантам добавило боевого настроения выступление представителей Федерации Киокушинкай Будо Карате — многократных чемпионов Европы, двукратных чемпионов мира, которые продемонстрировали зрелищные приемы рукопашного боя.

Далее конкурсанты прошли вводный инструктаж и приступили к выполнению задания: теоретической (тестовой) и практической части. Конечно, наибольший интерес вызвала практическая часть. По заверению членов жюри, во всех номинациях практические задания были стандартизованы и относительно простые, никто специально их не усложнял.

Каменщики возводили фрагмент кирпичной стены, сварщики сваривали воедино два фрагмента листовой стали толщиной 8 миллиметров; прихотливее оказалась задача штукатуров, которым добавили в задание этап нанесения декоративной штукатурки.

Не все конкурсанты справлялись с заданиями хорошо; часть результатов, как полагают члены жюри, можно оценить как отрицательные. Жестко, не скупясь на критику, судил выполненные работы председатель жюри в номинации «Лучший сварщик», директор Аттестационного центра «Сварка» **Виктор Лиманов**. «Я очень пристально оцениваю работу сварщиков, и честно говоря, даже удивился, когда меня опять позвали в судейскую коллегию «Строймастера» — думал, не позовут, чтобы я жизнь никому не усложнял», — рассказал **Виктор Лиманов**.

Вместе с тем, именно такое жесткое, профессионально бескомпромиссное судейство

Каждый конкурсант регионального этапа «Строймастера-2019», вне зависимости от занятого места, получил от организаторов почетный сертификат участника. Каждый занявший 3-е место в своей номинации — почетный диплом, медаль и денежный приз 5000 рублей; каждый занявший 2-е место — почетный диплом, медаль и денежный приз 10000 рублей; каждый занявший первое место — почетный диплом, медаль и денежный приз 20000 рублей.

Торжественную церемонию вручения совместно провели представители Национального объединения строителей **Светлана Кузнецова** и **Сергей Елисеев**, а также координатор НОСТРОЙ по СФО и руководитель Совета АСОНО **Максим Федорченко**, генеральный директор АСОНО **Мария Бирюкова** и руководитель Аппарата Ассоциации **Алексей Щербаков**.

«Очень радостно, вручая награды, видеть на лицах мастеров яркие, искренние, живые эмоции, — поделился **Алексей Щербаков**. — Это короткий момент, но он дорогого стоит!»

«Наши победители зарядились положительными впечатлениями, поверили в себя, в свои возможности, и теперь на окружном этапе, который пройдет в Иркутске, раскроют свой потенциал на 100 процентов!» — уверена **Мария Бирюкова**.

В ходе награждения в номинации «Лучший сварщик» от профессионального жюри прозвучали слова благодарности всем участникам: «Спасибо вам за достойную работу. Желаем, чтобы не гасла электродуга и сохранился блеск в глазах!»

«Я наблюдала сегодня за состязаниями сварщиков. Мне кажется, сварщик — это очень мужественная профессия! — сказала **Светлана Кузнецова**. — Когда видишь, как уверенно и спокойно работают сварщики среди жара, огня и снопов искр, невольно проникаешься особым уважением к людям, у которых в руках — такая опасная работа!»

Тройка победителей в номинации «Лучший сварщик»

- определилась быстрее всех:
 - третье место — Хан Алексей Алексеевич (ООО «Академ-Развитие»);
 - второе место — Железняков Владимир Сергеевич (ООО «ПМК»);
 - первое место — Засыпкин Виктор Сергеевич (ООО «ГринАгроСтрой»).

«Я в шоке, если честно. Совершенно не ожидал такой победы, — поделился впечатлениями **Виктор Засыпкин**. — Сварка — моя профессия, каждый день варю, уже почти двадцать лет. Никогда в конкурсах не участвовал. Поэтому волновался, конечно, и руки слегка дрожали. Успокаивал себя — да что ж такое, каждый день же такая работа, надо собраться... И вот результат! Вообще, интересно: тут и себя можно показать, и других посмотреть. Ну, и приз, конечно, немаловажен! Теперь буду готовиться к окружному этапу в Иркутске».

Чуть позднее на награждение вышли каменщики. Церемония немного задержалась из-за необходимости провести лазерное сканирование выполненных конкурсантами

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

На состоявшееся 23–24 мая мероприятие собрались руководители саморегулируемых организаций, представители органов власти и строительных организаций, работающих в сфере государственного заказа, из регионов Сибирского федерального округа.

В работе конференции приняли участие директор Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Ирина Тютмина, заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России» Александр Вилков, депутат Государственной Думы РФ, заместитель председателя комитета ГД РФ по транспорту и строительству Павел Федяев.

Модератором мероприятия выступила Генеральный директор Ассоциации СРО «ГЛАВКУЗБАССТРОЙ» Ирина Кузеванова.

Начальник Главного управления архитектуры и градостроительства Кемеровской области Николай Марков приветствовал участников конференции от имени принимающей стороны — правительства Кемеровской области. «Ценообразование в строительстве заботит всех, особенно в последние два года, с тех пор, как были инициированы довольно значительные реформы в этой сфере. Надеюсь, что сегодняшняя встреча окажется результативной как для специалистов отрасли, так и для всех наших граждан, жителей Сибири», — подчеркнул Николай Марков.

ин, рассказавший об основных направлениях стратегии развития строительной отрасли (одним из важных направлений, по понятным причинам, является обновление и совершенствование системы сметного ценообразования в строительстве).

Предваряя на правах модератора выступление директора Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Ирины Тютминой по теме «Цели и задачи реформы сметного нормирования и ценообразования в строительстве. Основные направления её реализации», Ири-

на Кузеванова напомнила, что старт нынешней реформе был дан на Госсовете по строительству в мае 2016 года. «Важность этого события тогда ощущали все, отрасль нуждалась в системных преобразованиях, — сказала она. — Строительное сообщество включилось в подготовку материалов, не только обосновывающих реальное положение в отрасли, но и содержащих предложения по развитию и совершенствованию градостроительной деятельности, при этом одним из важных вопросов, рассмотренных в ходе проведения Госсовета, была реформа системы сметного нормирования и ценообразования в строительстве. К сожалению, прошедшие два года с момента старта реформы показали необходимость внесения тактических изменений, и новая команда федерального отраслевого Министерства строительства сейчас старается выправить ситуацию».

По сведениям директора Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России, положение усугубляется устаревшими, «ручными» методами сбора информации о строительных ресурсах, отсутствием единой базы ресурсов (фактически имеются разные базы, ведомственные и т.п. — разрозненные, неполные и зачастую противоречивые друг другу). Прорехой в деле сметного нормирования является и то, что имеющиеся методологии определения смет-

вершенствовании действующих нормативов, сегодня оказались исключенными из системы ценообразования.

Прекратили свое действие профильные научные центры и нормативные станции — являвшиеся, по сути, фундаментом системы сметного ценообразования в строительстве во времена СССР. Остановлены важные научно-исследовательские работы в сфере оценки экономических показателей строительства, частично утерян важный кадровый потенциал, а подготовка молодых кадров осуществляется на низком уровне, не установлены соответствующие квалификационные требования и профессиональные стандарты.

По сведениям директора Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России, положение усугубляется устаревшими, «ручными» методами сбора информации о строительных ресурсах, отсутствием единой базы ресурсов (фактически имеются разные базы, ведомственные и т.п. — разрозненные, неполные и зачастую противоречивые друг другу). Прорехой в деле сметного нормирования является и то, что имеющиеся методологии определения смет-

этапа нужно наладить полноценную работу Федеральной государственной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), являющейся необходимым инструментом проведения указанного мониторинга и последующего расчета сметных агрегированных цен на ресурсы. По мнению Ирины Тютминой, одной из главных причин затянувшегося перехода к ресурсному методу стало отсутствие достаточного количества цен в федеральной государственной информационной системе, которые все основные поставщики и производители строительных ресурсов должны были размещать в ней ежеквартально.

Четвертый этап — непосредственное определение сметных цен. «Рассчитывать сметные цены, согласно правительственному постановлению, уполномочена Главгосэкспертиза России, — Минстрой же, на основании расчетов Главгосэкспертизы, определяет эти цены».

Но заработать описанный выше механизм должен только спустя несколько лет. Первая публикация новых сметных цен запланирована на май 2022 года. Пока же Минстрой старается, насколько возможно, усовершенствовать базисно-индексный метод.

**РЕФОРМА СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ:
ЗАСТРЯЛИ В ПЕРЕХОДЕ**

«Мы рискуем утратить многие предприятия и квалифицированных специалистов»

От лица Национального объединения строителей к собравшимся обратился координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко.

«Тема конференции очень важна; не случайно Президент РФ В. Путин на недавнем медиа-форуме в Сочи заявил, что проблемы формирования сметных цен в строительстве требуют системного решения, — сказал Максим Федорченко. — Стоит заметить, что глава государства не первый раз обращается к этим проблемам; но, к сожалению, преодолеть их пока не удалось. Сегодня сфера строительного ценообразования фактически зависла на переходе от базисно-индексного метода к ресурсному; от одного метода ушла, а к другому не пришла».

Трудности затянувшегося переходного этапа усугубляются утратой научной и методической основ сметного нормирования. В этих условиях формирование сметной цены объектов становится чрезмерно сложной и многотрудной работой, результат которой в любом случае остается крайне уязвимым. Максим Федорченко процитировал вице-премьера Виталия Мутко, который прямо сказал: при сохранении столь противоречивой и неоднозначной ситуации в сметном нормировании строители становятся очень хорошей мишенью как для предавителей заказчика, так и для контрольно-надзорных органов, поскольку, как бы ни старались сметчики, в сметной документации все равно можно будет найти изъяны и формальные нарушения — со всеми вытекающими последствиями. «Рыночные цены на строительные материалы, ресурсы, как показывает наш мониторинг, меняются очень быстро; за год динамика может достигать десятков процентов, а сметно-нормативная база практически не отражает этих изменений, — отметил координатор НОСТРОЙ по СФО. — Как результат: генподрядчики хронически не могут обосновать реальный финансовый баланс проектов (особенно когда речь идет об объектах государственного и муниципального заказа), и им остается либо отказываться от проектов, либо работать на грани нулевой рентабельности, лишая себя ресурсов не только для развития, но и для элементарного выживания на рынке. Из-за затянувшейся неразберихи в сметно-нормативной базе мы сегодня рискуем потерять многие высокопрофессиональные предприятия, вместе с опытными, ценными для отрасли кадрами».

Максим Федорченко подчеркнул: сегодня Минстрой РФ рассчитывает в решении проблем ценообразования на сотрудничество с профессиональным сообществом в лице Национального объединения строителей. Саморегулирование только тогда будет эффективным, когда деловое сообщество станет надежным партнером власти в решении важных государственных задач, — такого тезиса придерживается ныне высшая российская власть, и с ним трудно поспорить.

В 2022 году — «промежуточный финиш» реформы

По видеосвязи из Москвы перед участниками конференции выступил исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Пряде-

на Кузеванова напомнила, что старт нынешней реформе был дан на Госсовете по строительству в мае 2016 года. «Важность этого события тогда ощущали все, отрасль нуждалась в системных преобразованиях, — сказала она. — Строительное сообщество включилось в подготовку материалов, не только обосновывающих реальное положение в отрасли, но и содержащих предложения по развитию и совершенствованию градостроительной деятельности, при этом одним из важных вопросов, рассмотренных в ходе проведения Госсовета, была реформа системы сметного нормирования и ценообразования в строительстве. К сожалению, прошедшие два года с момента старта реформы показали необходимость внесения тактических изменений, и новая команда федерального отраслевого Министерства строительства сейчас старается выправить ситуацию».

«Несмотря на определенные трудности, мы сохраняем принятый Госсоветом в мае 2016 года курс на плавный и, по возможности, безболезненный переход строительной отрасли на ресурсный метод ценообразования, — подчеркнула Ирина Тютмина. — А основой ресурсного метода должен быть системный результат государственного мониторинга цен производителей и поставщиков строительных ресурсов».

По оценке Ирины Тютминой, к 2019 году в системе ценообразования накопилось значительное количество проблемных вопросов. Часть их, согласно представленному в правительство плану министерства, обязательно должна быть решена к 2022 году. «Думаю, скоро этот план будет утвержден», — выразила надежду Ирина Тютмина. Затянувшийся переход на ресурсный метод к 2022 году все же будет завершен. Но это не означает, что полностью прекратятся изменения в сфере сметного нормирования; следуя объективным переменам в жизни, сметное нормирование и в дальнейшем продолжит плавную трансформацию.

Система ценообразования, которую мы потеряли

Ирина Тютмина отметила низкую точность действующего базисно-индексного метода (как в целом, так в отдельных элементах), зачастую приводящую к существенному искажению сметной стоимости строительства и последующему оспариванию этой стоимости участниками рынка. Номенклатура укрупненных индексов пересчета стоимости в текущий уровень цен (эти индексы обновляются Минстроем ежеквартально) ограничена сегодня 30 всего видами объектов, что не позволяет учесть в сметной стоимости все нюансы реально возводимых объектов капитального строительства — в первую очередь, промышленности и транспортной инфраструктуры.

Ирина Тютмина отметила, что увеличивающийся временной разрыв с исходной базой цен 2000 года также способствует нарастанию погрешностей. Информация о стоимости контрольного набора ресурсов из 400 позиций, которую предоставляют регионы и на основании которой пересчитываются индексы, носит, по её оценке, во многом декларативный, непроверенный характер. «Система сбора, анализа и обработки достоверной информации о стоимости ресурсов практически отсутствует, — констатировала эксперт. — Региональные центры мониторинга, ранее формировавшие значительный пласт информации об актуальной стоимости строительных ресурсов, а в ряде случаев даже участвовавшие в со-

В Кемерово при поддержке НОСТРОЙ, Минстроя России, Главгосэкспертизы РФ, депутатов Государственной Думы РФ и Ассоциации СРО «Главкузбасстрой» прошла научно-техническая конференция «Реформа сметного нормирования и ценообразования в строительстве»

ной стоимости действуют, главным образом, только на стадии проектирования, и не охватывают последующие стадии — формирование начальной и максимальной цены контракта, подготовки рабочей документации, не говоря уже о стадиях строительства, эксплуатации и утилизации объектов (а эти стадии в свете внедрения технологии BIM обретают дополнительную актуальность).

С сожалением Ирина Тютмина сообщила, что в действующей сегодня системе сметного нормирования на предпроектной стадии сметчиком приходится формировать сметную стоимость, фактически опираясь на единичные расценки, что приводит к неудобной, излишней, громоздкой детализации.

Спасение — в ресурсной модели ценообразования

«Нормативная база в сфере ценообразования в строительстве, по существу, остается без актуализации вот уже 15 лет, — посетовала Ирина Тютмина. — И разумеется, быстро накопившиеся за эти годы проблемы мы решить не сможем. Они будут решаться в среднесрочном (до 2022 года) и долгосрочном периоде».

Ключевым методом улучшения и совершенствования системы сметного нормирования является, как уже указывалось выше, полный переход к ресурсной модели ценообразования.

Первый этап перехода — законодательное закрепление единых принципов в области ценообразования, наделение Минстроя России полномочиями постоянного регулятора данной сферы. «Начало этому этапу было положено в мае 2016 года на Госсовете по строительству», — уточнила Ирина Тютмина. Второй этап — утверждение новых государственных сметных норм, учитывающих применение новых технологий, материалов, конструкций и оборудования, а также разработка и утверждение новых методических документов сферы строительного ценообразования. «Сегодня не только мы, но и всё строительное сообщество имеет право разрабатывать сметные нормы, учитывающие новые технологии, инновационные материалы, — напомнила представитель федерального Минстроя. — Наше же министерство вместе с Главгосэкспертизой готовит методические документы, актуализирует их. Сейчас 23 основных документа, необходимых для формирования сметной стоимости, находятся в высокой степени готовности, впереди — завершение их обсуждения и регистрация данных документов в Минстрое РФ. Возможно, к этому перечню до 2022 года мы добавим еще 3–4 новых методики».

В любом случае, все методические документы, которыми вы пользуетесь, будут приведены в соответствие с действующим законодательством, и в них будут максимально учтены все замечания и предложения строительного сообщества», — завершила Ирина Тютмина.

Пока будем латать базисно-индексный метод

Третий этап перехода к ресурсному методу — обеспечение в полном соответствии с поручением Президента Российской Федерации качественного мониторинга цен строительных ресурсов. Для реализации данного

По информации Ирины Тютминой, подготовленные Минстроем поправки в 191-ФЗ предполагают так называемую «разморозку расценок», замороженных с 30 сентября 2017 года (расценки на новые материалы и технологии, разработанные юридическими лицами, субъектами федерации позднее этой даты, применять нельзя; безусловно, данный запрет является тормозом для внедрения прогрессивных новинок в практику строительства). «Заморозку вводили, предполагая скорое внедрение ресурсного метода, но быстро его внедрить не удалось, поэтому Минстрой и внес предложение о разморозке расценок, подразумевающей совершенствование старого базисно-индексного метода», — пояснила Ирина Тютмина.

Пока же разморозка расценок позволит применять те нормы, которые Минстрой гармонизировал с отраслевыми корпорациями, в том числе с Ростатомом, ОАО «РЖД» и другими.

Еще одно полезное дело, сделанное федеральным Минстроем — подготовленные изменения в правительственном постановлении № 1452 о мониторинге сметных цен строительных ресурсов. «Минстрой предлагает использовать данное постановление не только при работе по ресурсному методу (как это изначально планировалось), но и при работе по базисно-индексному методу, — уточнила эксперт. — Регионам будут предоставлены более широкие полномочия для сбора той информации, которую они затем передают в Минстрой для подготовки периодических обновляемых индексов цен; цель — сократить погрешности при формировании сметной стоимости базисно-индексным методом (ведь именно эта стоимость лежит в основе начальной цены для выставляемых на конкурсные процедуры контрактов».

...Участники обсудили практику применения сметных нормативов в Сибирском федеральном округе и проблемы, возникающие при расчетах между заказчиками и подрядчиками, подискутировали по вопросам взаимодействия бизнеса и власти в деле актуализации и совершенствования сметных нормативов. Предметом обсуждения стало совершенствование информационного обеспечения реформы ценообразования, детали функционирования уже упоминавшейся Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве.

В ходе дискуссий выявилось много проблемных моментов, которые необходимо урегулировать на федеральном уровне, в том числе вопросы определения заработной платы, накладных расходов, индексов. По мнению участников, с учетом роста стоимости строительных ресурсов, необходимо узаконить возможность передачи части полномочий федерального органа власти, определенного Градостроительным кодексом РФ, органам власти субъектов Федерации. Нужно определить не только порядок взаимодействия бизнеса и власти в вопросах совершенствования сметных нормативов, но и основные задачи для достижения основной цели проводимой реформы — обеспечение разработки и актуализации сметных нормативов, отвечающих современным технологиям производства, реальным рыночным условиям и позволяющих достоверно определять сметную стоимость строительных работ.

Записал А. Русинов

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Продолжение. Начало на стр. 1

В первой группе на сегодняшний день насчитывается 305 домов, у которых степень готовности свыше 30 процентов и т.д. Из второй лишь 18 объектов получили одобрение банков на переход к эскроу-счетам. Еще примерно 57 строящихся домов, предположительно, к 1 июля либо удастся довести до состояния соответствия требованиям 480-го постановления посредством использования «технических» ДДУ, либо удастся добиться банковского одобрения на переход к схеме эскроу-счетов. Вместе с тем, есть опасность, что упомянутые организационные усилия по тем 57 объектам не приведут к должному результату: «мы понимаем, что эти 57 домов пока остаются в зоне риска».

Дополнительные резервы спасения отрасли

Какие еще резервы для спасения ситуации в отрасли после наступления 1 июля нашел Минстрой НСО?

Как сообщил Иван Шмидт, с федеральным министерством достигнута договоренность, что дополнительную возможность для продолжения финансирования объектов по старой схеме после 1 июля откроет полное выполнение застройщикам технических условий по сетевому ресурсному снабжению того или иного конкретного объекта. При выполнении данного требования достраивать объект по старым правилам разрешат и при его 15-процентной готовности. «Если вы создадите и передаете в муниципальную собственность некие объекты инженерной инфраструктуры, а так делает большинство наших застройщиков, мы имеем возможность подвести ваши дома под критерий 15-процентной готовности», — пояснил Иван Шмидт. Также министерством ведется работа по подведению ряда объектов под критерий 6-процентной готовности. «Мы в сотрудничестве с Иваном Леонидовичем (Сидоренко) сейчас подводим под этот критерий большую площадку с перспективным МИП (масштабный инвестиционный проект), работа над которым ведется в рамках областного закона от 1 июля 2015 года № 583», — сообщил Иван Шмидт, выразив уверенность, что за счет использования всех описанных выше механизмов строительство «потенциально проблемных» 57 МКД будет беспрепятственно продолжено и после 1 июля 2019 года.

Министр подчеркнул: в ближайшее время остро необходимо «разбудить» банковские структуры, добиться ускорения аккредитации строительных компаний, строительных проектов в банках. «Все вышеупомянутые 18 жилищных проектов со строящимися домами суммарной площадью около 250 тыс. квадратных метров, уже получившие банковское одобрение, ведет Сбергательный банк», — уточнил докладчик. — Нам нужно добиться активизации остального банковского сообщества на этом направлении».

Сегодня нужно больше внимания уделять также решению «технических» вопросов, уверен Иван Шмидт. Министр предположил, что еще очень много сложностей предстоит преодолеть, вводя долгострой. «Кстати, поздравьте нас: вчера, 5 июня, мы ввели юбилейный 100-й дом за девятилетнюю историю борьбы с долгостроями, где есть обманутые дольщики», — поделился победной региональной новостью министр.

Однако закончил Иван Шмидт на тревожной ноте, отметив падение объемов ввода жилья и высказав опасение о срыве достижения контрольных показателей национального жилищного проекта — если профессиональному сообществу в сотрудничестве с властью не удастся преодолеть негативную тенденцию.

«Очень нужна вдумчивая оценка того продукта, который мы делаем»

Заместитель мэра Новосибирска, начальник Департамента строительства и архитектуры Алексей Кондратьев, дополнив выступление Ивана Шмидта, предположил значительное увеличение объектов с «обманутыми дольщиками» к 1 января 2020 года по сравнению с 1 января 2019 года. И «рисковых» домов, статус которых требует срочного доведения до «легитимного» состояния к 1 июля, в Новосибирской области больше, чем 57. «По нашей оценке, около 100 объектов либо при попытках продолжить строительство после 1 июля столкнутся с вопросами правоохранительных органов, либо просто останутся в ожидании, когда их перекупят более крупные компании», — спрогнозировал Алексей Кондратьев, назвав серьезной проблемой наличие «вакуума» между требованиями банков и реальными возможностями строителей. При этом вице-мэр назвал требования и вопросы банков к строителям адекватными, посоветовав на недооценку руководителя-

ми компании-застройщика опасности «проблемы 1 июля». «У многих (руководителей строительных компаний) до сих пор не появилось ощущение рынка, не появилось ясное видение того, как и что нужно строить, чтобы построенное в итоге имело стабильный платежеспособный спрос, — покритиковал неготовность строителей к новым условиям работы Алексей Кондратьев. — Коллеги, сейчас одна из главных проблем — в нашей с вами адаптации к новым условиям. Очень нужна трезвая, вдумчивая оценка того продукта, который мы делаем. Сейчас важна тщательная проработка каждого проекта, каждого объекта. Надо внимательно смотреть обеспеченность местами в школах и детских садах, благоустроенность территорий, качество подъездных путей, детских площадок, обеспеченность зелеными зонами и т.п. Каждая деталь способна оказаться критически важной при общей оценке потребительских свойств, «продаваемости» проекта!»

Ситуация для застройщиков, по мнению вице-мэра, дополнительно усугубляется значительным объемом предложения жилья на вторичном рынке. Алексей Кондра-

БЕСПРОБЛЕМ

тьев полагает, что в какой-то степени пройти через «сито» правительственных требований к объектам, достраиваемым по старой схеме, строителям могут помочь дополнительные гарантии со стороны органов власти по тому или иному проекту. Но главное слово все-таки останется за самими строителями, их способностью сгенерировать конкурентоспособный продукт. «А еще важно закрепить ответственность ресурсоснабжающих организаций перед застройщиками», — отметил вице-мэр. — Мне кажется, они не до конца сейчас понимают важность момента, не понимают, что от своевременного выполнения ими своих обязательств также зависит общий финансовый результат деятельности застройщиков, экономическая выживаемость и компаний, и их проектов. И любая строительная компания, оштрафованная контрольно-надзорными органами из-за неисполнения своих обязательств, скажем, РЭС или Горводоканалом, будет вынуждена обращаться с исками по взысканию убытков к этим ресурсоснабжающим организациям».

«Сразу звоните мне напрямую!»

По окончании выступления Алексея Кондратьева ведущий заседания, председатель Регионального делового клуба строителей Майис Мамедов предложил собравшимся перейти в режим живой дискуссии. Первым воспользовался этим предложением генеральный директор ООО «Региональная строительная компания» Владимир Литвинов.

«Мы недавно написали письмо нашему региональному Минстрою с просьбой придать нашему строящемуся жилому комплексу статуса комплексного инвестиционного проекта, чтобы он прошел по критериям 480-го постановления с 15-процентной готовностью, а в ответ получили формальный отказ. Как это понимать, где же поддержка застройщиков?» — возмутился Литвинов.

«Да, у нас неповоротливая бюрократическая система», — признал Иван Шмидт. — Но сейчас нам некогда заниматься воспитанием министерского персонала и перепиской, надо быстро решать вопросы, и если возникает такая проблема — сразу надо звонить мне напрямую!»

«Я обращался к Ивану Ивановичу в ручном режиме и за два дня вопрос успешно решил», — подтвердил правоту министра другой застройщик.

«Из-за чехарды в сметном нормировании строители не укладываются в сметы по затратам»

Генеральный директор АО «Бердский строительный трест» Александр Воронин поднял болезненный вопрос ценообразования в строительстве. «Уже много лет говорим об этом, а воз и ныне там», — удрученно констатировал глава Бердского строительного треста, глядя на Ивана Шмидта. — Нам нужно определить правила формирования сметной стоимости в нашем регионе. Невозможно работать! Мы к одному и тому же объекту возвращаемся по несколько раз, по три конкурса приходится «отыгрывать». Уже не говоря о том, что из-за чехарды в сметном нормировании строители хронически не укладываются в сметы по затратам: кто по материалам, кто по стоимости выполненных работ, по эксплуатации машин и механизмов, и т.д.

И главное — ведь давно озвучены эти проблемы, и давно сделаны все предложения... Большая просьба: ускорьте работу (региональной) комиссии, которая занимается темой сметного нормирования. Необходимо организовать системное поквартальное формирование сметных расценок, своевременное предоставление их на утверждение в федеральные органы власти, чтобы в Новосибирской области действовали коэффициенты, позволяющие обеспечить нормальную оплату труда рабочих, оплату эксплуатационных машин и механизмов и всего остального. А то у нас сейчас коэффициенты самые низкие в Сибирском федеральном округе».

Отвечая Александру Воронину, Иван Шмидт подчеркнул, что региональная рабочая группа регулярно готовит расценки и отправляет их на утверждение в Москву. Но в своей деятельности она опирается на конъюнктурный анализ, основанный на информации, подаваемой предприятиями и организациями (работающими с объектами соцкультбыта, в том числе и Бердским строительным трестом). «При этом половина организаций информацию нам не предоставляет, — заострил диалог Иван Шмидт. — Отку-

Заместитель министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков добавил, что для верности уровень понесенных затрат целесообразно подтвердить заключением независимого аудитора (тогда к нему точно не будет вопросов), а также посоветовал застройщикам не пытаться «химичить» в вопросе оценки степени готовности объекта.

«Федеральное министерство держит эту тему на строгом контроле, и если в документах, предоставленных кадастровым инженером по вашему объекту, мы заподозрим неладное (наличие каких-то пограничных значений и т.п.), вы получите совместную доскопальную проверку Госстройнадзора и министерства», — предупредил Алексей Колмаков.

Надо устранить избыточные требования к отчетности, одернуть монополистов

Директор ЗАО «Береговое» Сергей Михайлов в своем выступлении указал на необ-

ходимость устранения избыточных и противоречивых требований к отчетности, которую застройщики должны предоставлять во исполнение требований обновленного 218-м федеральным законом ФЗ-214, а также на необходимость утверждения и унификации всех отчетных форм. Если этого удастся добиться, застройщикам не придется перекаривать режим подготовки бухгалтерских балансов, не придется перделывать документы, по два раза подтверждать степень готовности одно и того же дома и т.д.

По оценке Сергея Михайлова, сегодня власти должны как можно больше внимания уделять индивидуальной работе с проектами для обеспечения продолжения их нормального строительства после 1 июля.

Определенный резерв поддержки застройщиков (к слову, вне зависимости от «проблемы 1 июля») скрывается в упорядочении работы с ресурсоснабжающими организациями и монопольными поставщиками материалов. Сергей Михайлов уверен: ресурсоснабжающие организации при желании способны проводить более гибкую, а главное, прозрачную ценовую политику в отношениях с застройщиками. Кроме того, каждой ресурсоснабжающей компании нужно разработать и показать застройщикам собственную внятную инвестиционную программу — чтобы застройщики четко знали, как в средне- и долгосрочной перспективе будут расти и реконструироваться сети, имея возможность соотнести свои планы работы с планами развития инженерной инфраструктуры.

С монопольными поставщиками материалов должна разбираться антимонопольная служба, полагает Сергей Михайлов. Так, по его оценке, явно избыточную прибыль закладывает в свою продукцию поставщик металла в регионе — за счет чего покупающие этот металл застройщики, наоборот, прибыли недосчитываются.

Директор ООО «Группа компаний «Химметалл» Евгений Гаврилов добавил: сегодня сильно монополизирован рынок не только металла, но и большинства других материалов, хотя металл, возможно, наиболее показательен. «Мы сегодня покупаем арматуру по ценам, в полтора раза превышающим мировые», — напомнил Евгений Гаврилов. — Государство позволяет держать столь высокую цену, чтобы поддержать производителя, у которых за плечами огромные заводы, тысячи сотрудников с семьями и целые моно-города, жизнеспособность которых зависит целиком от градообразующих предприятий. Политика объяснимая, но надо понимать, что все эти затраты в итоге ложатся на конечного потребителя, в том числе и покупателя наших квартир».

«Не пытайтесь химичить в ходе оценки степени готовности объекта»

Генеральный директор УК «Строитель» **Инна Беличенкова** задала вопрос, кто и как должен оценивать степень готовности объекта для прохождения его по критериям, допускающим достройку по старой схеме.

Иван Шмидт ответил, что физическую степень готовности (те самые 30 или 15 процентов) должен оценивать аккредитованный кадастровый инженер. Уровень фактических произведенных финансовых затрат оценивает сам застройщик, декларировав эту сумму в справке, заверенной главным бухгалтером и генеральным директором компании, а наличие проданных по ДДУ площадей объекта (не менее 10 процентов от общей площади, включая машино-места и т.п.) следует подтвердить справкой из регионального управления Росреестра.

Начальник отдела регистрации долевого участия в строительстве и создаваемых объектов недвижимости Управления Росреестра по Новосибирской области Любовь Ястребова отметила, что пока есть определенные разногласия по поводу вида и формы упомянутой справки-выписки и технологии ее получения (в частности, в тех случаях, когда на одном участке строится несколько объектов), но вопрос решается.

Окончание на стр. 6—7

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Окончание. Начало на стр. 1, 5

«Предлагаю ввести мораторий на изменения в законодательстве»

Далее своим видением ситуации о подготовке к переломной для строителей дате 1.07.2019 поделился Максим Федорченко.

По его словам, недавно он принимал участие в парламентских слушаниях в Госдуме, где вновь обсуждался очередной законопроект по внесению очередных изменений в 214-ФЗ. «Это почти 120 страниц новых поправок, изменений и дополнений, вынесенных на рассмотрение депутатом Николаевым», — сообщил Максим Федорченко. Среди прочего, данный законопроект запрещает дольщикам просить возмещения из Фонда (защиты прав дольщиков), перекладывая обязанность завершать долгостройки на субъекты федерации — из средств региональных бюджетов. Кроме того, свежий законопроект вводит ряд новых требований к застройщикам. В частности, если застройщик ведет работы на одном своем объекте, разрешение на строительство которого получено по старому порядку, а по другому объекту переходит на схему эскроу-счетов, то к нему предлагается по полной программе применить все строгие требования нововведений 214-ФЗ (по наличию на счете собственных средств в объеме не менее не менее чем 10 процентов от стоимости строительства, и т.п.). Такой подход законодателя способен лишить возможности строить даже самые законопослушные компании, полагает Максим Федорченко.

Еще один момент: пока что законодательство оставляет возможность для определенной части недостроенных домов (в нашем случае — для 57 упомянутых Иваном Шмидтом «переходных МКД») получить заключения о соответствии критериям Минстроя по допустимости достройки по старой схеме (30-процентная строительная готовность, 10 процентов привлеченных средств дольщиков) и после 1 июля — например, осенью.

«И заместитель министра строительства РФ Никита Сташин говорил, что так можно будет сделать. Но нет никакой гарантии, что ко второму или третьему чтению законопроекта в нем не появится запрет на такую возможность», — выразил обеспокоенность руководитель Совета АСОНО. Или что в него не добавят еще какой-нибудь запрет (к примеру, на переуступку прав требований по ДДУ, которая сейчас выручает застройщиков при оперативном доведении своих недостроенных объектов до «минстроевских» критериев, позволяющих достраивать дома по прежней схеме после 1 июля).

«Между тем, этот законопроект уже принят в первом чтении, — с тревогой констатировал Максим Федорченко. — В этих условиях мне хотелось бы обратиться к нашему Минстрою с предложением инициировать на федеральном уровне мораторий на внесение изменений в законодательство о долевом строительстве. Нельзя беспрерывно менять правила игры на рынке, необходимо дать возможность строителям хотя бы год проработать в стабильном, не изменяющемся чуть ли не каждый день правовом поле».

Второе предложение, которое Максим Федорченко адресовал местным властям — добиться введения пунктов об ответственности ресурсоснабжающих организаций перед застройщиками. «У нас сейчас договоры между строителями и ресурсоснабжающими компаниями заключаются с нарушением законодательства, — рассуждал он. — Законодательство предусматривает обязательную ответственность ресурсоснабжающей организации за нарушение условий договора, но в тех договорах, которые наши застройщики фактически заключают с монополистами, пункты об ответственности монополистов отсутствуют (по причине того, что такие формы договоров навязываются строителям самими ресурсоснабжающими компаниями). Понятно, что с такими договорами у строителей нет шансов отстоять свои права в возможных судебных спорах с поставщиками тепла, электроэнергии и т.п.»

Глава Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области предложил «профильному» руководству муниципалитета и региона применить все доступные им управленческие рычаги, чтобы заставить ресурсоснабжающие компании соблюдать закон, внося в договоры пункты об ответственности за неисполнение их обязательств перед застройщиками.

Кто продолжит платить взносы в Фонд защиты прав дольщиков

Как выяснилось в ходе заседания, в упомянутом Максимом Федорченко законопроекте депутата Николаева (возможно, в июле он уже стал законом?), среди прочего, прописано право регионов создавать некоммерческие организации в форме фонда для до-

стройки проблемных объектов. Финансирование деятельности такого фонда в субъекте федерации предполагается осуществлять через публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». Те застройщики, которые продолжают работать по старым правилам после 1 июля, продолжат платить в этот федеральный фонд по 1,2% от стоимости каждого ДДУ. При этом, помимо средств фонда, источником средств для финансирования завершения строительства проблемных домов должны средства федерального, регионального и муниципальных бюджетов. Также в законопроекте предложен новый механизм преодоления проблемы двойных продаж. Согласно законопроекту, квартиры получат те люди, чей договор первым зафиксирован в ЕГРН, а те, кто зарегистрировался позже, получат денежное возмещение. Также вводится обязательная практика, когда арбитражный управляющий назначается из числа тех кандидатов, которые представлены Фондом защиты прав дольщиков. Кроме того, предполагается установить компенсирующие выплаты обманутым дольщикам не только в отношении площадей полученных квартир, но и в отношении машино-мест и кладовых. Наконец, в соответствии с законопроектом, у граждан появится право направлять средства материнского капитала на строительство жилья через счета-эскроу.

БЕС ПРОБЛЕМ**Вечно борясь с временными трудностями, строители всё меньше верят в светлое будущее****Почему мы не торопимся исполнять новые требования законов?**

«Сегодня (по состоянию на 6 июня) у нас в министерстве лежит две заявки на получение одобрения на достройку объектов в рамках старых правил долевого строительства по постановлению 480 — от компаний «Стрижи» и «Энергомонтаж», — сообщил Иван Шмидт, призвав застройщиков «шевелиться активнее».

Евгений Гаврилов, комментируя «проблему 1 июля», предположил, что региональному Минстрою трудно будет в ручном режиме решить вопросы всех застройщиков области за столь короткий срок. «Наверное, придется к Ивану Ивановичу в шесть утра очередь занимать», — с долей иронии предположил руководитель ГК «Химметалл», попутно дав объяснение выжидательной политике большинства застройщиков. «Мы привыкли не спешить исполнять новые законодательные требования просто потому, что, как показывает практика, в последний момент закон вновь может измениться», — пояснил он. Евгений Гаврилов также увидел технические сложности в предоставлении отчета о фактически понесенных затратах на строительство незавершенного объекта.

Председатель Совета директоров ООО «НовосибирскСтройМастер» Вера Коновалова выступила с революционным предложением перенести реформу.

«Ну давайте вместе, громко скажем правду: мы не готовы к переходу. Никто не готов, ни банки, ни строители. Давайте отложим!» — эмоционально обозначила свою позицию Вера Коновалова. По ее мнению, реформа в ее нынешнем виде окажет губительное воздействие на всю строительную отрасль, позволив в какой-то мере закончить начатые объекты, но не дав зайти на новые. «В итоге мы проср...м лето, а потом что, будем зимой в минус тридцать «нули» заливать? — просто и жестко очертила проблему глава «НовосибирскСтройМастера». — И это в условиях, когда в отрасли все меньше и меньше денег». Вера Коновалова уверена: если навязанный курс не удастся изменить, у строителей нет будущего — она растеряет специалистов и уйдет в глубокий упадок.

Как быть с ростом цен на стройматериалы?

Генеральный директор ООО «СМУ-9» Вадим Кек предложил в поисках средств на стройку в новых условиях сделать акцент на взаимодействии с банками по вопросу проработки условий проектного финансирования. Ньюансов, нуждающихся в обсуждении, довольно много, полагает Вадим Кек. Например, как быть с ростом цен на строительные материалы? За время от захода в проект до момента завершения она может вырасти на десятки процентов, существенно изменив заранее обговоренную с банком экономику строительства объекта. Есть и другие немаловажные вопросы.

Генеральный директор АО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» Анна Феликова для улучшения финансового положения посоветовала застройщикам аккредитоваться в агентстве и активнее использовать такие инструменты финансирования жилищного строительства, как ипотечное кредитование без первоначального взноса и ипотека с субсидированием процентной ставки из бюджетных средств.

У архитекторов не будет работы

Ректор Новосибирского государственного университета архитектуры, дизайна и искусств (НГУАДИ) Наталья Багрова сообщила, что в настоящее время региональным Советом ректоров готовится аналитическая записка для губернатора по теме подготовки кадров, и что по результатам сегодняшнего заседания РДКС тон записки понизится «с оптимистичного до умеренно-оптимистичного». Ректор НГУАДИ опасается: в новых законодательных условиях, с учетом реального потенциала финансирования отрасли, основной упор будет сделан на проектах повторного применения, и основная масса проектировщиков, как в СССР в 1970-е годы, будет ориентирована не на создание оригинального архитектурного продукта, а на бесконеч-

стройтельной компании в проектом финансировании расценивать как предупредительный звонок, прямо указывающий: нужно начинать диалог с руководством, учредителями данной компании, инициируя необходимые перемены в системе экономического менеджмента, которые позволят фирме «выйти из тени» и получить доступ к кредитам.

Начальник отдела проектного и структурного финансирования Филиала Банка «Газпромбанк» (АО) «Западно-Сибирский» Евгений Пятенко поддержал коллегу, указав на неготовность многих компаний, претендующих на получение проектного финансирования, к тому, чтобы элементарно показать себя, свою историю и возможности. «Порой даже презентации нормальной не дают», — констатировал Евгений Пятенко. Он напомнил: банки не могут быстро менять условия договора по принципу «что-то по такой схеме не получается, давай попробуем иначе».

«Банки готовы к сотрудничеству по смешанным схемам»

В то же время он выразил готовность к сотрудничеству со строителями, в том числе по «смешанным» схемам. Так, не будет проблем с финансированием по схеме 20x80 (20

процентов собственных средств и 80 процентов — средства кредита), где в зачет собственных средств принимается рыночная стоимость земельного участка и стоимость процентов, которые выплачиваются застройщиком в конце стройки. «Также мы готовы относить в 20 процентов собственных средств комиссионные расходы, затраты на технических консультантов, которые помогают нам сделать профессиональную независимую техническую оценку ваших объектов», — сказал представитель Газпромбанка, посоветовав не пренебрегать расходами на таких консультантов.

Наталья Багрова заверила присутствующих, что образовательные программы вуза непременно будут адаптированы к новым условиям.

Проректор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (НГАСУ (Сибстрин)) Александр Евдокименко в своем выступлении сделал акцент не на планах вуза, а на сути вводимых с 1 июля изменений в долевом строительстве и на возможных способах преодоления негативных последствий этих изменений. Он напомнил: эскроу-счета были введены в российское правовое поле еще в 2014 году, и поэтому не совсем понятно, отчего банки оказались не готовы к их активному использованию сегодня. По мнению Александра Евдокименко, в сложившейся ситуации следует использовать все возможные механизмы для финансовой поддержки строительных компаний. В том числе, проректор Сибстрин предложил снижать ставки по кредитам, вести выкуп недвижимости у застройщиков за бюджетные средства и средства из компфондов СРО.

Максим Федорченко в ответ напомнил, что, даже если бы 315-ФЗ позволял строительным СРО подобным образом тратить деньги компфондов, в масштабах страны со СРО удалось бы собрать не более 100 миллиардов рублей. «Учитывая выпадающий объем доходов отрасли на уровне примерно 4–5 триллионов рублей, нетрудно заметить: эти деньги неспособны заметно помочь строительному комплексу в решении проблем финансирования», — резюмировал Максим Федорченко.

Впрочем, по сведениям Максима Федорченко, в настоящее время федеральное законодательство вообще запрещает производить подобные траты из компфондов строительных СРО, поэтому и спор об упомянутых 100 миллиардах в принципе не имеет смысла.

«Мы не можем кредитовать дырку от бублика!»

Генеральный директор, председатель правления Банка «Левобережный» Владимир Шапоренко, отвечая на ранее звучавшие призывы к банкирам «вернуться лицом к строителям», подчеркнул: банкиры готовы к сотрудничеству, но только с вменяемыми и добросовестными застройщиками, прозрачно исполняющими свои обязательства. «Если у вас по объекту уже привлечено средств на половину стройки, а фактически работ выполнено на 20 процентов, и денег оставшихся нигде не видно, как вас прикажете кредитовать? Мы не можем кредитовать дырку от бублика! — жестко заявил Владимир Шапоренко. — И не надо надеяться, что если вам один банк отказал, то в другом «кномера пройдет». Ничего подобного! Везде вас будут проверять и спрашивать одинаково».

Владимир Шапоренко порекомендовал местной власти каждый отказ той или иной

процентов собственных средств и 80 процентов — средства кредита), где в зачет собственных средств принимается рыночная стоимость земельного участка и стоимость процентов, которые выплачиваются застройщиком в конце стройки. «Также мы готовы относить в 20 процентов собственных средств комиссионные расходы, затраты на технических консультантов, которые помогают нам сделать профессиональную независимую техническую оценку ваших объектов», — сказал представитель Газпромбанка, посоветовав не пренебрегать расходами на таких консультантов.

В заключение Евгений Пятенко сообщил, что, начиная работать с эскроу-счетами и получив в одном банке проектное финансирование, застройщику следует приготовить к долгой «дружбе» с этим банком, не считывая на переход в другой. «Рефинансирование таких кредитов практически невозможно, — приоткрыл секреты банковской кухни Евгений Пятенко. — И если попытаться его провести, то оно окажется по факту невыгодным для застройщика».

Важной задачей становится консультационная помощь при оценке проектов

Заместитель руководителя Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Роман Теленчинов подчеркнул, что мэрия предпринимает серьезные усилия, чтобы изучить и проанализировать положение дел на рынке, и предотвратить провал рынка после 1 июля. Специалисты мэрии стараются составить полную и подробную картину того, с какими трудностями сталкиваются застройщики, ищут пути преодоления проблем в рабочем порядке — чтобы стройки продолжились в любом случае, либо пройдя отбор по критериям завершения работ по старой схеме, либо получив проектное финансирование, и т.д. Так, выяснилось, что в некоторых случаях проектное финансирование проектов, где рентабельность, по меркам банкиров, недостаточна, возможно осуществить по компромиссным схемам. «Например, у нас один застройщик планировал построить жилой комплекс на 150 тыс. кв. метров жилья, но банк не принял финансово-экономическую модель. После консультаций со специалистами было принято решение изменить некоторые параметры проекта, в частности, сократить объем запланированного жилья до 100 тыс. квадратных метров. После этого проект заработал», — сообщил Роман Теленчинов. Также банки охотнее идут на кредитование застройщиков при условии увеличения доли собственных средств застройщика до 40–47 процентов.

Важной задачей становится консультационная помощь при оценке проектов. Рынок велик (в строительном заделе Новосибирска — около 5 миллионов квадратных метров жилья, 579 объектов в строительстве). Адекватно оценить в краткий срок столь большой объем проектов банки не в состоянии — тем более что, как подчеркнул Роман Теленчинов, в банковских структурах отмечается значительный дефицит специ-

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

алистов соответствующей квалификации, отчето их экспертиза может «хромать».

Еще один значимый вопрос, который контролирует мэрия — сохранение ипотечного сотрудничества банков и застройщиков, сохранение ипотечных аккредитаций строительных проектов в банках. Роман Теленчинов оценил важность поддержания ипотечной стабильности в стройке как даже более важную, чем решение спорных вопросов проектного кредитования — потому что без ипотеки из финансирования жилищного строительства выпадает значительная доля, которую трудно компенсировать.

Управляющий филиалом «Газпромбанк» (АО) «Западно-Сибирский» Намжил Урбанаев в своей реплике постарался убедить присутствующих, что, во-первых, у банков на самом деле имеются необходимые ресурсы (кадровые и технические) для глубокой экспертизы проектов, а во-вторых, призвал не делать из банкиров врага.

«Волей законодателя мы стали партнерами с застройщиками по строительным проектам. И мы вместе с застройщиками заинтересованы в том, чтобы эти проекты были успешны. Мы вместе с застройщиками несем риски, вместе принимаем консолидированные решения по проектам. Тут говорили, что банк при рассмотрении проекта «вычеркнет» все «нецелевые» затраты — на внешние продажи, на рекламу, заставит удешевить и упростить проект и т.п. Отчего же? Повторюсь: мы тоже заинтересованы в успешности проекта, заинтересованы, чтобы квартиры хорошо продавались. И если затраты на рекламу и прочее укладываются в рациональную финансовую модель — зачем нам их вычеркивать?».

Намжил Урбанаев подчеркнул, что у банков есть значительный бизнес-интерес к строительным проектам — ведь это большой рынок, к тому же рынок комплексный (вхождение банков в проектное финансирование «тянет» за собой приток на средства на эскроу-счета, а также дополнительно стимулирует выдачу ипотечных кредитов).

«Вашу прибыль могут снизить в одностороннем порядке»

Представитель Группы компаний «Сибмонтажспецстрой» Дмитрий Атнишкин, комментируя практические аспекты сотрудничества строителей с финансово-кредитными структурами (на примере взаимодействия с ДОМ.РФ), отметил, что банки закладывают в договор с застройщиками возможность значительного, на 20 процентов, снижения доли прибыли застройщика в ходе реализации проекта (за счет, например, повышения процентной ставки для застройщика и т.п.). При этом, согласно условиям договора, все организационно-управленческие действия, ведущие в итоге к упомянутому снижению доходности проекта для строителя (в пользу банка), банк производит на свое усмотрение, в одностороннем порядке, и согласия застройщика не требуется. «Вы можете попытаться отказаться от этого условия, но тогда банк откажет вам в кредитовании», — констатировал Дмитрий Атнишкин.

Арендное жилье в Новосибирске: есть ли перспективы

Комментируя вопрос о перспективах арендного жилья в Новосибирске (как еще

одной ниши на рынке жилищного строительства), Роман Теленчинов констатировал, что на сегодняшний день рынок такого жилья (во всяком случае, в легитимном формате — Ред.) в Новосибирске практически нет. Есть незначительный объем строительства апартментов, но он, по оценке заместителя руководителя департамента строительства и архитектуры, вряд ли получит широкое развитие, поскольку единственный плюс от сниженной (в сравнении с традиционным жильем) цены квадратного метра в апартментах почти обнуляется за счет невозможности регистрации, проблем с детскими садами, поликлиниками и т.п. Роман Теленчинов сообщил: те застройщики, которые пытались заниматься возведением арендного жилья в Новосибирске, отказались от этой затеи в силу ее невыгодности. Ведь «официальному» арендодателю приходится платить все налоги, из-за этого цена аренды растет и становится неконкурентной с ценами «черных» арендодателей, которые доминируют на рынке.

Генеральный директор АО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» Анна Феликова поправила Романа Теленчинова, сообщив, что если не в Новосибирске, то в Новосибирской области все-таки имеются действующие проекты арендного жилья. Первый, пилотный проект — арендное жилье для молодых ученых в поселке Ложок, напомнила Анна Феликова. И налоговая нагрузка специально ослаблена: до 2021 года действует льгота по налогу на имущество для застройщиков, у которых находится на балансе свыше 2300 квадратных метров сдаваемого в наем жилья. «Такие застройщики освобождены от налога на имущество», — уточнила эксперт. На взгляд Анны Феликовой, перспективы рынка арендного жилья нельзя недооценивать, нужно больше рассказывать о его возможностях застройщикам. Возможно, следует оказать застройщикам такого жилья дополнительную поддержку (например, в виде субсидирования процентной ставки по кредитам, предоставляемым на цели возведения такого жилья — как это и предусматривалось на начальной стадии упомянутого проекта в поселке Ложок).

Президент ГК «Метаприбор» Владимир Мартыненко усомнился в экономической успешности арендного жилья. По его оценке, сегодня конкурентную борьбу с арендным жильем выигрывает ипотека: ежемесячные платежи по ипотеке такие же, как при оплате съемной квартиры, зато в ипотечной схеме у человека есть впереди перспектива, пусть и не скорая, получить жилье в собственность; арендатор же не получит квартиру в собственность никогда.

Вместе с тем, Владимир Мартыненко полагает, что для арендного жилья сегодня все-таки есть одна важная объективная предпосылка в виде повышающейся мобильности населения страны, но одной ее недостаточно для нормального развития арендного жилищного рынка; нужно создавать дополнительные условия. «Пока что у наших застройщиков нет возможности так выстроить экономику сдачи жилья в наем, чтобы она стала привлекательна как бизнес», — констатировал Владимир Мартыненко.

«Никто не несет ответственности за плохие законы»

Независимый аналитик рынка Сергей Николаев сделал почти политическое за-

явление, предложив сформулировать запрос законодателям, касающийся оценки эффективности принимаемых ими законов. Он привел пример закона об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков, который лоббировали на федеральном уровне, мотивируя его принятие необходимостью защищать интересы дольщиков.

«В итоге собрали с застройщиков России 57 миллиардов рублей, из которых на фактически выплаты для решения проблем обманутых дольщиков ушло всего около 2 миллиардов, и всё затихло с этим страхованием», — посетовал Сергей Николаев, тем самым косвенно указав на истинных бенефициаров проекта по страхованию гражданской ответственности застройщиков.

Аналитик усомнился и в эффективности нововведений долевого строительства, вступающих в силу 1 июля 2019 года — поскольку никто не несет ответственности за продвижение и принятие даже очевидно неэффективных законопроектов. По мнению Сергея Николаева, строительный рынок в результате нововведений ждет беспрецедентное укрупнение, сопровождаемое поглощением мелких компаний более крупными из столицы. «Например, только у одной московской ГК «ПИК» за последнее время строительный задел почему-то вырос в два раза, достигнув 7 миллионов квадратных метров. Если оценивать достижимость поставленной Президентом цели о введении ежегодного 120 млн квадратных метров жилья исходя из объемов строительного задела, несложно посчитать, что для решения этой стратегической задачи на всю Россию достаточно 40–45 таких «ПИКов», и все, больше никто не нужен, с этими крупными Москва и будет работать», — предположил эксперт.

Председатель правления Ассоциации Инвесторов Москвы, генеральный директор компании «Центр 2000» Любовь Цветкова в ответной реплике заверила новосибирца, что его опасения беспочвенны: «Группе компаний «ПИК», поверьте, хватает работы в Москве, пригородах столицы и совсем немного в других городах. Никто вас поглощать не будет».

«Экспансия столичных девелоперов нам не страшна»

Владимир Мартыненко предположил: для новосибирских застройщиков экспансия столичных девелоперов сегодня не страшна. Новосибирцы защищены высокой конкуренцией на рынке и уже имеющимся негативным опытом захода на наш рынок «варягов». «Даже у «Снегирей» не получилось, 12 лет они свой дом строили, сейчас вот «Булет» вляпался, — охарактеризовал поражение столичных застройщиков глава «Метаприбора». — Нахрапом наш регион не возьмешь. Чтобы успешно конкурировать на нашем рынке, надо строить хорошо, а из Москвы трудно обеспечить управление, гарантирующее высокое качество строительства».

Комментируя трудности с вхождением новосибирского строительного рынка в новые условия финансирования долевого строительства, Владимир Мартыненко напомнил о проблеме, о которой он, по его словам, начал говорить еще 10 лет назад: в Новосибирске отсутствует профессиональная экономическая экспертиза проектов, и даже введение обязательного страхования гражданской

ответственности застройщиков не сдвинуло дело с мертвой точки.

На такую реновацию, как в Москве, у Новосибирска денег нет. И не будет

Председатель Совета директоров ЗАО «Роснефтегазстрой-Академинвест» Вячеслав Набивич, вспомнив добрым словом опыт санации старого жилья в Германии и первую волну реновации в Москве, попрощал столичных гостей поделиться информацией о программе реновации жилья в столице — ведь это перспективное направление деятельности, потенциально открывающее широкий фронт работ строителям.

Любовь Цветкова рассказала, что московская реновация в ее сегодняшнем виде является государственной программой, финансируемой из бюджета Москвы, а коммерческие компании («ПИК», «КРОСТ» и другие) выполняют роль подрядчиков.

Руководитель отдела «Недвижимость» радиостанции Business FM (Москва) Валерия Мозганова добавила дегтя, сообщив, как в ходе работ нарушаются ранее данные жителям попавших под реновацию районов обещания — к примеру, обещали сохранить плотность населения, а на деле увеличивают ее в два раза. Она рассказала, как в ходе застройки урезают автопарковочные площади, и т.д. Валерия Мозганова также напомнила о законопроекте, регламентирующем реновацию в других регионах (не Москве). Законопроект внесен депутатом Галиной Хованской. Он, среди прочего, отличается от московского тем, что не предусматривает сплошного, под корень, коврового сноса старых домов.

Роман Теленчинов добавил скепсиса, дополнив, что в Новосибирске ждут сноса еще как минимум 174 аварийных (то есть фактически подлежащих немедленному расселению) многоквартирных домов, а в Москве по реновации сносят пятиэтажки 1970-х годов постройки. «К расселению подобных пятиэтажек в Новосибирске мы подойдем в лучшем случае лет через 20», — сказал Роман Теленчинов.

«Да лет через сто мы только до них доберемся», — окончательно утопил надежды Вячеслава Набивича президент АРООР «Строитель Сибирского региона» Александр Савельев, предложив для доказательства сопоставить годовой бюджет Москвы (около 2 триллионов рублей) и Новосибирска (около 40 миллиардов рублей).

Майис Мамедов выразил сожаление, что в России законы, регламентирующие деятельность профессиональных сообществ, принимаются тайно, без обсуждения с деловой общественностью.

«Вот в Казахстане предварительное обсуждение и одобрение законопроектов профессионалами является обязательным», — привел пример председатель Ассоциации «РДКС». По прогнозу Майиса Мамедова, нововведения в законодательном регулировании долевого строительства, вступающие в силу 1 июля, тоже окажутся неэффективными (в этом плане он поддержал Сергея Николаева). Майис Мамедов предложил подготовить обращение в органы власти, инициирующее внедрение механизмов контроля эффективности вводимых в действие законов.

Записал А. Русинюв

РАЗЪЯСНЕНИЯ, КОММЕНТАРИИ

Постановление № 480 о критериях для достройки без счетов эскроу: «на лицо ужасное, доброе внутри»?..

оценка отдельных объектов в структуре разрешения на строительство предусмотрена в тех случаях, когда разрешения выдано на осуществление этапов строительства. В таком случае степень готовности проекта может быть рассчитана по выбору застройщика суммарно по заявленным этапам, либо по проекту строительства (PHC) в целом. В последнем случае заключение выдается на весь проект в целом. Застройщику предоставлено право учитывать этапы, по которым действует хотя бы один ДДУ, независимо от общего количества этапов в рамках одного разрешения на строительство, и подавать заявления для подтверждения степени готовности как по одному из этапов, указанному в разрешении на строительство, так и по нескольким из этапов в совокупности, либо независимо от этапов, по разрешению на строительство в целом.

Каким образом подтверждается право застройщика на применение коэффициента степени готовности 15%...?

Абзацем 3 пункта «б» части 3 критериев установлено, что степень готовности проек-

та строительства составляет не менее 15%, если реализация проекта осуществляется в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство или реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных учреждений, школ, поликлиник.

При этом Минстрой РФ обращает внимание на следующее. Статьей 18 ФЗ-214... установлено, что строительство, реконструкция объекта социальной инфраструктуры (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам (займам) на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, в случаях, указанных в пункте 7–10 части 1 статьи 18 закона о долевом строительстве, допускаются при условии, если после ввода такого объекта в эксплуатацию на такой объект возникает

право общей долевой собственности у участников долевого строительства, или такой объект передается безвозмездно застройщиком в государственную или муниципальную собственность. В этом случае застройщики, осуществляющие строительство одного или нескольких многоквартирных домов (или) иных объектов недвижимости в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, вправе заключить соглашение о распределении затрат на строительство указанных объектов социальной инфраструктуры.

Таким образом, в рамках подтверждения права застройщика на применение коэффициента степени готовности проекта 15% по основаниям, предусмотренным абзацем 3 пункта «б» части 3 критериев..., утвержденных постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 № 480, застройщиком могут быть представлены заключения экспертизы проектной документации, разрешение на строительство, иные, в том числе финансового характера, документы, подтверждающие обязанности застройщика и его намерение о строительстве объектов инженерно-технической инфраструктуры, социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, школ, поликлиник.

Сибстройинформ

УТРАТА

Не хватило времени

В июне на 91-м году ушел из жизни

Заслуженный строитель РСФСР Анатолий Крылов

Трудовую деятельность он начал в 1942 году 14-летним подростком — слесарем на заводе № 606 Наркомата боеприпасов в Кемерово. После окончания в 1952 году Уральского политехнического института им. Кирова Анатолий Сергеевич длительное время трудился в проектно-конструкторских и строительно-монтажных организациях на Урале. А с 1966 по 1990 годы возглавлял трест союзного подчинения Минмонтажспецстроя СССР «Сиб-продмонтаж». Под руководством и при участии Анатолия Сергеевича в разных городах страны было возведено большое число крупных, сложных промышленных объектов. В 1980-х годах этот трест и лично Анатолий Сергеевич Крылов внесли существенный вклад в строительство Новосибирского метрополитена. В 1990 году Анатолий Сергеевич возглавил территориальный монтажный комплекс «Новосибирскспецмонтаж».

В связи с уходом из жизни Анатолия Сергеевича Крылова заболеванием выразил мэра Новосибирска Анатолий Локоть.

«Анатолий Сергеевич прошел путь от слесаря до главного инженера и руководителя строительной отрасли. Предприятия под его началом всегда находились в лидерах, участвовали в строительстве крупнейших объектов страны, — отметил мэр. — Человек неравнодушный и энергичный, он принимал активное участие в общественной жизни. В период производственной деятельности Анатолий Сергеевич неоднократно избирался членом

местных партийных органов, депутатом местных Советов депутатов трудящихся. В зрелом возрасте Анатолий Сергеевич возглавил совет ветеранов Ассоциации строителей и инвесторов города Новосибирска и Новосибирской области.

Анатолий Сергеевич запомнится нам как многогранная личность, человек большой души и твердых принципов, целеустремленный, ответственный и грамотный руководитель, настоящий профессионал своего дела. Его уход — тяжелая утрата не только для родных и близких, бывших коллег и соратников, но и для всего Новосибирска».

От редактора.

...Огромный жизненный опыт, ясный, глубокий ум, желание и умение анализировать — он мог бы написать о себе и о своем времени интереснейшую книгу, а возможно, и не одну. Но никак не получалось взяться, все было недосуг. Во-первых, у Крылова



практически до самого конца было много дел: она работала в Совете ветеранов, с группой соратников старался инициировать продолжение строительства Новосибирского метро; один из последних, небольших, но важных его проектов — памятная доска Александру Павловичу Филатову — успешно за-

вершился совсем недавно (открытие состоялось 24 июня, подробности — на стр. 12 этого номера). Во-вторых, годы брали свое, требуя больше и больше внимания уделять здоровью — своему и супруги. Коллеги предлагали: не пиши, а вспоминай, говори и записывай звук на диктофон. Но Анатолию Сергеевичу наедине с бездушным гаджетом как-то не получалось разговариваться.

Нам удалось провести с ним пару встреч в августе и октябре 2018 года. После них осталось четыре часа диктофонной записи и чувство большой недосказанности. Крылов мог бы рассказать намного, намного больше. Собирался, планировал, но следующую встречу откладывал, говорил, «сейчас не до того». Досадовал на подступившую немощь, однако, видимо, надеялся: хоть немного, но время еще есть.

Как же быстро заканчивается даже самая длинная и великая жизнь. Светлая память.

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

СРАЗУ ВИДНО, КОМУ ВЫГОДНО

Дискриминация подрядчиков при страховании ответственности по договорам на капремонт многоквартирных домов, и как с ней бороться

13 июня на Рабочей группе по обсуждению проекта закона Новосибирской области «О внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах...» по инициативе СРО «АСОНО» состоялось обсуждение вопросов страхования ответственности подрядчиков по договорам на капремонт МКД, заключаемым Фондом модернизации ЖКХ НСО.

Напомним, еще в феврале текущего года председатель Комитета по строительству, тарифам и ЖКХ Заксобрания НСО Евгений Покровский после острого выступления руководителя Совета Ассоциаций строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Максима Федорченко по теме страхования ответственности подрядчиков, выполняющих капремонт МКД, предложил заместителю председателя Комитета Дмитрию Козловскому передать спорный вопрос на рассмотрение специальной Рабочей группы.

В чем проблема, насколько она остра и как решается? Рассказывает юрист СРО «АСОНО» Ольга СТАЦЕНКО:

«Напомню, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615, специализированной некоммерческой организацией, уполномоченной привлекать подрядчиков для капремонта общего имущества в многоквартирных домах, в нашем регионе является Фонд модернизации ЖКХ; Фонд выступает заказчиком по соответствующим договорам.

Договоры на капремонт заключаются активно и в большом количестве. Одним из требований к подрядчику является членство в СРО. 57 членов нашей СРО специализируются именно на капитальном ремонте имущества многоквартирных домов, их них 43 работают по договорам с Фондом модернизации ЖКХ.

Однако в последнее время возросло количество обращений и жалоб членов нашей саморегулируемой организации на невозможность исполнения одного из пунктов договоров. Речь — о разделе «Страхование», по условиям которого подрядчик после подписания договора обязан застраховать свои риски по возмещению Фонду убытков в связи с утратой, гибелью, повреждением объекта из-за ненадлежащего исполнения договора или в связи с выявлением дефектов в гарантийный период (в течение 5 лет с момента окончания работ).

Ранее по договорам страхования, заключаемым с ООО СК «ВТБ Страхование», на период СМР страховыми случаями являлись форс-мажорные обстоятельства (в том числе такие невероятные в наших краях явления, как сель, цунами, вулканическое извержение); противоправные действия третьих лиц (умышленная порча, уничтожение, вандализм, кража и т.п.), столкновение с другими объектами и животными, а на гарантийный период — недостатки в работах вследствие непреднамеренного нарушения строительных норм и правил лицами, не несущими ответственность за соблюдение строительных норм, правил и требований.

Обратите внимание: указанные риски никак связаны с качеством работ, которые выполнялись подрядчиками, тем не менее, подрядчики несли дополнительную финансовую нагрузку за страхование от этих рисков.

На сегодняшний день, после проведенных ранее совместных совещаний, Фонд модернизации ЖКХ достиг соглашения по существенным условиям договора страхования

и согласовал форму такого договора только с двумя страховыми компаниями: СПАО «Ингосстрах» и ПАО СК «Росгосстрах». Однако к этим формам остаются больше вопросы.

Для примера рассмотрим проект договора страхования, заключаемый с ПАО СК «Росгосстрах». Договор содержит два раздела: на период выполнения СМР и на гарантийный период. На период выполнения СМР объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с утратой, повреждением работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в результате внезапного непредвиденного события. При этом правилами страхования установлено исключение: не может быть признан случай страховым, а следовательно, не будет выплачена страховка, если утрата (повреждение) результата работ возникли в результате неисполнения договорных обязательств страхователем. Спрашивается: от каких событий и явлений подрядчик должен застраховать свои риски, если наступление этих рисков никак не связано с его работами на объекте?

Далее: на гарантийный период Росгосстрах страховым случаем определяет непредвиденные расходы, связанные с гибелью (повреждением) результатов СМР, которые стали следствием непреднамеренного нарушения строительных норм и правил, требования по технике безопасности и прочих норм лицами, не несущими ответственность за соблюдение таких норм и правил. В этом случае доказать факт наступления страхового случая в принципе невозможно, поскольку подрядчик является профессиональным участником строительного рынка, состоит в Реестре квалифицированных подрядных организаций и является членом СРО в сфере строительства, а значит, не может не знать действующих строительных норм, требований, стандартов. Более того, подрядчик, занимаясь предпринимательской деятельностью, в соответствии с гражданским законодательством несет ответственность в любом случае, за исключением действия обстоятельств непреодолимой силы.

Подобные договоры страхования, включающие события, которые никогда не наступят, и случаи, которые невозможно признать страховыми, решают лишь одну задачу — увеличение благосостояния страхо-

вых компаний, которые регулярно получают страховые премии.

Но это еще полбеды. По факту получается, что Фонд модернизации ЖКХ в своих договорах требует один вид страхования (страхование риска возникновения у подрядчика ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение договорных обязательств в виде возмещения Фонду убытков), а реально страхуются совсем другие риски (страхование на случай возникновения у Фонда убытков, не связанных с неисполнением подрядчиком договорных обязательств).

Из-за этого, во-первых, к подрядчику, который не застраховал требуемые договором риски, могут быть применены штрафные санкции — при том, что он уже понёс расходы на уплату страховой премии, которая в среднем составляет 0,5% от цены контракта (немаленькие деньги: цена договоров на капремонт достигает 45 млн рублей, соответственно, сумма выплачиваемой подрядчиком страховой премии может составлять до 225 тыс. рублей).

Во-вторых, несмотря на то, что подрядчик уже понес расходы по уплате страховой премии, Фонд модернизации ЖКХ не получит страховую выплату, поскольку, как уже было сказано, фактически застрахованные риски не наступят либо наступивший случай будет невозможно признать страховым.

И в-третьих: Фонд, оставшийся без страхового возмещения, в конечном итоге обратится за взысканием своих убытков в компенсационный фонд саморегулируемой организации. Соответственно, добросовестным строительным компаниям, состоящим в саморегулируемой организации, придется восполнять этот фонд путем внесения дополнительных взносов.

Дополнительно хочу обратить внимание на то, что рейтинг одной из двух согласованных Фондом страховых компаний — Росгосстрах — по состоянию на апрель 2019 года составляет «АА-» и не соответствует установленному требованию. Это несоответствие приводит к тому, что подрядчики, заключившие договор с Росгосстрахом, вынуждены выбирать из двух зол: либо становиться формальными нарушителями одного из пунктов договора на капитальный ремонт, рискуя быть оштрафованными за такое нарушение, либо заключать договоры страхования без всякой конкуренции, с единственной соответствующей установленным требованиям страховой организацией — Ингосстрахом.

Мы, как СРО в сфере строительства, в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения нашими членами обязательств по договорам, заключенным с использованием конкурентных способов, несем субсидиарную ответственность по этим договорам. Мы готовы к этой ответственности и будем отвечать за своих членов. В то же время, хотелось бы не доводить ситуацию до применения дисциплинарных мер за уже допущенные нарушения, а постараться предотвратить нарушения в принципе, максимально снизить риски наступления неблагоприятных послед-

ствий. Но самостоятельно саморегулируемой организации это делать сложно, нам нужны дополнительные инструменты для контроля над членами, выполняющими работы, в том числе по капитальному ремонту.

Для этого АСОНО не раз выходило к Фонду модернизации ЖКХ с инициативой о сотрудничестве, взаимодействии и совместном решении возникающих вопросов. С огромным трудом удалось немного изменить «невыплатные» условия страхования, предусмотренные в договорах на капитальный ремонт. Однако основная цель страхования — обеспечить защиту от финансовых потерь из-за случайных событий, сегодняшними договорами по-прежнему не может быть достигнута. Ведь «убранные с глаз долой» упомянутые выше условия остались в правилах страхования, а ведь именно на основании данных правил заключается договор страхования (правила — большой документ на 50–70 страниц, ознакомиться с которым у подрядчиков, как правило, нет времени — но именно он станет главенствующим аргументом, когда дело дойдет до выплат). Таким образом, предусмотренный механизм страхования неэффективен, является недействующим, а подрядчики продолжают нести расходы на оплату страховых премий.

Сегодня АСОНО предлагает Фонду объединить наши усилия и возможности для достижения общих целей, в том числе путем проработки вопросов страхования. У нас есть возможности, механизмы, ресурсы, а главное, огромное желание совместно с заказчиками, в том числе, с Фондом модернизации ЖКХ, контролировать надлежащее исполнение нашими членами договоров. Мы, так же как и Фонд, заинтересованы в соблюдении нашими членами при выполнении работ действующего законодательства, норм и стандартов, в надлежащем и своевременном исполнении договорных обязательств и для этого очень хочется увидеть от Фонда встречные шаги, получить содействие в решении общих вопросов».

P.S. По итогам заседания 13 июня Рабочей группой было поручено Фонду модернизации ЖКХ привести договоры страхования в соответствие с теми требованиями, которые устанавливает сам Фонд, добившись от страховых компаний внесения необходимых изменений не только в договоры, но и в базовые правила страхования. Также было предложено расширить перечень страховых компаний, у которых могут страховать свою ответственность подрядчики капремонта МКД — чтобы у строителей появилась реальная возможность выбора. Кроме того, председателем рабочей группы было поручено разработать соответствующие условия аккредитации страховых компаний, а Фонду модернизации ЖКХ — рекомендовано взаимодействовать с саморегулируемыми организациями по решению вопросов страхования подрядчиков.

Сибстройинформ

КРУГЛЫЙ СТОЛ

30 мая в Новосибирске состоялся круглый стол «Использование BIM-технологий при проектировании. Обмен опытом». Мероприятие было организовано Национальным объединением проектировщиков и изыскателей; ведущим выступил координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов.

В первой части круглого стола была проанализирована общая исходная ситуация в проектно-изыскательской сфере, «почва», на которой предстоит обеспечить массовое внедрение системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования, а также имеющиеся проблемы, стоящие на пути такого внедрения, концепция предстоящей работы.

Во второй части участники углубились непосредственно в практику внедрения, ознакомились с имеющимся опытом, с существующими методами сбора исходных данных для создания цифровых моделей, с особенностями подготовки персонала для работы в системе BIM.

От Национального объединения участников круглого стола поприветствовал член Совета НОПРИЗ, председатель комитета НОПРИЗ по экспертизе и аудиту Александр Вронец. Он подчеркнул важность затрагиваемой темы и от имени президента НОПРИЗ Михаила Посохина пожелал участникам успешной работы.

Изменения в нормативной базе: хроника преумножения хаоса

С общей оценкой состояния проектного рынка Сибирского федерального округа и качества проектной документации выступил кандидат технических наук, директор ГБУ Новосибирской области «Государственная вневедомственная экспертиза НСО» Алексей Свиначук. Вначале он обозначил проблемы и нерешенные вопросы.

«Известно, насколько огромен тот пласт знаний нормативно-правовой базы, которым должны обладать современные российские проектировщики, причем огромен даже без «специалитета» (нормативов по пожарной безопасности, устройству железобетонных конструкций и т.п.), достаточно вспомнить Градостроительный кодекс, действующие технические регламенты по безопасности. И каждому практикующему проектировщику и эксперту известно: почти столь же велик и объем разночтений, противоречий и нестыковок внутри этого пласта. Здесь можно упомянуть 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и 123-ФЗ от 22 июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», вспомнить известную несогласованность перечней нормативов для обязательного и добровольного применения.

По оценке Алексея Свиначука, проектные компании в большинстве плохо отслеживают изменения даже в самых главных регламентирующих документах — таких, как Градостроительный кодекс РФ, и по-разному трактуют действующие законные и подзаконные акты. Вместе с тем, и сама нормативно-законодательная база, повторимся, своей внутренней несогласованностью провоцирует указанные разночтения. Так, наблюдаются проблемы с исполнением постановления Правительства РФ от 18 мая 2009 года № 427 «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строительства...», которое до сих пор не гармонизировано с другим правительственным постановлением, № 145 от 5 марта 2007 года «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации...». Огромна и противоречива нормативная база по разделу «Пожарная безопасность», состоящая из целого ряда ГОСТов, более сотни сводов правил и содержащая суммарно более 100 тысяч разного рода требований; примеры можно продолжать.

При этом в нормативную базу продолжают с завидным постоянством вноситься все новые изменения и дополнения, которые, к сожалению, чаще ведут не к гармонии и совершенству, а к преумножению хаоса. Как сообщил Алексей Свиначук, на недавней видеоконференции с участием Омского филиала Главгосэкспертизы России всерьез звучали предложения о введении моратория на какие-либо изменения в базе.

Снижается квалификация проектировщиков, а от «карманных» экспертиз мало толку

Помимо хронической нормативно-законодательной неразберихи, еще одной системной проблемой проектной отрасли на современном этапе глава региональной государственной экспертизы назвал массовое снижение квалификации специалистов, почти полное разрушение института наставничества, ранее позволявшего обеспечивать преемственность опыта.

«Порой такое ощущение, что проектную документацию разрабатывают недоучившиеся студенты, которые плохо спрашивают даже с такими относительно простыми задачами, как, например, расчет сопротивления грунтов под основанием фундамента или расчет простой балки», — посетовал Алексей Свиначук.

Тревожит то, что зачастую некомпетентным специалистам поручают ответственные задачи, не осуществляя за ними должного контроля. «Конечно, органы экспертизы обязаны отфильтровывать ошибочные проектные решения, но наши возможности не беспредельны, поскольку мы жестко ограничены в сроках, — предупредил эксперт. — Не случайно растет число отрицательных заключений».

BIM: НАБОР ОПЫТА

Коснувшись деятельности органов негосударственной экспертизы, развивающейся последние пять лет, Алексей Свиначук отметил их несомненную пользу («ведь они разгружают от чрезмерных объемов работы государственную экспертизу»), но вместе с тем, указал и на очевидные недостатки. Один из первых — предвзятость («с тех пор как открылась такая возможность, почти у каждого крупного застройщика появился свой карманный орган экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий»). С ним соседствуют недостаточные требования к штатным специалистам-экспертам (по численности, по квалификации), предъявляемые при аккредитации органов негосударственной экспертизы и, как следствие — низкое качество работы таких экспертных компаний, не квалифицированные заключения, выдаваемые ими. Алексей Свиначук привел конкретный пример из недавней практики, когда на одном из объектов капитального строительства в Новосибирске негосударственная экспертиза проглядела ошибочные решения в проекте, которые, будь они реализованы, спровоцировали бы риск нарушения прочности несущих конструкций. («Потом вовремя подключились мы, подключились специалисты из Сибстринна, зданию не дали пропасть, но опасность серьезных последствий была очень близка»).

«Возможно, и для депутатов полезно ввести аттестацию»

Неоднозначно глава государственной экспертизы оценил открытую законом для частных экспертиз возможность работать на межрегиональном уровне, в результате чего столичные органы экспертизы стали захватывать рынок регионов. Причем «захват» этот сопровождается волной поверхностных, формальных положительных заключений, которые генерируют московские компании. «Не понимаю, как московский орган негосударственной экспертизы может всего за 10 дней выдать положительное заключение, например, по проекту сложного объекта площадью более 25 тысяч квадратных метров! — поддерживая Алексея Свиначука, справедливо возмущался один из участников круглого стола. — А москвичи звонят нам с подобными предложениями постоянно, надоедают. Цену предлагают в разы ниже нормальной, заманивают демпингом». **Александр Вронец**, комментируя гневную реплику сибиряка, сообщил: проблема известна, такой агрессивный «маркетинг» характерен для так называемых «коммерческих» компаний негосударственной экспертизы, в настоящее время ведется подготовительная работа для отсеяния подобных недобросовестных фирм от рынка на системном, законодательном уровне.

Алексей Свиначук предположил, что межрегиональные полномочия, скорее, было бы полезно отдать как раз государственным экспертизам в субъектах федерации. По его мнению, следует усилить аттестационные требования к экспертам в негосударственных органах экспертизы, а также ввести аналогичную аттестацию для специалистов органов Госстройнадзора и Управления архитектурно-строительной инспекции. «Возможно, и для депутатов полезна была бы аттестация, — сказал Алексей Свиначук. — Посмотрите хотя бы на наш Градостроительный кодекс, изменения к которому они постоянно вводят. Этот документ похож на какое-то лоскутное одеяло, с ним уже невозможно работать».

Добавляя слова Алексея Свиначука по теме негосударственной экспертизы, Александр Вронец поделился своим мнением: не-

государственная экспертиза должна стать не «карающим мечом», а в какой-то мере партнером-консультантом, помогающим проектным компаниям избежать ошибок и принимать верные технические решения. Также Александр Вронец высказался за снятие с органов экспертизы чрезмерной ответственности (в том числе моральной).

«BIM основывается на гармоничной системе нормирования»

Органы экспертизы не должны восприниматься как единственный, последний бастион защиты от усиливающегося потока неграмотных и зачастую откровенно опасных инженерных решений, полагает Александр Вронец. «На самом деле экспертиза — это своего рода светофор, — привел образное сравнение московский гость. — Если она дает «красный свет» тому или иному комплексу проектной документации, это не означает, что она потом должна еще и нести ответственность за неверные решения, которые все-таки были реализованы. Главная ответственность

все равно должна ложиться на нас с вами, на проектировщиков, на ГИПов и ГАПов».

Алексей Свиначук, касательно ответственности ГИПов заметив, что одному человеку сложно уследить за всеми разделами проектной документации, уточнил: на практике только государственные эксперты несут реальную ответственность за свои заключения, к негосударственным же закон почему-то относится в этом плане намного мягче.

Перейдя к вопросу внедрения BIM, Алексей Свиначук отметил, что эта технология должна основываться на четкой и гармоничной системе нормирования, с которой у нас, как уже указывалось выше, очень большие проблемы. «Сначала нужно навести порядок в нормативной базе, в практике применения и трактовки нормативов», — подчеркнул эксперт; только затем можно вести речь о массовом внедрении технологичного информационного моделирования.

Пока что Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области не выдала ни одного заключения по проектной документации, выполненной в рамках BIM-моделей. «Предварительно несколько таких проектов мы смотрели, но на экспертизу их не брали, — уточнил Алексей Свиначук. — Насколько я знаю, скоро требование наличия BIM предполагается сделать обязательным при проведении торгов по госбюджетным проектам в Москве и Санкт-Петербурге; у нас подобных требований пока нет».

При этом он заверил, что при возникновении необходимости Госэкспертиза готова принимать проекты и в BIM-формате. Отвечая на вопрос, почему на экспертизу вместо «традиционной» топоосновы не берут топооснову в BIM-модели, содержащую всю (и даже более подробную) информацию, Алексей Свиначук сказал, что все не так однозначно, и BIM-модель может быть рассмотрена экспертизой, но данный вопрос нужно решить через Геофонд Новосибирской области (ГБУ «Фонд пространственных данных Новосибирской области»).

Алексей Свиначук напомнил об успешном внедрении электронного документооборота, о существующей еще с января 2017 года возможности сдавать проекты на экспертизу не в распечатанном бумажном виде, а на дисках. «С тех пор мы существенно улучшили свою техническую базу, отладили взаимодействие с порталом госуслуг, поэтому у нас, в отличие от многих других регионов, эта система реально работает», — сообщил докладчик, еще раз выразив уверенность: несмотря на наличие некоторых сложностей, Госэкспертиза Новосибирской области в целом готова перейти на рельсы BIM, в том числе оперативно установив у себя необходимое программное обеспечение.

Кто заказчик информационных моделей?

Александр Вронец в своем выступлении обратил внимание, что в настоящее время нет ясности в одном из ключевых для внедрения BIM вопросов: кто заказчик тех единичных цифровых моделей, которые должны рождаться вместе с объектом и сопровождать его до самого конца существования, постоянно актуализируясь и накапливая информацию обо всех изменениях?

«Если вдаваться, на сегодня единая BIM (или, по-нашему, TИM) модель — это некая абстракция, которая на практике распадается на разные, слабо связанные между собой ресурсы, — полагает Александр Вронец. — На стадии ТЭО это один ресурс, на стадии проектирования — второй, на стадии строительства — третий, на стадии эксплуатации —

четвертый. Нужен ли эксплуатантам весь проект, вся информация по объекту? Вряд ли. И тем более людям, которые когда-то в будущем займутся уничтожением (утилизацией) здания, вряд ли понадобится полный, большой и подробный объем сведений, включающий всю историю жизни объекта, его многочисленных ремонтов и т.п. Единая цифровая модель, по сути, никому не нужна».

Далее Александр Вронец предложил рассмотреть эту проблему в контексте разрабатываемой ныне полицентричным методом, под руководством Минстроя РФ, «Стратегии развития строительной отрасли» — с учетом задачи цифровизации проектно-строительной отрасли, решение которой поручено Национальному объединению проектировщиков и изыскателей.

Нужна целостная цифровая среда

«Я бы трактовал задачу цифровизации как создание некоей целостной цифровой среды, с единой цифровой платформой, где мы с вами, наша работа занимает лишь часть (и не самую большую)», — сказал выступающий. Вне такой среды цифровизация, например, одного или нескольких отдельных взятых рабочих мест проектировщиков не имеет смысла, уверен председатель Комитета НОПРИЗ по экспертизе и аудиту. «Нужно, чтобы в стране начала действовать единая цифровая база хранения, накопления и выдачи актуальной градостроительной информации, технических нормативов, конструктивных решений, типовых проектов, цифровая система формирования и выдачи технических условий и т.п. Только после внедрения таких систем целесообразно переводить проектировщиков на массовую работу с информационными моделями, — подчеркнул Александр Вронец. — Иными словами, цифровизацией сегодня должно заниматься в первую очередь государство, создавая для него необходимые условия. Даже если сейчас субсидировать покупку соответствующего программного обеспечения для проектных компаний, мы все равно не получим полноценной цифровизации отрасли, у нас получится лишь массовое внедрение автоматизированных рабочих мест в проектных компаниях».

Власть учитывает этот фактор. Не случайно, согласно целевым показателям и задачам Национального проекта «Жилье и городская среда», к 2024 году 82 процедуры (услуги) из перечня процедур в сфере жилищного строительства должны предоставляться в электронном виде. Уже в декабре 2021 года не менее 50 процентов процедур должны осуществляться в электронном виде, а к 1 июля 2022 года должен быть массово внедрен принцип единого окна в данной сфере.

Но это теория. На практике же на пути «средовой» цифровизации стоит немало проблем. Так, единый план такой работы вовсе отсутствует. Есть отдельные ведомственные планы, например, у Росреестра и Главгосэкспертизы, есть планы в некоторых субъектах РФ (Москва и Петербург), имеются планы по отдельным информационным системам (ЕГРЗ, ЕИСЖС), но единого плана, без которого упоминать общую цифровую среду не создать, по-прежнему нет. Законодательство о контрольно-надзорных видах деятельности из всех форм электронного взаимодействия упоминает только возможность взаимодействия по электронной почте, по-прежнему повсеместно не только предоставляется возможность выбора между «бумажной» и электронной формами сотрудничества, но и требуется обязательное дублирование электронного документооборота бумажным. Отсутствуют единые электронные формы всех видов заявлений и результирующих документов, а большинство последних не имеют машиночитаемого формата.

«Единая информационная среда должна эффективно работать на нас — в виде доступных статистических материалов, разнообразных справочных материалов, данных нормативной базы, данных о профильных административных процедурах и прочем, причем данных, систематизированных, актуальных, — обозначил цель Александр Вронец. — Нет людей, которые знают всё: информации слишком много. Но каждый специалист (будь он из Самары, Москвы, Новосибирска, откуда угодно) должен иметь равный доступ к общей информационной базе и удобные инструменты для работы в этой облачной среде».

Пока что действующие в стране информационные базы (ГИСОГД, ЕГРЗ, ЕГРН, ЕИСЖС, ФГИС ЦС, ФИАС и другие) во многом разрозненны и не приносят реальной пользы — такой, которая позволяла бы говорить о реальных успехах в деле создания полноценной цифровой среды.

Возвращаясь к вопросу о том, кто же должен быть заказчиком единых информационных моделей для всего жизненного цикла, Александр Вронец дал однозначный ответ — им должно быть государство («А частники позднее подтянутся»).

КРУГЛЫЙ СТОЛ

Окончание. Начало на стр. 9

Нанять подрядчика «на весь жизненный цикл» закон не позволяет

К сожалению, на сегодняшний день в нашей практике нормативная правовая база ограничивает возможность при госзакупках нанимать подрядчика на жизненный цикл («проектирование плюс строительство плюс эксплуатация»). Контракты «жизненного цикла» по п. 16 ст. 34 ФЗ-44 не работают, поскольку в подзаконном акте, постановлении правительства от 28 ноября 2013 года № 1087, забыли прописать этап эксплуатации. Контракты по проектированию и строительству тоже не работают, поскольку требуют предварительного обоснования инвестиций. В итоге вместо комплексных контрактов «полного жизненного цикла» государственный заказчик в любом случае скатывается к раздробленным контрактам, отдельно — на проектирование, строительство и эксплуатацию.

Также в определенной части финансовое стимулирование внедрения технологий информационного моделирования должно обеспечивать государство (здесь Александр Вронец, среди прочего, сослался на опыт Сингапура).

Говоря о программных продуктах, на которых должны базироваться российская цифровизация и внедрение в проектное дело технологий информационного моделирования, Александр Вронец отметил: почти все они — иностранного производства. Докладчик не увидел в этом ничего страшного, хотя и призвал активизировать работу по созданию аналогичных российских продуктов. По его мнению, самая большая опасность, связанная с использованием, например, уже привычного нашим специалистам американского софта, заключена в возможности прекращения обновлений, и то такое развитие событий маловероятно, поскольку современный бизнес глобален, и ему даже определенные политические препоны, по большому счету, не помеха.

позволяющего на основании зафиксированного в системе координат облака точек создавать трехмерные модели для разных целей. «Я 15 лет занимаюсь темой лазерного сканирования, и могу ответственно заявить: ничего лучшего для получения трехмерных моделей объектов на сегодняшний день не придумано; фотографирование не дает той точности, которая нужна для проектирования», — заявил президент СРО «АСОНО».

Сравните проект и объект

Сфера применения технологии широка. Так, с ее помощью можно сопоставлять запрограммированную трехмерную модель будущего объекта с моделью, полученной по результатам сканирования реально построенного здания — получая полную, беспристрастную и подробную картину всех несоответствий проекта и объекта. С ее помощью можно контролировать объемы расходуемых стройматериалов, точность планировки площадки, точ-

ражаются во вполне конкретной оптимизации проектно-строительного процесса, позволяющей сэкономить существенные средства. Эксперт отметил, что данный фактор также играет важную роль в оценке проектов банками при рассмотрении заявок от застройщиков на получение проектного финансирования — ведь банкам нужна полная ясность, прозрачность и стопроцентная контролируемость проекта во всех его аспектах и разделах.

«Мы так и остались «в плоскости», в двухмерном измерении»

Координатор НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу Александр Панов, переходя ко второй, ориентированной на практику применения BIM части круглого стола, начал с описания примера, который, по его собственной оценке, оказался в целом отрицательным.

BIM: НАБОР ОПЫТА

Между тем, внедрение технологий информационного моделирования в государственном секторе имеет вполне ясные, правильные цели: экономия бюджетных средств на стадиях строительства и эксплуатации, ускорение реализации проектов, создание уникального источника структурированных данных, необходимых и государству, и обществу. По мысли докладчика, внедрение ТИМ в госсекторе должно осуществляться через четкое определение данного понятия в нормативных актах и через соответствующим образом скорректированные формы типовых контрактов.

Согласно опросу НОПРИЗ, руководители многих частных российских проектных фирм имеют определенные оптимистичные ожидания, связанные с внедрением ТИМ. Среди этих ожиданий — сокращение сроков выполнения заданий (хотя на это рассчитывают далеко не все), возможность использования в работе BIM-шаблонов, улучшение взаимодействия между членами проектных команд, ликвидация нестыковок между разделами проектной документации, предотвращение ошибок, общее повышение качества конечного продукта. По мнению проектировщиков, технологии информационного моделирования в первую очередь целесообразно использовать на объектах производственного назначения, энергетических комплексах, во вторую очередь — на объектах административного назначения; многоквартирные жилые дома — не третьем месте.

Принудительное внедрение технологий информационного моделирования малоэффективно.

Как стимулировать внедрение

«Нужно создать проектировщикам удобную в пользовании цифровую среду, и они сами начнут внедрять ТИМ», — полагает Александр Вронец. Пока что с созданием этой среды наблюдаются, как уже описывалось выше, определенные проблемы. Видимо, поэтому, несмотря на целый ряд весомых преимуществ, более 70 процентов опрошенных руководителей проектных компаний в ближайшее время не планирует внедрять ТИМ, откладывая это дело на неопределенный срок.

В то же время из меньшинства компаний, уже внедривших у себя ТИМ, практически все признают: за этими технологиями — будущее.

Касаясь темы дополнительных средств, необходимых проектным компаниям для внедрения ТИМ (BIM), представитель НОПРИЗ отметил дороговизну данной работы и выразил уверенность: у проектировщиков должна быть возможность повысить цену работ, выполняемых с использованием ТИМ, в сравнении с «традиционной» ценой, примерно на 20–30 процентов, поскольку высокотехнологичные услуги должны и оплачиваться дороже.

«Не надо заниматься самобичеванием по поводу нашей отсталости»

«Коллеги, не надо заниматься самобичеванием по поводу нашей отсталости», — ободрил участников круглого стола Александр Вронец. — На самом деле, проектировщики в России готовы внедрять ТИМ, и уже делают это — ровно настолько, насколько им это необходимо и насколько позволяют условия.

Давайте помнить главное: цифровизация проектно-строительной отрасли не зависит от количества компьютеров в офисе и от софта, используемого проектировщиками или строителями. Главное — чтобы была создана среда, в которой специалисты смогут эффективно реализовать цифровые технологии».

В заключительной части своего выступления Александр Вронец вступил в краткую терминологическую дискуссию с одним из участников круглого стола, в ходе которой выяснилось, что принципиальные различия между понятиями BIM (Building Information Modeling или Building Information Model — информационное моделирование здания или информационная модель здания), и ТИМ (Технология информационного моделирования) — отсутствуют, и в ходе диалога практически в равной мере можно использовать и тот, и другой термин.

Лучший инструмент для получения трехмерных моделей

С докладом «Современные методы сбора геопространственных данных для проектирования с использованием технологии информационного моделирования» на круглом столе выступил президент Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, директор Сибирского центра лазерного сканирования в строительстве Владимир Середович.

Он обратил внимание на твердость намерений государственной власти по поводу цифровизации и внедрения BIM в практику российского проектирования и строительства и на то, что в основе данной технологии в любом случае лежит подробная 3D модель того или иного объекта. «Цифровое строительство и BIM позволяют реализовать сплошной контроль геометрических параметров строительства, сделать строительство «прозрачным» в пространстве и времени. BIM в конечном итоге позволяет не только повысить качество строительства и снизить его себестоимость, но и повысить эффективность дальнейшей эксплуатации объектов», — уверен Владимир Середович. Для получения трехмерных моделей и последующей работы с ними нужен инструмент, эффективная технология, и она существует: это трехмерное лазерное сканирование объектов с последующей обработкой полученной информации посредством специального софта,

позволяющего на основании зафиксированного в системе координат облака точек создавать трехмерные модели для разных целей. «Я 15 лет занимаюсь темой лазерного сканирования, и могу ответственно заявить: ничего лучшего для получения трехмерных моделей объектов на сегодняшний день не придумано; фотографирование не дает той точности, которая нужна для проектирования», — заявил президент СРО «АСОНО».

«Мы сегодня занимаемся лазерным сканированием, накоплен значительный опыт, в том числе по сложным и важным объектам промышленной, а также объектам культурного назначения (например, сооружения Аквапарка в Новосибирске, парка «Зарядье» в Москве); отсканированы улицы города Сузуна Новосибирской области», — сообщил Владимир Середович. Он посетовал, что прогрессивная технология пока еще в недостаточной мере оценена проектировщиками и строителями. Между тем, широкое внедрение лазерного сканирования обеспечит оперативное получение и обновление достаточного, даже с избытком объема данных в 3D для проектирования, строительства и эксплуатации объектов в BIM, поможет обеспечить быструю интеграцию информации, точность сметных расчетов и существенно снизить непредвиденные расходы.

«Важно заинтересовать строителей всеми преимуществами работы в BIM»

Очень полезна технология при реконструкции зданий, поскольку сканирование эффективно заменяет обмеры, а результатом его становится файл, содержащий готовую к дальнейшей обработке трехмерную модель. Еще одно перспективное направление — работа с навесными фасадами. «После строительных работ поверхность здания, как правило, отличается по своим геометрическим параметрам от параметров, заложенных в проекте. Чтобы правильно устроить на такой поверхности навесной вентфасад, нужно отсканировать поверхность, и уже по фактическим опорным точкам проектировать расположение кронштейнов несущих кронштейнов фасада, направляющих профилей и защитно-декоративных панелей», — рассказал Владимир Середович. По его оценке, для более массового внедрения BIM и лазерного сканирования необходимо внести некоторые изменения в нормативную базу, обеспечить повсеместный прием на экспертизу проектов в виде электронных трехмерных моделей, больше внимания уделять подготовке специалистов и добиться полноценной государственной поддержки нововведений. «Без господдержки ничего не выйдет», — полагает Владимир Середович. Кроме того, президент СРО АСОНО уверен: очень важно на сегодняшнем этапе заинтересовать строителей всеми преимуществами работы в BIM с использованием технологии высокоточного лазерного сканирования. Это реальная задача, поскольку упомянутые преимущества предметно вы-

«В 2004 году институт «Новосибгражданпроект» начал внедрять проектирование в 3D-модели. Назвали так, как понимали на тот момент, термин BIM тогда еще не использовался», — рассказал Александр Панов. — Побудительной причиной для такого шага стало увеличение объемов работ, с которым на текущем этапе перестали справляться. Решить проблему можно было двумя способами: либо увеличить штатную численность, либо повысить производительность труда имеющегося коллектива посредством внедрения прогрессивных технологий. Выбрали второй вариант. Составили очень подробное техническое задание, через конкурс определили подрядчика по внедрению (им стал представитель Autodesk из Санкт-Петербурга). Подрядчик взял не только за поставку необходимого программного обеспечения, но и принял на себя обязательства по обучению персонала, по комплексному внедрению 3D-проектирования в институте. Был существенно обновлен компьютерный парк, создан специальный учебный класс, а для разработки пилотного проекта в новой технологии выделили отдельную мастерскую.

Однако оказалось, что подрядчик взял на себя обязательства, которые выполнить в полной мере он был в принципе не способен. Да, некоторый выигрыш все-таки получили: так, удалось обеспечить параллельную работу групп проектировщиков над проектом, кроме того, несколько конструкторских групп освоили технологию и в своих мастерских стали ее использовать. Но в целом внедрить в институте «трехмерное» проектирование не удалось, а «Новосибгражданпроект» продолжил работать «в плоскости», в двухмерном измерении».

«Работая в единой модели, каждый из смежников видит работу коллег, что исключает накладку и нестыковки»

Председатель правления СРО «СОЮЗ ПРОЕКТ» Геннадий Соломатов поделился положительным опытом внедрения BIM.

Сообщив, что будет говорить не от имени СРО, а от лица своего предприятия (ООО «Дизайн-Сервис»), где он является и главным инженером, и главным архитектором проектов, Геннадий Соломатов кратко обрисовал уже пройденный долгий путь к прогрессу, начавшийся в 2008 году с освоения трехмерных возможностей программы ArchiCAD.

За прошедшие более чем 10 лет обновлена техническая база и программное обеспечение, обучены и взяты в штат специалисты (в том числе отдельный BIM-менеджер); в 2013 году принят внутренний BIM-стандарт организации. По информации Геннадия Соломатова, для внедрения BIM в подготовку каждого рабочего места пришлось вложить около 500 тыс. рублей.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Сегодня мы работаем практически только с информационными моделями, чертежами не занимаемся», — подчеркнул Геннадий Соломатов и перешел к конкретным примерам выполненных работ. Их в ходе презентации было продемонстрировано много: разного назначения (от жилья и детских садов до промышленных предприятий), различных конструктивных решений, различной степени сложности. Докладчик показал, какие исходные данные вводятся в информационную модель, как происходит дальнейшая работа. По оценке Геннадия Соломатова, важнейшим плюсом BIM является возможность оперативной интеграции данных и комплексная параллельная работа в единой системе.

Какие правила определяют информационное моделирование

Геннадий Соломатов не стал жаловаться на «нормативный вакуум» и указал дей-

«BIM — это наше кредо, это наш крест»

«Удобно и в рабочем порядке взаимодействовать с заказчиком, когда он, к примеру, хочет внести в проект какие-то нежелательные с нашей точки зрения изменения», — рассказал Геннадий Соломатов. — На действующей модели мы наглядно показываем, какие последствия для объекта в целом будут иметь те или иные корректировки, как они повлияют на конструктивную часть, на инженерные сети — и сразу снимаются лишние вопросы, исчезают ненужные утомительные споры.

Докладчик подчеркнул: для обеспечения успешной работы с BIM очень важно правильно составленное заказчиком техническое задание. По его мнению, сегодня нам не хватает документа, который регламентирует бы составление технического задания, определяя, исходя из той или иной общей задачи, набор необходимых сведе-

вом рынке, и к тому же учащиеся зарабатывают деньги. Юлия Родионова нашла только один недостаток в описанной схеме: она доступна не всем. «Мы выбираем лучших, самых талантливых студентов», — пояснила эксперт. По ее словам, при коллективной работе над московскими проектами новосибирцам в основном доверяют архитектурный раздел проектной документации, иногда — раздел «Вентиляция и кондиционирование».

«BIM дает возможность победы над главными проблемами проектировщиков»

Директор по развитию ООО «СибТехПроект», BIM-консультант Алексей Семин поделился особенностями собственной практики внедрения BIM-технологий. Он обратил внимание на тесную взаимосвязь между внедрением BIM и научной организацией труда на предприятии. Сообщив, что программное

«СПАС», директор ООО «Сибрегионэксперт» Юзеф Мосенкис подчеркнул безусловную важность внедрения BIM, отметив, вместе с тем, отсутствие реальной государственной поддержки данной работы в сочетании с острым дефицитом собственных материальных резервов большинства сибирских и даже российских проектных компаний.

На этом фоне обозначенные федеральной властью сроки внедрения технологий информационного моделирования в оборот подавляющего большинства проектных фирм страны выглядят необоснованно жесткими, полагает Юзеф Мосенкис. «Сегодня видно: мы только в самом начале большого пути», — подчеркнул эксперт, отметив, что этот путь дополнительно удлинит современная законодательная политика федеральной власти в сфере проектирования и градостроительства, которая, по его мнению, продолжает носить устойчиво разрушительный характер. Говоря про возможные источники финансирования внедренческой рабо-



ствующие своды правил, на основании которых ведется работа по информационному моделированию: СП 333.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла», СП 301.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила организации работ производственно-техническими отделами», СП 328.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели». «Все эти СП введены в действие в марте 2018 года; не так уж у нас все и плохо в нормативном поле, — оптимистично констатировал докладчик. — Данные своды правил содержат весь минимально необходимый для дела набор сведений, позволяя оптимально встроить BIM в нашу практику проектирования, с учетом использования действующих классификаторов и т.п.»

Разработка проекта, обнаружение коллизий, оценка стоимости, планирование этапов работ — все эти и другие этапы, по оценке докладчика, удобнее, быстрее и эффективнее выполнять в BIM. Геннадий Соломатов рассказал о меняющейся специфике информационной модели на этапах проектирования, строительства и эксплуатации: его компания научилась быстро адаптировать ее, делая максимально удобной для пользователей на каждом этапе. Геннадий Соломатов подтвердил: способность BIM-модели комплексно меняться при оперативной замене каких-то отдельных ее информационных составляющих, от вида используемых светопрозрачных конструкций до установленных логистических решений — это действительно удобно, и именно это свойство делает ее практически незаменимой при оценке различных вариантов инвестиционных проектов. Работая в единой модели, каждый из специалистов-смежников видит работу коллег, что исключает нестыковки в прокладке разных инженерных сетей, убирает почву из-под конфликтов между инженерными и архитектурным разделами».

ний и т.п. Примечательно, что Геннадий Соломатов, давая ответ на вопрос об экономической эффективности применения BIM, не стал сулить «золотые горы». «Мы работаем в BIM не только и не столько потому, что это позволяет нам получать больший доход, — подчеркнул он. — Доход в сегодняшних непростых экономических условиях за счет BIM радикально не увеличилось, работать все равно приходится во многих случаях на грани выживания. Но мы принципиально работаем в BIM — это наше кредо, это наш крест, если хотите».

Выращивание кадров

Директор Межрегионального центра поддержки программ в области развития градостроительства и архитектурной среды (МЦПГАС) — лаборатории BIM-технологий (НГУАДИ) Юлия Родионова сделала сообщение о подготовке молодых архитекторов к работе в составе межрегиональных групп проектировщиков, с использованием распределенных сред информационного моделирования.

По словам Юлии Родионовой, цель создания BIM-лаборатории в стенах Университета архитектуры, дизайна и искусств — в том, чтобы дать возможность студентам, еще не получившим высшего образования, попрактиковаться в работе с прогрессивной технологией, на реальных проектах, среди которых, в частности — реконструкция фабрики «Большевик» в Москве. Это позволяет учащимся быстрее и успешнее набраться необходимого опыта столичного уровня, причем им даже не нужно тратить время и средства на поездку в столицу: распределенная среда позволяет работать в единой модели разным архитекторам, часть из которых находится в Москве, часть — в Новосибирске. Параллельно накапливается и умение работать в специализированных компьютерных программах, аккумулируется опыт работы с BIM, у студентов уже на стадии обучения формируется ценное портфолио, повышающее и укрепляющее их авторитет на кадро-

обеспечение и более мощное компьютерное «железо» для BIM можно приобрести в лизинг, тем самым существенно смягчив удар по финансам компании, Алексей Семин рассказал о своем видении причин необходимости поспешить с внедрением BIM. Он привел сложный термин «технологическая сингулярность», уточнив, что сегодня человечество стремится к труднопостижимой концентрации технологий, в которых все меньше шансов разобраться каждому отдельному человеку, даже руководителю, но которые своими укрупненными блоками оказывают существенное влияние на стратегическое развитие важных направлений деятельности. Анализ показывает: в обозримом будущем BIM-технологии будут играть решающую роль в развитии проектно-строительной отрасли и сфере эксплуатации объектов капитального строительства, при этом, в силу своей специфики, «фундамент жизни» информационной модели закладывается проектировщиками.

По наблюдениям Алексея Семина, в любой проектной компании внедрение BIM за счет создания однородной, хорошо отлаженной информационной среды позволяет в разы уменьшить «управленческие шумы», исключить смысловые искажения в ходе взаимодействия между разными подразделениями. BIM дисциплинирует и способствует повышению качества конечной проектной продукции, уверен докладчик.

«BIM дает возможность для победы над главными проблемами проектных компаний, среди которых — превышение сроков, себестоимости, отсутствие технологии производства работ, отсутствие системы регламентов и отсутствие системы планирования ресурсов предприятия», — подытожил Алексей Семин.

Рекомендации круглого стола: об источниках финансирования и сроках внедрения

В ходе обсуждения прозвучавших выступлений председатель правления СРО



ты, Юзеф Мосенкис напомнил о существующих резервах компенсационных фондов саморегулируемых организаций: если открыть к ним доступ, проектировщики во многом могут обойтись и без государственного финансирования внедрения BIM.

Резюмируя, модератор круглого стола Александр Панов предложил от имени всех участников обратиться в Национальное объединение проектировщиков и инициативой с двумя рекомендациями:

- разрешить использовать процент от размещения компенсационных фондов проектно-исследовательских СРО в банках для внедрения BIM;
- учитывая объективные проблемы, «смягчить» жесткие сроки внедрения BIM.

Участники поддержали предложение единого гласно.

Дискуссию и сбор мнений решили продолжить на следующем круглом столе, который запланировано провести в середине июля.

Записал А. Рушинов

КОНСУЛЬТАНТ**Застройщик и аудитор: доверяем, но проверяем**

Законодательство о долевом строительстве предъявляет чрезвычайно жесткие требования к компаниям, которые собираются стать застройщиками жилых домов. Но стать застройщиком — это только половина дела, надо ещё исправно выполнять требования о представлении отчетности по строительству и проходить ежегодные аудиторские проверки.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. При этом застройщик обязан раскрыть годовую отчетность и аудиторское заключение в отношении этой отчетности в срок не позднее 120 календарных дней после окончания отчетного года. Иными словами, застройщику необходимо иметь сформированное аудиторское заключение в срок до 30 апреля. Если этого не произойдет, то придется уплатить штрафы.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по раскрытию информации, обеспечению полноты и достоверности информации, подлежащей раскрытию, влечёт ответственность в виде административных штрафов: от 5 тыс. до 15 тыс. рублей — на должностных лиц застройщика; от 200 тыс. до 400 тыс. рублей — на самого застройщика как юридическое лицо.

Аудиторская проверка не может длиться один-два дня, а весной у всех аудиторов вы-

рячая пора. Поэтому, чтобы сэкономить время, деньги и нервы, разумно позаботиться о выборе аудитора на следующий год уже этим летом.

Итак, на что же имеет смысл обратить внимание застройщику при выборе официального аудитора.

1. Проверить членство аудиторской организации в специализированной СРО на сайте Минфина России (раздел «Аудиторская деятельность»). Там же содержится информация о количестве аттестованных аудиторов в штате организации, о прохождении контроля качества и наличии дисциплинарных взысканий.

2. Посетить сайт аудиторской организации, узнать о её руководстве и ведущих специалистах, опыте деятельности и т.п. Наличие на интернет-странице подробной информации свидетельствует об открытости и современном подходе к работе.

3. Выяснить, имеются ли среди клиентов аудиторской организации строительные компании. Отраслевая специализация тем более важна, что строительство — весьма специфическая и, пожалуй, самая неурегулированная в части бухучёта и налогообложения сфера бизнеса.

4. Задуматься над стоимостью услуг. Низкие расценки чаще всего говорят о низкой квалификации аудиторов. Вместе с тем, завышенная цена при отсутствии других атрибутов экспертности вовсе не гарантирует вы-

сокого качества. У достойных исполнителей цена всегда соответствует ценности.

5. Задуматься над сроками проведения аудита. Для застройщиков это важно, потому что за несвоевременный аудит предусмотрены штрафы.

6. Убедиться в клиентоориентированности аудиторской организации. Данная «опция» предполагает не только представление «сухого» отчёта, но и получение разъяснений и рекомендации по исправлению ошибок и (или) оптимизации учёта хозяйственных операций.

7. Поинтересоваться, насколько тщательно аудиторская организация исполняет принятые обязательства даже в мелочах — это позволит оценить перспективы большой совместной работы.

8. Узнать о судебных тяжбах с клиентами. Наличие подобных споров должно насторожить. Увидеть арбитражно-судебную историю аудиторской организации можно на сайте www.arbitr.ru (раздел «Картотека арбитражных дел»), набрав ИНН компании в строке «Участник дела».

Если по изложенным позициям имеется ясность и сомнений не осталось, то скорее всего застройщик не пожалеет о сделанном выборе. Надеемся, что данные рекомендации помогут; и тогда аудиторская проверка станет не просто формальной и утомительной процедурой за свои же деньги, а выгодной инвестицией в «здоровье» своего бизнеса.



Коммерческий директор
ООО «ТаксМастер: Аудит»
Марина Шипилова

TaxMaster
www.taxmaster.su

630099, г. Новосибирск, ул. Яриновская, 53/1, офис 610
тел./факс: +7 (383) 218-83-50, e-mail: info@taxmaster.su

ПРОЕКТЫ**И «ГОРОД-ЛЕС»,
И «ДУХ НАУКИ»...**

Агломерации: хорошо там, где все мы собрались

Идеи развития концепций «Города-леса», «Разумной среды» и «Духа науки» на территории Новосибирского научного центра (ННЦ) были высказаны при проведении творческой мастерской по разработке Концепции архитектурно-градостроительного развития Новосибирского научного центра (ННЦ) в рамках проекта «Академгородок 2.0». Тема обсуждалась во второй день работы VI Всероссийской конференции по развитию агломераций России.

Как отметил принявший участие в мероприятии заместитель министра строительства — главный архитектор Новосибирской области Александр Авсейков, архитектурно-градостроительная концепция развития инфраструктуры ННЦ должна соответствовать не только всем требованиям комфортной и безопасной эксплуатации, но и новаторским принципам.

«Современный инновационный научный центр немыслим без креативного подхода в создании проектов, поэтому предложения молодого поколения новосибирских архитекторов будут в той или иной степени учтены и лягут в основу отдельных направлений при разработке объемно-пространственной композиции ННЦ», — отметил Александр Авсейков. — Этот творческий конкурс мы проводим параллельно с исследовательской работой для формирования зоны опережающего развития «Наукополис» Новосибирской агломерации. Ее первым результатом стало создание при содействии Министерства строительства Новосибирской области 3D-макета территории ННЦ в рамках проекта «Академгородок 2.0», который впервые представлен на данной конференции.

Мастерская была организована Министерством строительства Новосибирской области, и стала одним из ключевых событий второго дня работы конференции. К разработке проектов Концепции были привлечены молодые профессиональные и студенческие коллективы, урбанисты-любители и представители общественности Академгородка. К защите были представлены 9 проектов.

Так, например, представители креативного поколения молодых архитекторов предложили развивать Новосибирский научный центр как уникальный инновационный безопасный и комфортный объект. Для этого были предложены три идеи: «Город-лес», «Разумная среда», «Дух науки», каждая из которых дает возможность решения комплекса задач, связанных материально-пространственными, социально-функциональными и процессуально-временными факторами. Акцент делается на уникальности климата, природы и истории. Идея умного города в авторской концепции дополняется размышлением о «разумной среде» как более реактивной к потребностям и спонтанным проявлениям человека и общества.

Кроме того, в числе предложений по развитию Академгородка 2.0 — разработка единой пространственно-средовой организации ННЦ с учетом формирования пространств различного назначения, создание взаимосвязанной транспортной схемы сообщения Верхней и Нижней зоны Академгородка, экспозиции на проспекте Лаврентьева, выделение сквозных рекреационных зон вдоль малых рек и многие другие идеи и направления.

В ходе творческой мастерской прошла защита проектных концепт-решений по созданию Концепции архитектурно-градостроительного развития Новосибирского научного центра (ННЦ) Академгородок 2.0, а также награждение участников творческой мастерской.

Победителем творческой мастерской стал творческий коллектив «Дальний Кордон», проект которого предусматривает максимально возможное сохранение лесных насаждений. Первое место среди студенческих работ досталось команде Новосибирского государственного университета архитектуры, дизайна и искусств с концепцией развития ННЦ как «Города-леса», «Разумной среды» и «Духа науки».

Напомним, VI Всероссийская конференция «Развитие городских агломераций России» прошла в Новосибирск-Экспоцентре 30–31 мая. Темой конференции 2019 года стало «Стратегическое планирование и наука». На форум собрались представители федеральных и региональных властей, органов местного самоуправления, а также профессиональная общественность и эксперты в области стратегического и территориального планирования из 17 регионов страны.

Сегодня в Стратегии пространственного развития РФ заложена определяющая роль агломераций как основного элемента социально-экономического развития страны. В этом плане Россия пошла по пути ведущих развитых стран, где экономика и население все больше концентрируются в крупнейших городах и их скоплениях. По замыслу федеральных стратегов, несколько десятков агломераций должны стать опорными точками роста для страны в целом.

Есть и мнение, что для России это не лучший путь — ведь в итоге львиная доля населения концентрируется на примерно 1% территории, а основная часть «просторов русских» становится всё пустынее и пустынее, и все труднее поддается контролю, оказываясь, в том числе, лакомым куском для некоторых наших энергичных и многочисленных соседей.

Сибстройинформ
Использованы материалы пресс-центра
правительства Новосибирской области

НОВОСТИ**Состоялось учредительное собрание
Союза строителей Новосибирской области**

Собрание символично прошло в стенах крупнейшего строительного вуза Сибири — Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин).

Напомним, решение об участии Ассоциации строительных организаций Новосибирской области в создании Регионального отраслевого объединения работодателей «Союз строителей Новосибирской области» было принято Общим собранием еще в апреле.

3 июня в НГАСУ СИБСТРИН состоялось первое учредительное собрание участников Союза, которыми стали представители строительных и проектных организаций: ООО «Монтаж», ООО «ЗАО СМС», ГК «АТТА», ООО «ТД Сервисгрупп», ООО «СитиФэйс», ООО «Сибирская инвестиционная

архитектурно-строительная компания», АО «Алтайвзрывпром», ООО СК «ВИРА-Строй», ОАО «ВентКомплекс».

На собрании также присутствовали ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович и исполнительный директор Союза строителей Сибири Виктор Брацун. Провел собрание руководитель совета АСОНО Максим Федорченко.

Собравшиеся обсудили цели и задачи создаваемого Союза, среди которых — защита законных интересов и прав членов Союза, обеспечение благоприятных условий профессиональной деятельности членов Союза, поддержка деловой активности, высокого социального и правового статуса, престижа организаций строительного комплекса.

СРО «АСОНО»

**Увековечили память
о Почетном жителе Новосибирска**

24 июня Почётному жителю Новосибирска, бывшему руководителю города и области, первому секретарю новосибирского обкома КПСС Александру Павловичу Филатову исполнилось бы 97 лет. В память о нём на фасаде дома, где жил известный новосибирец, появилась мемориальная доска. В торжественной церемонии открытия принял участие мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

«Это неординарный во всех смыслах человек. Вся его жизнь была связана с городом и областью. Он любил рассказывать истории из жизни и раскрывал общеизвестные факты с неожиданной стороны. То, каким сегодня стал Новосибирск, мы во многом обязаны Александру Павловичу и его поколению, прошедшему войну. Это были неравнодушные люди, пропустившие чужие проблемы через себя. Для нас, нынешних руководителей, они являются примером», — отметил Анатолий Локоть.

Памятная доска установлена на доме по адресу: ул. Спартака, 16, где Александр Павлович жил с 1991 по 2016 годы. В церемонии открытия приняли участие близкие родственники известного новосибирца, а также друзья и коллеги. В адрес А.П. Филатова прозвучало много тёплых слов — как о душевном человеке и ответственном руководителе, сыгравшем большую роль, в том числе, в строительстве новосибирского метро-



политена. «Александр Павлович внёс огромный вклад в социально-экономическое развитие города и области. Он досконально знал проблемы отраслей городского хозяйства», — рассказал коллега Александра Филатова, первый секретарь Заельцовского РК ВЛКСМ Виктор Булаев.

СПРАВКА.

Александр Павлович Филатов родился 24 июня 1922 года. В 1946 году закончил с красным дипломом Новосибирский институт военных инженеров транспорта (ныне СГУПС). Начинать трудовую деятельность на станции «Инская» заместителем прораба стройки. С 1955 года — партийный руководитель Кагановичского (Железнодорожного) райкома КПСС, отдела науки и школ Новосибирского горисполкома. С 1963 года — первый заместитель председателя Новосибирского горисполкома. С 1966 года — первый секретарь горкома КПСС. С 1973 по 1988 годы — первый секретарь областного комитета КПСС. Награжден двумя орденами Ленина, орденом «Знак Почёта», орденами Трудового Красного знамени и Октябрьской революции.

На иллюстрациях — памятная доска; одно из последних фото Филатова — встреча с мэром Анатолием Локтем.