



АСОНО

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

АКТУАЛЬНО

ВЛАСТЬ БЬЕТ, НО ЛЮБИТ

20 декабря Президент РФ В. Путин в ходе пресс-конференции, отвечая на вопрос об обманутых дольщиках, сказал, что эта проблема не будет решена, пока не прекратится практика «безответственного привлечения денег граждан застройщиками». «Нам надо, безусловно, переходить на цивилизованные способы финансирования этой отрасли, даже если это приведет к некоторому снижению в строительном секторе», — мягко, но напористо подвел черту глава государства.

А пока он произносил эти не сулящие строителям ничего хорошего слова, в Новосибирске шло Расширенное заседание Ассоциации «Региональный деловой клуб строителей» (РДКС), где подводили итоги уходящего года и анализировали текущее состояние строительной отрасли. Среди прочего, в ходе откровенного разговора выяснилось, что многим вполне добросовестным строительным компаниям, по-видимому, придется сгнуться в бесконечном буреломе перехода к «цивилизованным способам финансирования отрасли». Но вместе с тем, власть хоть и бьет строителей, но продолжает их любить (в глубине души; где-то очень глубоко). Во всяком случае, власть региональная и муниципальная выразила готовность оказывать отрасли посильную поддержку.

В заседании приняли участие губернатор Новосибирской области Андрей Травников, председатель законодательного собрания НСО Андрей Шимкив, мэр Новосибирска Анатолий Локоть. Встречу в формате «круглого стола» провел председатель Ассоциации «РДКС» Майис Мамедов. Подробности — в этом номере.

Андрей Травников в своем приветственном слове поблагодарил



строителей за профессиональную и политическую поддержку и, пообещав в дальнейшем в ходе заседания высказать свою позицию по всем актуальным вопросам, напомнил о некоторых важных итогах уходящего года.

«Наверное, вы помните, как на одной из первых наших встреч в декабре 2017 года я сказал, что считаю одним из быстрых механизмов помощи строительному комплексу, эффективных способов его загрузки привлечение в нашу область крупных строительных, инфраструктурных проектов. Сейчас могу констатировать, что все заявленные проекты стартовали: это волейбольный центр, перинатальный центр, ледовый дворец спорта и даже четвертый мост че-

рез Обь. При этом со всеми генподрядчиками мы сразу договариваемся о приоритетном привлечении в проекты местных поставщиков строительных материалов», — сказал губернатор.

Андрей Шимкив, отметив широкое представительство депутатского корпуса на заседании («сегодня сразу 8 депутатов у нас присутствуют»), заверил строителей, что региональные парламентарии хорошо знакомы с нынешними проблемами отрасли и готовы оказать всестороннюю поддержку в рамках своих полномочий.

Анатолий Локоть обратил внимание на «тревожность» сложившейся в строительстве ситуации и подчеркнул особую важность сохранения наработанных схем со-

трудничества при реализации строительных проектов на территории города. Он выразил уверенность в успешном выполнении основного блока строительных планов в Новосибирске — как по вводу в действие жилья, которого по итогам года должно быть сдано немногим более 1 млн квадратных метров, так и объектов социального назначения — школ, детсадов и т.п. Далее с докладом «Анализ текущего состояния строительной отрасли Новосибирской области. Тенденции развития» выступил президент Ассоциации «Региональное отраслевое объединение работодателей СРО Строителей Сибирского региона» Александр Савельев.

Окончание — на стр. 6, 8

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

В НОМЕРЕ:

▶ **ОТКРОЙ ДЛЯ СЕБЯ ПЛАН**
В мэрии Новосибирска прошел семинар по вопросам градостроительства

Стр. 2–4

▶ **СДАТЬ — НЕ ПОСТРОИТЬ**
Как оформить акт приемки, чтобы потом не было мучительно больно

Стр. 5

▶ **АНАЛИЗ И ПРОГНОЗ**
Строительный бизнес в условиях непредсказуемости

Стр. 6

▶ **УСКОЛЬЗАЮЩЕЕ СТРАХОВАНИЕ**
Как СК «Респект» приезжала спасать новосибирских застройщиков

Стр. 7

▶ **ПОЗИЦИЯ**
Помогут ли нам профстандарты?

Стр. 10

▶ **СОТРУДНИЧЕСТВО**
Подписано соглашение со счастливыми китайскими строителями

Стр. 12



С НОВЫМ ГОДОМ И РОЖДЕСТВОМ!

Уважаемые коллеги, друзья!

Идет своим чередом время, на свежем календаре — новое сочетание цифр: 2019. Так случилось, что этот год принесет с собой значительные перемены для строителей. Совместными усилиями нам с вами удалось во многом приспособиться к изменяющимся правилам игры на рынке, научиться играть по этим правилам, соответствовать ужесточающимся требованиям, и к тому же в чем-то скорректировать переход на новые рельсы, сгладить его неумно революционный характер.

Минувший 2018-й, среди прочего, показал: профессиональные объединения, действуя последовательно и слаженно, способны существенно влиять на управление отраслью, на происходящие в ней глобальные процессы.

Согласитесь, это во многом настраивает на оптимистический лад. В новом, 2019 году мы от всей души желаем вам сохранять оптимизм и бодрость духа. Даже когда трудно, продолжайте верить в успех, и пусть реальные достижения покажут: верили вы не зря! Пусть дело спорится, его результаты всегда приносят удовлетворение, а близкие радуют душевной теплотой и любовью (и вы, конечно, не забывайте радовать тем же самым их!).

Прекрасного настроения вам, здоровья и удачи! Будьте счастливы!

С Новым годом и Рождеством!

Руководитель Аппарата
СРО «АСОНО»
Максим ФЕДОРЧЕНКО

Генеральный директор
СРО «АСОНО»
Мария БИРЮКОВА



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

В рамках соглашения о сотрудничестве, подписанного между мэрией Новосибирска и Ассоциацией строителей Новосибирской области (СРО «АСОНО»), 26 ноября в Департаменте строительства и архитектуры мэрии Новосибирска состоялся семинар по вопросам градостроительства. В качестве основных докладчиков в мероприятии приняли участие главный архитектор города Виктор Тимонов, начальник главного управления архитектуры и градостроительства мэрии Новосибирска Виталий Столбов и руководитель Совета СРО «АСОНО» Владимир Середович.

Главный архитектор города Виктор Тимонов осветил особенности генерального плана Новосибирска, рассказал об истории его разработки и о реальных перспективах актуализации в условиях территориальных ограничений, связанных, среди прочего, с созданием Новосибирской агломерации. Главный архитектор города показал, из каких «слоев» сформирован главный градостроительный документ, раскрыл запланированный перспективный баланс территорий в городе (какую территорию в гектарах и процентах от общей площади крупнейшего муниципального образования страны будет занимать жилая застройка, какую — общественно-деловые зоны и т.д.). Виктор Тимонов постарался откровенно и в то же время объективно, не назначая «правых и виноватых», показать истоки накопившихся градостроительных проблем, поделился своим видением путей сотрудничества застройщиков и архитектурно-градостроительного руководства города в сложившихся условиях.

Очень хочется в Советский Союз

«Наша задача, как органа местного самоуправления — обеспечить достаточную степень свободы для перспективных градостроительных проектов. Но при этом надо понимать: данная свобода ограничена жесткими рамками городской территории, координаты которой четко установлены региональным законодательством», — подчеркнул Виктор Тимонов. Напомнив: земля — ресурс невозобновляемый, и ее со временем становится только меньше, главный архитектор признал, что зачастую обращаемся мы с этим ресурсом варварски. «Когда-то планирование городской застройки осуществлялось комплексно, оно определялось Госпланом и централизованно дотировалось государством, — вспомнил советские времена докладчик. — И тогда работать было легко, в том плане, что на любой вопрос главного управления архитектуры Новосибирска-гражданпроект выдавал не один, а сразу несколько вариантов решения той или иной планировочной задачи — по размещению школ, больниц и так далее. Все проекты детальных планировок в обязательном порядке включали участки свободных, зарезервированных «на потом» территорий, а также определенные куски частного сектора, который в перспективе предполагалось расселить и снести. И Новосибирска-гражданпроект рассчитывал на каждого жителя (даже на «перспективного», еще не родившегося) подробный баланс использования территорий. Жилые массивы планировались так, чтобы в шаговой доступности находились школы, детские сады, поликлиники и т.п. Новосибирска-гражданпроект тогда являлся очень мощным (градостроительным) институтом. Он имел огромные архивы, огромный опыт и отличный коллектив профессионалов, где присутствовали специалисты всех направлений: конструкторы, архитекторы, специалисты по инженерным сетям всех видов и т.п. К сожалению, от него теперь мало что осталось, а ценный архив его утрачен полностью».

Вместе с ключевым институтом градостроительного проектирования в «новейшие капиталистические времена» Новосибирск во многом утратил и системный, стратегический подход к планированию развития городских территорий. А площадки, которые градоначальники советских времен при разработке проектов детальных планировок мудро запасали «на потом», уже практически закончились: они либо застроены, либо находятся в частной собственности, и для системной работы с ними у города почти не осталось инструментов.

Как подойти к освоению сложных территорий

Крайне осложнилась деятельность по расселению и сносу ветхих многоквартирных и индивидуальных (частных) жилых домов. В этих условиях, полагает Виктор Тимонов, полезно было бы законодательно,

на уровне региона и города, разработать, продвинуть и утвердить схему, по которой «главным уполномоченным» по сносу становится местная власть. Принцип следующий: власть расселяет, сносит дома, готовит площадку к продаже, а застройщики при покупке компенсируют муниципалитету (региону) затраты, понесенные в ходе расчистки и подготовки площадки. Главный архитектор уверен: застройщикам такая схема будет выгодна, поскольку поможет избавиться от долгих и дорогостоящих хлопот по расселению — с изматывающими конфликтами, переговорами, судебными разбирательствами и т.п. А городу она поможет планировать и осуществлять расселение, снос и последующее предоставление освободившихся площадок под застройку более системно и продуманно.

«Это поможет нам не потерять темп эффективного освоения территорий, особенно территорий сложных, которых у нас много», — добавил Виктор Тимонов. Главный архитектор привел пример неэффективной ра-

на противоположной стороне улицы и некоторые другие объекты, также слишком тесно прижатые к магистрали.

Помимо транспортной сети, давно сложился и генеральный план в целом.

«Новосибирск складывался по лекалам московского института «Гипрогор», который в СССР проектировал все крупные города и большинство столиц союзных республик, — напомнил главный архитектор (последняя актуализация этого генплана выполнена новосибирским ЗАО «СИАСК» в 2007 году). — И уже тогда москвичи настоятельно советовали нам пристальнее присмотреться к пригородным территориям, постараться заранее продумать стратегические пути развития города, городских территорий, особенно в южном направлении, в сторону ВАСХНИЛа и Ордынки. Более того, нам были предложены первые предпроектные, «пробные» градостроительные проработки тогдашних пригородных территорий именно в контексте Новосибирска, в увязке с его транспортной се-

ботаясь о последствиях принимаемых решений. В результате близкие к Новосибирску пригородные площадки хаотично застраиваются малоэтажным жильем, коттеджными поселками, не обеспеченными транспортной инфраструктурой, объектами социальности и т.д. «Мы у себя на территории города, хоть и с трудом, но решаем эти проблемы, — уточнил Виктор Тимонов. — Стараясь снабдить новые жилые районы детсадами, школами и прочими необходимыми объектами, используем для этого все механизмы (кстати, и Правительство России сейчас хорошо помогает нам в этом вопросе). К растущим же пригородным поселкам порой вообще нормально подъехать нельзя, действующие дороги не выдерживают никакой критики, а новые если и строятся, то локально, без продуманной транспортной схемы, и вообще не учитывают специфику транспортного каркаса расположенного рядом Новосибирска. То же самое касается школ, детсадов, больниц и прочих жизненно необходимых



боты по освоению сложных территорий, напомнив о том, как готовились площадки под транспортные развязки Бугринского моста. «Мы там расселили целую деревню, нахлебались досыта, а развязки так и не были построены в полной мере», — отметил Виктор Тимонов. Причина — в нестыковке «бумажных» архитектурных планов с суровой градостроительной реальностью: на практике полная реализация предполагаемых транспортных развязок оказалась крайне трудновыполнимой задачей (по ряду причин технологического и социального характера).

Автодорожная сеть: ждать «революций» бессмысленно

Касаясь далее темы развития транспортной, автодорожной сети, важным звеном которой стал и упомянутый Бугринский мост, Виктор Тимонов подчеркнул, что «революции» здесь практически невозможны: транспортный каркас Новосибирска сложился, и территориальных резервов для его качественного изменения нет. Более того, есть места, где в последние годы частично утеряны важные характеристики и этой сложившейся инфраструктурной сети. В качестве примера Виктор Тимонов привел пример улицы Ипподромской; здесь советскими проектировщиками был заложен широкий перспективный коридор для многополосной автотрассы и инженерных сетей (более 120 метров), а теперь на ней появились участки, где упомянутый коридор существенно, почти наполовину, сузился. «Если сравнивать с организмом человека, то это как тромб в кровеносной системе», — образно сопоставил Виктор Тимонов. «Тромбами» на Ипподромской работают, в частности, действующий ТРЦ «Континент», давно строящийся торговый комплекс

и т.п. Но в те годы развитие данных площадок представлялось нам вопросом отдаленного будущего».

Многие годы спустя, в ходе действий по созданию Новосибирской агломерации, между Новосибирском и всеми соседними муниципальными образованиями было подписано соглашение о незыблемости границ.

А тем временем земельные ресурсы города истощались. «У нас сегодня осталось фактически две территории для строительного освоения: Ключ-Камышенское плато и территория аэропорта «Северный», — поделился сведениями Виктор Тимонов. — Сразу оговорюсь: мы отнюдь не приветствуем отмирание малой авиации, связанное с полным выводом из эксплуатации этого аэропорта. Малая авиация остро нужна, особенно в России, в Сибири, с ее огромными площадями и известным состоянием дорог. Поэтому, потеряв Северный, мы рассчитываем на создание полноценного альтернативного авиационного узла в районе Бердска, в рамках реализации большого проекта «Академгородок 2.0».

Пригородные площадки хаотично застраиваются малоэтажным жильем

Вернувшись к теме исчерпания площадок под застройку в нынешней городской черте, Виктор Тимонов посетовал на то, что в этих условиях застройщики все активнее стали застраивать территории пригородных муниципальных образований. Само по себе это нормальное стремление бизнеса, но из-за юридической невозможности присоединить к городу эти территории («незыблемость границ») каждое МО выделяет землю под застройку «на свой вкус», не особенно за-

объектов: обеспеченность ими в такого рода малоэтажных поселках зачастую — нулевая».

Кто виноват в «самострое», и много ли у нас леса

Далее Виктор Тимонов рассказал о балансе территорий города. Он обратил внимание, что в действующем генплане (рассчитанном до 2030 года) доля жилой застройки в общей площади города не превышает четверти. К 2030 году жилая застройка должна занять 14650 гектаров (23% от общей площади города), из них 10300 га предполагается заполнить многоэтажными домами, а 4350 га — малоэтажными. По-прежнему территориальным резервом развития жилой застройки можно считать садовые общества, остающиеся в черте города, а также участки, занятые старыми индивидуальными домами — «частным сектором». Эти участки предполагается осваивать в рамках программ комплексного развития территорий. И здесь городу очень важно не упустить инициативу, как это уже случилось на ряде площадок частного сектора, который наши гости из ближнего зарубежья заполнили разного рода самостроем (торговыми объектами и даже многоквартирными капитальными домами, которые возводятся на площадках в удаленных районах под маской индивидуального жилищного строительства).

Главный архитектор, признав, что в появлении упомянутых самовольных построек есть и вина власти, в то же время посетовал на легкомысленность и невнимательность граждан, вкладывающих средства в сомнительные стройки по сомнительным договорам.

Касаясь раскрученной многими СМИ темы озеленения столицы СФО, Виктор Тимонов призвал не идти на поводу у тех, кто

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

огульно очерняет ситуацию в данной сфере. «Обратите внимание, территории зеленых насаждений всех категорий занимают у нас почти 23 тысячи гектаров, это 36 процентов от площади Новосибирска, — указал главный архитектор. — Поэтому, когда люди выходят на митинги с плакатами вроде «Локоть, останови вырубку деревьев в Новосибирске», они неправы». Виктор Тимонов признал наличие определенных проблем с распределением зеленых насаждений, с поддержанием их в должном качестве, но подчеркнул: в целом леса в Новосибирске более чем достаточно, и обвинения в том, что город задыхается без лесопосадок — беспочвенны.

Главные документы для застройщика — ПЗЗ и проекты планировок

Рассказывая далее об особенностях планирования городского развития, Виктор Ти-

ками — когда, например, речь идет о выкупе земель под нужды государства или муниципалитета. «Когда люди упираются и ни за что не желают освободить землю, нужную городу и региону, скажем, для строительства моста — можно повысить налог на землю, и тогда огурцы, которые они выращивают на своих участках, станут «золотыми», что побудит их согласиться на выкуп земли под нужды города, — привел пример Виктор Тимонов. — Да, это в какой-то мере «неспортивно», но подобный подход широко используют во всем мире».

Земельные споры — последнее дело: почему нет смысла судиться с мэрией

Вернувшись к теме проектов планировок, Виктор Тимонов открыл строителям крайне неудобный для себя секрет: оказывается, застройщик в случае конфликта с муниципалитетом по поводу отказа в предоставлении конкретного земельного участка может оспорить решение мэрии в суде, если докажет несоответствие проекта планировки спорного участка генеральному плану (такой прецедент уже случился в Омске). Впрочем, главный архитектор тут же оговорился: никакого полезного эффекта от судебного решения для себя застройщик, скорее всего, не получит — потому что поменять уже реализованные проекты планировки невозможно (нельзя же, к примеру, «стереть резинкой» двадцатизэтажный дом, который уже имеется на спорном участке).

«Чтобы исключить несоответствия проектов планировок генеральному плану, к настоящему времени мы, как пазл, собрали 60 упомянутых проектов планировок в единую карту и наложили ее на данные топографической съемки городской территории. На базе этого наложения и будет проводиться предстоящая актуализация генерального плана», — поделился «тайнами кухни» главный архитектор Новосибирска.

В заключение Виктор Тимонов рассказал о перспективах проекта «Академгородок 2.0», недавно презентованного президенту РФ Владимиру Путину. Значимость для города указанного проекта, предполагающего объединение в единый кластер части нынешнего Академгородка, ВАСХНИЛа и Кольцово, трудно переоценить. Главный архитектор напомнил, как фантастически могут меняться в лучшую сторону города, куда приходят большие государственные инвестиции в рамках крупных федеральных проектов, приведя в качестве примера Казань, Сочи, Грозный и т.п. По оценке Виктора Тимонова, удачно получившие крупное государственное финансирование города являются миру совершенно новое качество строительства и благоустройства. И теперь у Новосибирска тоже появился шанс получить такие инвестиции — в ходе подготовки к молодежному чемпионату по хоккею, в ходе реализации проекта «Академгородок 2.0». Нужно постараться этот шанс использовать, убежден эксперт.

Лазерный сканер — лучший контролер

Руководитель Совета СРО «АСОНО» Владимир Середович в своем выступлении сделал акцент на актуальном вопросе инструментального контроля на всех этапах строительства объектов. Он представил один из самых прогрессивных и эффективных на сегодняшний день инструментов для сплошного контроля геометрических параметров строительства и эксплуатации инженерных сооружений: лазерное сканирование. Владимир Середович на конкретных примерах показал, как высокоточный и быстрый лазерный контроль помогает экономить ресурсы и повышать качество строительства, как создаваемые при помощи лазерных сканеров объемные виртуальные модели объектов способствуют скорейшему внедрению в практику проектирования, строительства и эксплуатации перспективной технологии информационного моделирования.

«Мы уже 15 лет внедряем в России технологию лазерного сканирования, — сообщил Владимир Середович. — К настоящему

времени при поддержке НГАСУ (Сибстрин) и Ассоциации строительных организаций Новосибирской области в Новосибирске создан Центр лазерных технологий строительного контроля».

Докладчик кратко описал суть технологии лазерного сканирования. Ее «сердце» — лазерный излучатель, который позволяет ежеминутно генерировать от ста до миллионов импульсов. Каждый импульс — луч, отразившись от сканируемой поверхности, позволяет зафиксировать в месте отражения точку в пространстве с определенными в трех измерениях координатами. А миллионы (многообразие) таких точек, сливаясь, дают исчерпывающую исходную информацию для подробной 3D-модели отсканированного объекта, которая создается в компьютере посредством специализированного программного обеспечения. Точность сканирования — в среднем плюс-минус 3 миллиметра, что вполне достаточно для эффективного контроля геометрических параметров объектов капитально-

Процесс строительства становится более прозрачным

По словам Владимира Середовича, посредством лазерного сканирования можно контролировать самые разнообразные объекты, от жилья до промышленных производств, дороги, спортивные сооружения. Среди недавних крупных новосибирских объектов, возведенных под бдительным контролем лазерного сканера, Владимир Середович упомянул Акваларк и жилой комплекс «Панорама». «Нашу технологию можно использовать также, например, при паспортизации квартир; а полученное по результатам лазерного сканирования заключение о соответствии внутренних геометрических параметров квартиры проектной документации может послужить дополнительным весомым конкурентным преимуществом при продаже жилья», — рассказал эксперт. Большие перспективы применения лазерных сканеров Владимир Середович видит при работе с объектами историко-культурного насле-

ОТКРОЙ ДЛЯ СЕБЯ ПЛАН

СРО «АСОНО» совместно с мэрией Новосибирска провела семинар по вопросам градостроительства и актуализации генерального плана столицы СФО

монов сообщил, что в настоящее время территория города поделена на 6 крупных планировочных районов, которые, в свою очередь, разделены на 60 планировочных зон, из которых 27 (почти половина) находятся в градостроительной проработке. По словам Виктора Тимонова, администрация города также работает над сокращением времени прохождения всех согласовательных процедур при получении земельных участков. Цель — создание максимально благоприятных условий для инвесторов (разумеется, строго в рамках действующего правового поля). Увидеть и почувствовать эти благоприятные условия инвесторы могут не на уровне генерального плана, а на уровне проектов планировок. «Генплан — он как конституция для плановика, это рамочный документ, обозначающий границы, за которые мы не должны выходить. Но, вместе с тем, этот глобальный документ «не видит» многих тонкостей, — рассказал Виктор Тимонов. — Он больше предназначен для нас, архитекторов. А вот выделение красных линий и привязка к ним, привязка к инженерным коммуникациям и т.п. — это все происходит на уровне проектов планировки. Поэтому для застройщика главным документом являются, конечно, Правила землепользования и застройки в купе с проектом планировки конкретной территории, а вовсе не генеральный план».

При этом главный архитектор предостерег от упрощенного восприятия генплана, поскольку на самом деле это сложный документ, состоящий из трех десятков карт-схем, своеобразных «слоев», каждый из которых раскрывает особенности текущего состояния городской территории и перспектив ее развития в определенном разрезе, в определенной ипостаси. Среди них — карта-схема водоохранных зон, карта-схема границ обследования территорий объектов культурного наследия, карта-схема магистральной улично-дорожной сети и другие.

Истинная цель межевания и кадастрового учета

Продemonстрировав слайд с заголовком «Карта границ земельных участков на территории города Новосибирска», Виктор Тимонов кратко описал непростую историю межевания городской территории с последующей постановкой земельных участков на кадастровый учет. Главной бедой, мешающей нормальному проведению данной работы, эксперт назвал тотальное несоответствие «юридических» и реальных границ земельных участков. «Там, где мэрия, допустим, подразумевает некий участок прямоугольной формы, физически вырисовывается многогранное «пятно», причем большей площади, чем «юридический» прямоугольник», — пояснил докладчик.

Тем не менее, указанная работа будет продолжена и доведена до логического конца. Виктор Тимонов был открытен и не стал скрывать, что главная цель этой деятельности — не защита интересов собственников земли (хотя она тоже подразумевается), а увеличение и укрепление налогооблагаемой базы. Помимо повышения доходов бюджета, это позволит при необходимости манипулировать налоговыми став-

дья, в ходе которой крайне важно не потерять, не упустить ни одной детали.

Если кратко обобщить — что же дает внедрение технологии лазерного сканирования в строительстве?

Во-первых, оно позволяет обеспечить процесс проектирования достаточными, даже избыточными геопространственными данными, что способствует повышению качества проектирования. Во-вторых, оно создает необходимые условия для проектирования, строительства и последующей эксплуатации объекта по BIM (или, если по-русски, ТИМ — по технологии информационного моделирования).

Лазерное сканирование обеспечивает полный контроль объемов и объективности исполнительных съемок, позволяет добиться по-настоящему сплошного контроля геометрических параметров, и, как результат — полного соответствия построенного объекта проектной документации, четкого соблюдения гарантийных обязательств по качеству.

Еще один важный момент: посредством лазерного сканирования процессы строительства и реконструкции становятся более «прозрачными», исчезает почва для коррупции. «Хотя, возможно, этот аспект покажется привлекательным не для всех», — реалистично оценил ситуацию руководитель Совета СРО «АСОНО».

К бесспорным плюсам внедрения лазерного сканирования эксперт отнес снижение экономических и технических рисков в ходе строительства или реконструкции, повышение эффективности эксплуатации объекта.

В настоящее время конкурентов у Центра лазерных технологий строительного контроля в Новосибирске практически нет. «В принципе, вы можете и сами купить оборудование для лазерного строительного контроля. Но это достаточно дорого, один лазерный сканер стоит 10–15 миллионов рублей, к тому же нужны специалисты соответствующего профиля, программное обеспечение и т.д., поэтому удобнее, дешевле и целесообразнее обращаться по вопросу сплошного контроля геометрических параметров строительства и эксплуатации инженерных сооружений к нам», — посоветовал Владимир Середович. Главное — правильно поставить задачу.

Отвечая на вопросы о стоимости лазерного сканирования, эксперт подчеркнул, что разброс цен очень велик, от 25 до 200 и даже более рублей за квадратный метр сооружения; конкретная сумма зависит от площади, от сложности объемно-планировочных решений объекта, от его назначения (жилое, производственное и т.д.), а также от цели сканирования. «Понимаете, в общей цене непосредственно цена сканирования может занимать лишь 30–35 процентов, а остальное займет обработка полученной информации, — пояснил Владимир Середович. — А здесь ключевой вопрос: что вы желаете получить в итоге? Детализированную полную трехмерную модель, пригодную для работы в компьютерных программах проектирования, или вам надо точно просчитать площадь, или только проверить, скажем, точность выполнения навесных фасадов? Таких «или» может быть много. Конкретная цена зависит, главным образом, от них».

Чтобы подробнее познакомиться с возможностями лазерного сканирования в строительстве, Владимир Середович любезно пригласил строителей в Центр лазерных технологий на Тургенева, 167. «Там вы узнаете в несколько раз больше, чем я успел рассказать сейчас», — пообещал эксперт.

Окончание на стр. 4

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО**ОТКРОЙ ДЛЯ СЕБЯ ПЛАН***Окончание. Начало на стр. 2–3*

«Вскоре займемся центральной частью Новосибирска»

Начальник главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Виталий Столбов, поблагодарив Ассоциацию строительных организаций Новосибирской области за помощь в техническом оснащении зала заседаний Департамента строительства и архитектуры (в нем и проходил семинар), вначале коротко обрисовал роль и задачи возглавляемой им структуры на сегодняшний день.

«Сегодня мы ведем несколько направлений работы, из них самое главное — дальнейшее регулирование Правил землепользования и застройки Новосибирска, в том числе в сторону определенного ужесточения их требований», — рассказал Виталий Столбов. — Мы каждые полгода вносим в них необходимые изменения, которые обязательно проходят через процедуру публичных слушаний. Самые последние предложения по уточнениям изложенных в градостроительных регламентах параметров появятся на сайте Департамента строительства и архитектуры в конце декабря, а в феврале окончательная редакция будет вынесена на публичные слушания.

Также мы продолжаем работать с параметрами развития территорий. Ранее нами были уточнены (градостроительные) нормативы по семи удаленным площадкам Новосибирска, а вскоре займемся центральной частью».

«Градостроительное законодательство плохо увязывается с требованиями 214-ФЗ»

Помимо актуализации генерального плана, еще одной большой и трудной работой станет определение охранных зон подземных коммуникаций — они, согласно требованиям обновленного законодательства, должны быть определены по всем подземным коммуникациям. «Необходимо оформить права на участки в границах охранных зон — так называемые публичные сервитуты. Таковы требования обновившегося с 1 сентября текущего года законодательства по ресурсоснабжающим организациям. Это огромная работа, которую нужно выполнить менее чем за три года, и она в ближайшее время тоже в значительной части обрушится на ГУАиГ», — рассказал по новым невзгоды Виталий Столбов.

По информации Виталия Столбова, сегодня город вплотную подошел к заключению первых договоров по комплексному устойчивому развитию территорий (не путать с договорами РЗТ). «Уже сталкиваемся с первыми проблемами, — посетовал эксперт. — Помимо того, что в ГУАиГ так и не создано специальное подразделение, которое предметно занималось бы только этим вопросом, всплывают также «пограничные» сложности. В частности, как выяснилось, градостроительное законодательство плохо увязывается с (обновленными) требованиями 214-ФЗ; не всегда понятно, как относить расходы на подготовку площадки к (разрешенным) расходам застройщика на строительство жилых домов. Между тем, это значительные расходы, разбросанные во времени, в том числе появляющиеся в ходе строительства социальных объектов. Как относить данные расходы на себестоимость, к сожалению, пока непонятно».

Чтобы генплан не противоречил проектам планировок

Комментируя вопрос, будут ли упомянутые Виктором Тимоновым 60 проектов планировок, собранные в единую карту и наложенные на данные топографической съемки городской территории, издаваться отдельным документом, Виталий Столбов разъяснил, что в таком издании нет надобности.

«Данная работа позволит нам уточнить местоположение и состав функционального зонирования городской территории, заложенного в приложении 14 генерального плана», — сообщил эксперт. — Сейчас (это зонирование) по некоторым территориям в какой-то мере расходятся с проектами планировок, которые принимались, конечно же, на основании генерального плана, но все же учитывали и фактическое использование территорий. Упомянутая карта послужит базой для актуализации генплана. Срок выполнения работ по актуализации генерального плана Новосибирска — 14 месяцев. Но учитывайте, пожалуйста, что эту работу мы практически еще не начали. Финансирование данной работы предусмотрено: на 2018 год — 8 миллионов



рублей. И возможно, будет выделено 12 миллионов рублей, которые мы сможем использовать для заказа на стороне тех разделов генплана, которые не сможет выполнить наш основной разработчик, МБУ «Институт градостроительного планирования». На 2019 год на актуализацию генерального плана закладываем около 20 миллионов рублей. Этого финансирования должно хватить на то, чтобы все основные работы по актуализации завершить к декабрю 2019 года, и принять его в начале года 2020».

Предвосхищая недоумение строителей по поводу длинных сроков актуализации главного градостроительного документа (ведь его надо обновить, а не написать с нуля), начальник ГУАиГ уточнил: со времени принятия прошлого генплана в 2007 году успели существенно измениться требования к такого рода документам, оттого и работы больше, и согласование дольше. «Проблема в том, что сейчас наш генплан не соответствует требованиям Градкодекса. Когда приведем в соответствие, дальнейшие актуализации будут проходить быстрее, это предусмотрено действующими нормами», — сказал Виталий Столбов.

Согласование фасадов: «старайтесь, чтобы среда не отторгала ваш объект»

Разъясняя специфику процедуры согласования внешнего облика фасадов, эксперт сообщил, что в настоящее время имеется «два уровня работы с фасадами». Первый — который уже отработан — подразумевает подготовку и выдачу паспортов на фасады существующих зданий и сооружений. «Сейчас мы стараемся популяризовать этот паспортный подход, стараемся добиться, чтобы, как говорится, все от всех требовали фасадные паспорта», — раскрыл карты Виталий Столбов. — Мы требуем паспорта при проведении капитальных ремонтов, при выводе объектов из жилого в нежилой фонд и наоборот. Словом, везде, где можем, стараемся контролировать паспортизацию».

Второй уровень — согласование внешнего облика проектируемых зданий и сооружений. Здесь, как проинформировал Виталий Столбов, пока практики нет, поскольку не доработана теория. В июле текущего года был подготовлен проект постановления мэрии, где прописана вся процедура согласования. Она проста и по срокам должна укладываться в десять дней. Согласно упомянутому документу, экспертные оценки «фасадной части» проектов (точнее, более ранних предпроектных разработок, потому что в случае необходимости править готовый проект сложнее и дороже) должна выносить небольшая экспертная группа, а решение по согласованию фасада на основании этих оценок принимает ГУАиГ. В экспертную группу предполагалось приглашать авторитетных в городе профессионалов-архитекторов, знающих толк в фасадах, при этом обеспечивая периодическую, раз в год, ротацию состава экспертов.

«Наш правовой департамент вносил на стадии подготовки документа интересные предложения — к примеру, они предлагали на основании зонирования территории города прописать ограничения по цвету фасадов для каж-



дой зоны, — приоткрыл секреты городского нормотворчества Виталий Столбов. — Но мы не приняли это предложение, посчитав упомянутые ограничения избыточными и бессмысленными». Однако далее специалисты правового департамента внесли еще одно предложение, от которого ГУАиГ отказаться уже не смог. По оценке «правовиков», с юридической точки зрения описанный проект документа должен быть утвержден решением Совета депутатов; в итоге проект документа направили парламентариям, у которых он по не вполне понятным причинам «завис». По сведениям Виталия Столбова, Департамент строительства и архитектуры сегодня предпринимает усилия для «проталкивания» документа на уровне представительной власти, но пока подвижки слабые, и ранее апреля 2019 ожидать его утверждения не имеет смысла.

Таким образом, сегодня, пока согласование архитектурного облика проектируемых домов остается неурегулированным, застройщикам остается опираться при принятии «фасадного» решения преимущественно на свой вкус. «Это вопрос восприятия объекта в контексте сложившейся градостроительной среды. Старайтесь сделать так, чтобы среда не отторгала ваш новый объект. Если среда не воспринимает новый дом, то вы должны понимать, что его никто не согласует», — предупредил Виталий Столбов, подчеркнув, что оценивать облик будущих зданий станут вовсе не чиновники ГУАиГ, а практики-архитекторы из упомянутой выше экспертной группы, чье успешное творчество представлено на улицах нашего города, пользующиеся заслуженным уважением в профессиональной среде.

«А если у какого-то специалиста возникнет желание тоже поучаствовать в этой комиссии (экспертной группе), как ему поступить?» — сделала дипломатичную попытку найти пути вхождения в состав «избранных» одна из участниц семинара. Виталий Столбов не стал душить надежду на корню, но прямо указал на то, что «лишним людям» взобраться на этот Олимп будет весьма непросто, а может быть, и не нужно: «Понимаете, если мы раздуем эту комиссию до 15, 20 или более человек, то процесс (принятия решений по архитектурному облику фасадов проектируемых зданий) очень сильно растянется во времени и станет практически неуправляемым. Еще раз: на мой взгляд, людей в составе экспертной группы должно быть не более 3-х, и кандидатуры их должны утверждаться, как минимум, президи-

умом архитектурно-градостроительного совета при мэрии Новосибирска — на условиях периодической ротации. Фасадчиков столь высокого уровня в городе мало, тем не менее, полагаю, их достаточно, чтобы обеспечить ежегодную смену состава комиссии».

Планировка соседствующих муниципалитетов: как добиться гармонии

Отвечая на вопросы о том, как в генплане будет отражена динамика роста населения, Виталий Столбов подчеркнул, что учет миграционных процессов — это обязательный раздел любого генерального плана. «Он называется «Экономика и демография», — пояснил эксперт. — Мы уже запросили коммерческие предложения у организаций, которые могут выполнить этот раздел, в частности, у Института экономики СО РАН, который делал аналогичную работу для генплана редакции 2007 года».

Комментируя тему планировочной увязки с территориями других муниципальных образований, прилегающими к границам Новосибирска, Виталий Столбов сообщил, что для гармонизации проектов планировок соседствующих муниципальных образований в рамках агломерации создан специальный Совет. На Совете рассматриваются вопросы обеспечения планировочной взаимосвязи соседствующих муниципальных образований на глубине 1 километра в каждую сторону от межмуниципальной границы. «Этот один километр появился не случайно: это максимальная санитарно-защитная зона, которую требуется обеспечить вокруг какого-нибудь «грязного» промышленного объекта», — пояснил Виталий Столбов. — Мы хотели застраховаться от ситуации, когда, например, одно МО построило близко к своей границе мусоросжигающий завод, а в 300 метрах от него другое МО расположило жилой поселок. Как выяснилось, данный подход — очень правильный и удачный, поскольку он хорошо помогает и решению вопросов обеспеченности территорий объектами социального назначения. Результаты работы Совета видны по обе стороны муниципальных границ, и, таким образом, каждая сторона при планировке своей территории имеет возможность учитывать градостроительную ситуацию на сопредельных участках».

Записал А. Русинов

ПРАВО ИМЕЮ



СДАТЬ — НЕ ПОСТРОИТЬ...



Ассоциация строительных организаций Новосибирской области провела специальный семинар для своих членов, посвященный нюансам сдачи-приемки выполненных работ

Построить дом — это половина дела. Вторая, не менее важная — сдать его в эксплуатацию, добиться полного, юридически исчерпывающего выполнения обязательств по заключенным договорам. На этапе ввода, на этапе подписания актов приемки на пути строителей встают коварные препоны, способные испортить радость от проделанной работы и привести к болезненным финансовым потерям.

Сегодня строителям, чтобы напрямую работать с заказчиками по подрядным договорам, необходимо иметь членство в саморегулируемой организации. Для обеспечения выполнения обязательств по подрядным договорам в СРО действует компенсационный фонд ОДО, формируемый из взносов членов СРО. При этом выплаты из фонда ОДО, которые могут возникнуть при нарушениях выполнения обязательств по договорам, допущенных одной компанией, должны быть в ограниченный срок возмещены остальными членами СРО, внесшими взносы в фонд. Таким образом, у членов СРО, состоящих в фонде ОДО, есть прямая финансовая заинтересованность предотвратить выплаты из фонда ОДО.

19 декабря Ассоциация строительных организаций Новосибирской области провела специальный семинар для своих членов, посвященный нюансам сдачи-приемки выполненных работ, особенностям исполнения обязательств по контрактам и имеющейся на сегодня по этой теме судебной практики.

Выступила с докладом на семинаре и ответила на вопросы участников юрист СРО «АСОНО» Ольга СТАЦЕНКО.

Она напомнила, что юридически исполнение любого договора разделяется на несколько этапов. Это непосредственно исполнение работ, сдача-приемка, оплата, этап исполнения гарантийных обязательств, в отдельных случаях — этап взаимодействия заказчика и подрядчика в целях расторжения либо изменения договорных условий, а также этап применения мер ответственности за ненадлежащее исполнение условий договора.

Сфера исполнения договорных обязательств регулируется тремя основными нормативно-правовыми актами: ФЗ-44,

ФЗ-223 и постановлением Правительства РФ от 1 июля 2016 года. № 615. При этом непосредственно процесс сдачи-приемки и оформления соответствующих актов в этих документах почти никак не регламентирован, поэтому здесь юрист рекомендовала руководствоваться общими нормами гражданского права (720 и 753 статьи Гражданского кодекса). «На Гражданский кодекс в этом плане ориентирует нас и 44-й федеральный закон, так что применяйте смело эти общие нормы в своей практике», — порекомендовала юрист и перешла к более подробному разбору этапа сдачи-приемки выполненных работ. По общему правилу, участниками процесса сдачи-приемки могут быть единоличные исполнительные органы (директор, генеральный директор), либо их представители по доверенности.

Кто должен, кто имеет право подписывать акты? Ольга Стаценко уточнила, что статья 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ дает определение специалиста по организации строительства, прописывает его должностные обязанности — и в них, среди прочего, входит приемка законченных работ, с правом подписи. Из письма Минстроя России от 6 августа 2018 года № 336-92-ТБ/02 следует, что (приемо-сдаточные) документы, перечень которых содержится в статье 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ, имеют право подписывать только специалисты по организации строительства, включенные в Национальный реестр специалистов, имеющих право выполнять работы в сфере строительства, инженерных изысканий и проектирования.

При этом акт приемки, с точки зрения бухгалтерии, является также первичным учетным документом, а по Закону о бухгалтерском учете такие документы не должны подписывать специалисты из НРС, это, наоборот, «епархия» руководителей компании. Налицо противоречие.

Как его сгладить? «Письма Минстроя не содержат правовых норм, они не меняют и не отменяют правовые акты и носят рекомендательный характер», — отвечая на этот вопрос, напомнила юрист. — Пусть акты о приемке выполненных работ подпишет и руководитель, и специалист из НРС. Отсутствие подписи любого из этих лиц повлечет неблагоприятные правовые последствия. Если не будет подписи специалиста из НРС, вопросы к вам могут возникнуть у Ростехнадзора, а если под актом не окажется росчерка «единоличного исполнительного органа» (директора), с вопросами к вам придет уже налоговая инспекция».

Более легкий и тоже легитимный вариант — сделать от директора доверенность подписанту (специалисту из НРС), чтобы его подпись работала за двоих, и тогда директору в подписании можно не участвовать. Но важно заметить: обратный вариант не пройдет, то есть специалист из НРС передать директору свои полномочия подписанта не имеет права.

Если все же так случилось, что документ с вашей стороны был подписан лицом, не имеющим достаточных полномочий, то окончательно унывать не стоит: в суде все равно есть шанс доказать вашу правоту, но для этого придется изыскивать дополнительную аргументацию (она может обнаружиться, например, в предшествующей деловой переписке и т.п.).

Остановившись на вопросе предшествующих приемке эксплуатационных испытаний, Ольга Стаценко призвала строителей внимательнее относиться к этому моменту. «Условие проведения испытаний перед сдачей-приемкой должно быть зафиксировано в договоре, но даже если его нет, испытания все равно могут оказаться необходимыми», — предупредила эксперт. — Потому что часть 5 ст. 753 Гражданского кодекса предусматривает, что требование о проведении предварительных эксплуатационных испытаний может содержаться как в договоре подряда, так и в действующем законодательстве. Таким образом, если специфика объекта такова, что, по закону, на нем надо проводить испытания, то это обязательно нужно сделать, причем непременно добившись положительного результата. В противном случае, без положительного результата испытаний, заказчик вправе работу не принять и отказаться от ее оплаты.

Отдельная непростая тема, как выяснилось — извещение заказчика о готовности объекта к сдаче. «На этом этапе многие (подрядчики) допускают промахи, ошибочно полагая, например, будто простая передача заказчику акта приемки — это и есть уведомление (извещение) заказчика о том, что работы выполнены, будьте любезны принять», — рассказала юрист. — На самом деле это не всегда так. В реальных договорах, составляемых заказчиками, можно встретить отдельные особые требования к извещению, к его форме и времени подачи. Это, среди прочего, связано с тем, что Гражданский кодекс обязывает заказчика по получении извещения немедленно приступить к приемке работ. Поэтому заказчик может прописать, скажем, необходимость подачи извещения за неделю до окончания того этапа работ, который необходимо будет принять».

В самом извещении следует как можно точнее указывать те виды работ и их этапы, приемка которых предстоит, указывать номер договора, на основании которого работы выполнялись, и т.п. «Иначе при возникновении споров вам будет крайне сложно в судебном порядке доказать, что ваше извещение имеет какое-то отношение к спорному вопросу», — отметила юрист. Бумажная форма извещения сегодня уже не обязательна; вполне допустима его отправка по электронной почте. Главное: эта форма передачи должна быть зафиксирована в договоре или каком-то дополнительном соглашении сторон, должен быть зафиксирован адрес отправки и т.п. В этом случае при возникновении споров для суда убедительным аргументом будут являться «скриншоты» компьютерного экрана, наглядно подтверждающие своевременность отправки и верность адреса получателя.

Для отправки «традиционной» почтой Ольга Стаценко рекомендовала обязательно использовать тот адрес получателя, который зафиксирован в ЕГРЮЛ. Для реального контакта, вполне возможно, понадобится отправка и по другим адресам, которые укажет получатель, но надо помнить: установленный законом адрес для получения юридически значимой информации — тот, который записан в ЕГРЮЛ. И для суда документы об отправке именно на этот адрес будут решающими.

В целом на семинаре сложился живой, открытый и продуктивный диалог профессионалов. Заявленная тема была раскрыта глубоко и всесторонне; слушатели познакомились со свежими примерами судебной практики по спорам, возникающим на этапе сдачи-приемки выполненных работ, совместно с лектором обсудили возникающие из упомянутой практики «проблемы» судей, поискали возможные пути решения конфликтов между заказчиками и исполнителями, а главное — постарались найти способ избежать таких конфликтов в принципе.

В этом обзоре приведена информация, озвученная только в течение первой третьей части семинара.

При сохранении актуальности темы мы опубликуем оставшиеся материалы обсуждений в следующем номере.

Р. С. Генеральный директор СРО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» Мария БИРЮКОВА: «Обеспечение выполнения обязательств по подрядным договорам, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров (по 44-ФЗ, 223-ФЗ, 615-ПП) — большая и важная тема, связанная с серьезными финансовыми рисками для строительных компаний и саморегулируемой организации, которая несет субсидиарную ответственность вместе со своими членами. К настоящему времени в нашей Ассоциации создан мощный юридический отдел под руководством опытного юриста Марины Шацкой, специалисты которого всегда готовы оказать необходимую юридическую поддержку членам нашего фонда ОДО при возникновении спорных ситуаций в ходе взаимодействия с заказчиком в процессе выполнения договоров, приемке-сдаче работ. Также наши юристы помогут, если уже есть необходимость претензионной или судебной работы».

Подготовил А. Русинов

АНАЛИЗ И ПРОГНОЗ

20 декабря в рамках расширенного заседания Регионального делового клуба строителей с докладом «Анализ текущего состояния строительной отрасли Новосибирской области» выступил президент Ассоциации «Региональное отраслевое объединение работодателей СРО Строителей Сибирского региона» Александр Савельев. Подробности — ниже.

Среди ключевых регулятивных факторов, которые в 2019 году будут оказывать значительное влияние на строительную отрасль, Александр Савельев назвал увеличение НДС до 20% и переход на проектное банковское финансирование жилищного строительства. Эти факторы повлекут увеличение инфляции в строительном секторе, которая влияет на себестоимость возведения жилья и инфраструктурных объектов. Она уже сейчас достигла 5,6% в год, а в к концу 2019 года может достигнуть 8–9% в год. Хотя жилье напрямую и не облагается НДС, на его стоимость повлияет рост НДС на строительные материалы. Ориентировочно, по оценкам экспертов, себестоимость строительства с учетом роста НДС вырастет на 6–10 процентов.

«Респект» лишили права страховать

«Как вы знаете, два дня назад (18 декабря) Центробанк РФ исключил из перечня страховых компаний, имеющих полномочия страховать риски по ДДУ, страховую компанию «Респект», которая в последнее время занимала более 80 процентов российского рынка страхования ответственности застройщиков по ДДУ, — напомнил Александр Савельев. — В итоге с 18 декабря ни один застройщик, реализующий свои проекты с использованием механизма страхования рисков, не может продать ни одну квартиру. Недавно стало известно о принятом (властями) решении дать возможность всем застройщи-

зателя составил 2,6 процента, и больше, чем в СФО (1,9%).

Вместе с тем, к сожалению, уже пятый год неуклонно падают реальные располагаемые денежные доходы населения — а это не что иное, как база для формирования спроса на первичное жилье. Этот показатель рос до 2013 года, а после начал падать, падает и по сей день. За пять лет отрицательный эффект (общее снижение) достиг 20 процентов.

Доля населения с уровнем доходов ниже регионального уровня прожиточного минимума в Новосибирской области — 17,6%. По этому тревожному показателю наш регион, к счастью, находится в почетном числе аутсайдеров, а малопривлекательное лидерство — у Республики Тыва (41,6%).

Новосибирская область отстает от России по среднемесячной номинальной зарплате — эта тенденция наблюдается уже 8 лет. В среднем по России на сегодня данный показатель составляет 42325 руб., а в НСО 34280 руб. Причем, если отслеживать с 2010 года, отставание потихоньку увеличивается (в 2010 году было 15% отставания, в 2017 — уже 19%).

риод освоили 133 млрд рублей. Различается специфика строительства между лидером и НСО: Красноярск вводит намного меньше жилья, там, как и, к примеру, в Кемеровской области, больше средств уходит на промышленное строительство.

В динамике отмечается совсем небольшое падение данного показателя по РФ по сравнению с январем-октябрем 2017-го, в СФО падение заметнее (минус 9,6%), а Новосибирская область, наоборот, дала прирост (плюс 9,7%). Но рост здесь наблюдается, уверен эксперт, не по причине небыстрой активизации строителей, а преимущественно за счет эффекта низкой базы, создавшейся за период падения в течение последних трех лет.

Правда об ипотеке

Александр Савельев обратил внимание на продолжающееся снижение доли государственного и муниципального финансирования жилищного строительства. Она и восемь лет назад не превышала 10 процентов, а сегодня снизилась до совсем незначительного уровня.

В СТРОИТЕЛЬНОМ БИЗНЕСЕ СОХРАНЯЕТСЯ НЕПРЕДСКАЗУЕМОСТЬ

За счет перехода к 1 июля 2019 года от долевого строительства к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов застройщики лишаются бесплатных средств дольщиков и будут вынуждены привлекать банковские кредиты под 10–16 процентов. Увеличение себестоимости строительства за счет введения эскроу-счетов составит 3–7 процентов. При этом средняя рентабельность «точных» строительных проектов колеблется в пределах 12,6%. «Таким образом, если ставка по кредиту в схеме проектного финансирования составит, к примеру, 14 процентов, то строительство потеряет экономический смысл, — подчеркнул Александр Савельев. — Наложение сразу двух неблагоприятных факторов приведет к необходимости повышения стоимости квадратного метра жилья. Поскольку механизм счетов эскроу не налажен, ряд застройщиков не сможет выполнить свои обязательства перед участниками долевого строительства, вследствие чего повысится риск возникновения новых долгов. На начало декабря 2018 года в России было открыто всего лишь 277 эскроу-счетов в четырех банках.

«Переход на проектное финансирование поддержит только банки»

Александр Савельев напомнил, что в классической схеме проектного финансирования банком финансируются только строительномонтажные работы, которые в структуре себестоимости строительства составляют от 40 до 60 процентов. Все остальное: покупка земельного участка, необходимых мощностей (по водо-, тепло- и электроснабжению), разработка проектной документации, оплата труда архитекторов, риелторов, оплата рекламных услуг — всё это финансируется за счет застройщика.

По данным Центробанка, на 1 ноября текущего года для строительства жилых домов в России собрано с дольщиков 3,7 трлн рублей. При этом вложения собственных средств застройщиков в строящиеся объекты не превышают 400 млрд рублей. Это всего 11 процентов от общей суммы, вложенной в строящиеся дома. Если стройка прервет почти 90 процентов денежных поступлений — смогут ли банки компенсировать своими кредитами потерю, так, чтобы темпы строительства в стране не провалились?

Помимо заметного повышения цен на первичном рынке жилья, упомянутые системные нововведения спровоцируют уход из строительного бизнеса и банкротство значительной части мелких и средних компаний. А когда снизится конкуренция, снизится и качество строительства у «оставшихся в живых» крупных организаций.

«Надо отдавать себе отчет: тотальный переход отрасли на проектное финансирование поддержит в первую очередь банковскую систему», — подчеркнул Александр Савельев.

Усилится участие государства в строительстве. По оценке экспертов, в ближайшем будущем все большие стройки сконцентрируются в руках ограниченного числа крупных компаний, созданных с государственным участием. Но по-прежнему в руках частных фирм останется малоэтажное строительство, и оно будет развиваться более активно, предположил эксперт.

кам страховать риски по ДДУ в Фонде защиты прав участников долевого строительства. Правда, когда этот механизм заработает, неизвестно — для его запуска необходимо внесение определенных изменений в действующее законодательство. (А совсем недавно, 28 ноября, представители СК «Респект» встречались со строительным активом Новосибирской области, уверяли всех в своей незабываемой надежности, но... Некоторые подробности той эпохальной встречи — на стр. 7. — Ред.)

У строителей отнимут переходный период

И еще одно неблагоприятное для строителей изменений было инициировано недавно, обрело форму законопроекта, вносящего очередные изменения в многострадальный 214-ФЗ, и 19 декабря уже прошло третье чтение в Госдуме РФ.

Согласно этим новым поправкам, возможность прямого привлечения средств граждан застройщиком сохранится (после 1 июля 2019 года) только в отношении домов высокой степени готовности (помимо требований к степени физической готовности, критерием здесь будет также являться определенное количество ДДУ, заключенных по конкретному объекту). Все остальные строительные проекты обязаны будут с 1 июля наступающего года перейти на схему эскроу-счетов.

Таким образом, никакого 2–3-летнего переходного периода за счет работы по старым правилам на основании решений на строительство, полученных до 1 июля 2018 года (на который рассчитывали строители), не будет. Остается только полгода для адаптации к работе по новым схемам. В итоге цены на квартиры, которые еще не выставлены на продажу и которые станут продаваться на основании обновленного законодательства, в 2019 году вырастут до 20 процентов. Соответственно, сократится платежеспособный спрос населения.

Здесь уместно напомнить, что на 1 июля 2018 года в России на разных стадиях строительства находилось примерно 130 миллионов квадратных метров жилья. Все это строительство, разумеется, ведется по разрешению, полученному до 1 июля 2018 года. В Новосибирске по разрешениям, выданным до 1 июля, возводится полтора миллиона квадратных метров жилья.

По объемам ввода жилья Новосибирская область находится на 11-м месте в России. За январь-ноябрь в НСО ввели 1 млн 221 тыс. кв. метров жилья. Падение по данному показателю (в сравнении с аналогичным периодом прошлого года) — минус 10,9%.

Зарплаты: маловато будет...

Далее Александр Савельев кратко обрисовал общий экономический контекст, в котором функционирует строительная отрасль. Как выяснилось, можно увидеть вокруг некоторых неплохих экономических показателей, свидетельствующие об определенном развитии. Так, индекс промышленного производства за январь-октябрь прибавил 5,6%, вырос грузооборот (на 11,7%), на 3 процента увеличился оборот розничной торговли в Новосибирской области (это больше, чем в целом по стране, где рост этого важного пока-

Это следствие более медленного, в сравнении с другими регионами, роста данного показателя.

Отстаем мы и от соседних регионов — например, Красноярского края, где среднемесячная номинальная зарплата за январь-октябрь 2019 составила 43719 руб., от Иркутской области (чуть более 40 тыс. рублей), от Томской области (40591 рубль). В СФО мы по данному показателю — лишь на 7 месте.

Александр Савельев отметил, что, по данным статистики, строительство среди других видов экономической деятельности стоит далеко не на первом месте по уровню зарплат работников. За январь-октябрь средняя зарплата в строительстве составила в НСО 27182 рубля. «Меньше получают только в сельском и лесном хозяйстве», — отметил эксперт. — А в лидерах, по традиции, финансовый сектор (более 64 тыс. рублей).

Еще один важный показатель — денежные доходы в расчете на душу населения. В России по состоянию на сентябрь 2018 он составил 31693 рубля, в СФО 21999 р., в Новосибирской области 23573 р. Нетрудно заметить существенное отставание СФО и НСО от среднего уровня по стране. Мы отстаем практически от всех федеральных округов.

«Откат назад идет с пикового 2015 года»

За январь-октябрь 2018 в России за счет всех источников финансирования было введено 51 млн 400 тыс. кв. метров жилья, в СФО 4 млн 433 тыс. кв. метров, в Новосибирской области 1 млн 19 тыс. кв. метров, наша доля в общероссийском вводе — примерно 2 процента. Падение ввода жилья в РФ — минус 3,6% в сравнении январем-октябрем 2017, в СФО — минус 9%, в Новосибирской области — минус 10,9%. В прошлом году мы сдали 1 млн 725 тыс. квадратных метров, это практически уровень 2013 года (1 млн 723 тыс.). В 2018 году, судя по всему, мы сдадим жилья где-то на уровне 2012 года (1 млн 571 тыс. кв. метров). Откат назад идет с пикового 2015 года.

Важно обратить внимание, что за указанный период 2108 года доля ИЖС в общем объеме ввода превысила 50 процентов, в то время как в большинстве предыдущих лет, начиная с 2010 года, эта доля не переваливала за 30 процентов. Хотя, скорее всего, главная роль в этом резком росте доли ИЖС принадлежит не строителям, а Росреестру, который в последнее время серьезно взялся за регистрацию индивидуального жилья.

Стоит ради справедливости отметить: падение объемов ввода в январе-октябре наблюдается не только в НСО, но и в большинстве регионов СФО, за исключением Алтайского края и Республики Алтай.

Про объем работ по виду деятельности «Строительство»

Объем работ по виду деятельности «Строительство» за январь-октябрь текущего года в целом по России составил 5 трлн 921 млрд рублей, в СФО 596 млрд рублей, в Новосибирской области 97,6 млрд рублей. Здесь НСО на втором месте после Красноярского края, строители которого за указанный пе-

Львиная доля жилищного строительства финансируется деньгами частных. А из этих денег определенный процент — банковские кредиты.

За январь-октябрь 2018 в Новосибирской области выдано ипотечных кредитов на рекордную сумму свыше 55 млрд. 956 миллионов рублей (денежный рост ипотеки составил 20 процентов в сравнении с аналогичным периодом 2017 года). В «штучном» исчислении рост тоже есть, хотя и меньше, около 10 процентов (выдано 29843 ипотечных кредита). Вместе с тем, доступность ипотечных кредитов снизилась и в стране, и в НСО. По данным на 1 декабря, минимальный уровень семейного дохода в Новосибирской области, необходимый для обслуживания среднего ипотечного кредита, составляет 56,8 тыс. рублей. А в целом по стране рекомендованный размер семейного дохода заемщика, минимально необходимый для обслуживания среднего ипотечного кредита, вырос (за январь-ноябрь) на 8,7%, достигнув 70,3 тыс. руб. Доступность ипотеки снизилась в первую очередь благодаря увеличению средней стоимости кредита. Здесь уместно напомнить: комфортная сумма ежемесячных выплат по ипотеке для заемщика не должна превышать 1/3 от дохода.

Объем задолженности по ипотечным кредитам в Новосибирской области по состоянию на 1.11.2018 — 147 млрд рублей, просрочка тут есть, но небольшая: 1 млрд. 583 млн рублей. Цифры неплохие, но, к сожалению, две трети указанной суммы, более 100 млрд рублей, ушло на ипотеку вторичного рынка. Средневзвешенная процентная ставка по ипотеке 9,9%.

Кредитование строительных компаний, в связи с сохраняющимися высокими рисками, по-прежнему не пользуется популярностью у банков. Доля кредитов, выданных строителям, в общем кредитном портфеле банков НСО — всего 3,1%. Среди юридических лиц намного охотнее банки кредитуют предприятия торговли, обрабатывающие производства.

Строители отчитались об убытках

Как положительный момент Александр Савельев отметил рост финансового результата деятельности предприятий СФО за январь-сентябрь 2018. На первом месте здесь Красноярский край с его мощным промышленным потенциалом (общая прибыль — 437 млрд рублей), на втором — Иркутская область (231 млрд руб.), на третьем Кемеровская область (224 млрд). В НСО положительный баланс финансового результата деятельности предприятий за указанный период — 72,6 млрд рублей. Эти плюсовые результаты внушают определенный общеэкономический оптимизм, хотя строительные компании среди тех, кто получил прибыль, вообще нет. Строительные компании НСО за указанный период вместо прибыли, наоборот, отчитались органам статистики об убытках (свыше 370 млн рублей). И это еще не предел по «достигнутым» убыткам. Максимальный в регионе показатель убытков, если верить статистике, вновь показала сфера операций с недвижимым имуществом: минус 1 млрд 600 млн рублей!

ЭХО СОБЫТИЯ

УСКОЛЬЗАЮЩЕЕ СТРАХОВАНИЕ
Как СК «Респект» приезжала спасать
новосибирских застройщиков

«До сих пор не могу понять, как операция с недвижимым имуществом могут вместо прибыли приводить к таким убыткам. Но догадываюсь», — туманно прокомментировал парадоксы финансового учета эксперт. Поясняя природу убытков строителей, Александр Савельев указал на низкую рентабельность, отмечаемую в среднем по отрасли (по всем видам строительства). Из всех отраслей наиболее высокую рентабельность открывают статистикам добывающие отрасли: 25 процентов.

Рост инвестиций внушает надежду

Еще одно основание для оптимизма, по оценке эксперта, — рост инвестиций, отмечаемый по итогам января-сентября как минимум в половине регионов Сибирского федерального округа. «Новосибирская область по этому показателю продемонстрировала положительную динамику: 107,6% в сравнении с январем-сентяблем 2017, за этот срок НСО удалось привлечь 120 млрд рублей инвестиций», — сообщил глава «Строителей Сибирского региона». — При этом напомним: в состав инвестиций включаются также средства граждан и юридических лиц, привлеченные организациями-застройщиками для долевого строительства. Проанализировав видовую структуру инвестиций в основной капитал, вы обнаружите: 31,6% от общего их объема — доля вложений в жилые здания и помещения. Этот факт красноречиво свидетельствует о роли строительного комплекса в создании общего фона инвестиционной активности».

Отмечается рост числа регистрируемых договоров долевого участия. За январь-ноябрь 2018 по сравнению с аналогичным периодом 2017 года в Новосибирской области рост составил 15 процентов. Всего за этот период их зарегистрировано 26,2 тыс. За этот же период сдано 16,5 тыс. квартир.

«Число выданных разрешений на строительство многоквартирных домов в Новосибирске в первом полугодии 2018 года (то есть до 1 июля, когда мы с вами спешили «застолбить» право строить по старым правилам на имеющихся земельных участках), составило 180 штук, это вдвое больше, чем за первое полугодие 2017 года», — рассказал Александр Савельев. — Только за июнь 2018 в УАСИ поступило 250 заявлений о выдаче разрешений на строительство. Общая площадь объектов, которые строятся и будут строиться по выданным в за январь-июнь 2018 разрешениям на строительство, достигает 1,5 млн кв. метров. Общий же строительный задел составляет 5,8 млн кв. метров (598 объектов)».

Предпосылки для продолжения рецессии

В целом, по оценке Александра Савельева, на сегодняшний день строительство жилья уперлось в потолок платежеспособного спроса населения. В строительной отрасли сохраняется отрицательная динамика основных финансовых показателей. Наблюдается снижение доступности финансовых средств для реализации строительных проектов, сочетающееся с повышением стоимости основных строительных материалов.

Для отрасли характерны технологическое отставание и низкие темпы модернизации, низкая производительность труда в сочетании с дефицитом трудовых ресурсов.

Сокращение объема государственных заказов создает дополнительные предпосылки для продолжения рецессии и в наступающем 2019 году. Не лучше обстоит дело и в сфере нормативно-правового регулирования. Только за последние три года в Градостроительный кодекс РФ было внесено 109 изменений, в Налоговый кодекс 119 изменений, в 214-ФЗ — 23 изменения.

«Как результат — в ведении строительного бизнеса сохраняется непредсказуемость, поскольку правила игры постоянно меняются. В таких условиях невозможно ожидать повышения инвестиционной активности в строительной сфере», — подчеркнул глава «Строителей Сибирского региона».

По данным Росстата, рентабельность в строительной отрасли составляет 5,6%, а привлекательность для инвестиционных вложений начинается с уровня рентабельности, равного уровню инфляции плюс один процент. «Сегодня строительство — единственная базовая отрасль в российской экономике, находящаяся в рецессии. Весомой мерой государственной поддержки отрасли могло бы стать финансирование строительства инфраструктуры: инженерной, транспортной, социально-бытовой. В дальнейшем ситуация в строительстве будет зависеть от инвесторов: государства, корпоративного сектора», — резюмировал Александр Савельев.

Записал А. Русинов

В этом материале — подробности состоявшейся 28 ноября в Новосибирске встречи актива регионального строительного комплекса с представителями страховой компании «Респект». Тогда все искренне надеялись, что эта оставшаяся практически в монопольном одиночестве фирма спасет застройщиков, застраховав их обязательства по договорам долевого участия. Представители «Респекта» уверяли новосибирцев в своей незыблемой надежности, — тоже, хочется верить, искренне.

Но 18 декабря Центробанк РФ исключил СК «Респект» из списка компаний, уполномоченных на страхование ответственности застройщиков по ДДУ. Никто не ожидал такой резкости движений от главного финансового регулятора. Теперь власти обещают быстро продвинуть закон, чтобы все застройщики получили возможность страховаться в фонде защиты прав дольщиков (может, ради этого и задуман страховой коллапс на рынке?)... Но сейчас не об этом.

В любом случае, лицензию у «Респекта» вроде еще не отозвали, значит, хоть новых обязательств по ДДУ она уже не застрахует, по ранее заключенным договорам компания продолжает нести ответственность. Да и состоявшийся в конце ноября диалог обретает какой-то иной окрас, когда его читаешь из 20-х чисел декабря, когда «Респект» уже вычеркнули из списка. Поэтому мы решили с некоторыми сокращениями опубликовать материал.

Вице-мэр Алексей Кондратьев, в начале своего выступления отметив, что СК «Респект» на сегодняшний день осталась на рынке страхования ответственности застройщиков по ДДУ практически в одиночестве, подчеркнул важность сохранения стабильной и бесперебойной работы строительного комплекса столицы СФО — ведь сложности со страхованием ответственности навалились на вполне добросовестных застройщиков, работающих быстро и качественно.

«Темпы строительства в Новосибирске — одни из самых высоких среди городов — «миллионников» России и лучшие за Уралом», — сказал Алексей Кондратьев. — В среднем, ежегодно в эксплуатацию вводится более 1 млн квадратных метров. Спрос на жилье в Новосибирске остается стабильным. И в этом году, несмотря на определенные трудности, думаю, в Новосибирске будет обеспечен ввод не менее чем 1 млн кв. метров жилья; строительными компаниями города на первичный рынок будет выведено более 16 тысяч квартир. При этом, по состоянию на 1 октября 2018 года, число заключенных в Новосибирске ДДУ достигло 21 тысячи. То есть у нас за 10 месяцев продано больше квартир, чем будет построено за весь год».

В этих условиях, убежден Алексей Кондратьев, вдвойне важно добиться того, чтобы ситуация (в сфере страхования ответственности застройщиков), сложившаяся в октябре 2018 года, не сказалась (отрицательно) на оборотных средствах предприятий, не помешала своевременному вводу объектов в эксплуатацию, не повлекла ненужные и излишние штрафные санкции по ДДУ.

На сегодняшний день, благодаря развернутой во взаимодействии со страховой компанией «Респект» работе, из 65 новосибирских объектов, которые в октябре 2018 «выпали» из системы страхования (застройщики которых из-за отзыва лицензий у тех страховых фирм, с которыми у них было налажено сотрудничество, временно лишились права привлекать деньги дольщиков), по большей части проблема решена (осталось 25 объектов).

«Мы уже решили, что совместно с Минстроем НСО, с руководством страховой компании «Респект» в ручном режиме произведем отбор компаний, разберемся, какие опасения (препятствующие заключению спасительных договоров страхования) у «Респекта» вызывают оставшиеся без страховки новосибирские застройщики, и постараемся эти опасения конструктивно преодолеть», — сообщил Алексей Кондратьев. — Это позволит в нормальном режиме ввести объекты в эксплуатацию».

Министр строительства НСО Иван Шмидт подчеркнул: проблема страхования ответственности застройщиков в долевом строительстве характерна не только для Новосибирской области: лихорадит всю страну. Он выразил удовлетворение достигнутыми договоренностями с СК «Респект» — о возможности «в ручном режиме» решать эту проблему в среде новосибирских строителей.

«Предстоит достраховать объекты на сумму 2 триллиона рублей»

Советник генерального директора СК «Респект» Семен Жаворонков, со своей стороны, поблагодарил руководство города и области за проделанную в течение последних полутора месяцев колоссальную работу, уточнив, что это еще не конец, и предстоит завершить начатое. «Мы договорились о запуске этой проблемы в среде новосибирских строителей. обмен, которая у нас уже действует в ряде субъектов Российской Федерации», — сооб-



шил Семен Жаворонков. По его словам, накануне, 27 ноября, в Совете Федерации у председателя Комитета Совфеда по бюджету и финансовым рынкам Сергея Рябухина состоялось совещание по теме страхования ответственности по ДДУ, на котором присутствовали представители ДОМ.РФ, Минстроя и Минфина России, Центрального банка.

Согласно озвученной на совещании информации, на сегодняшний день в России заключено 358 тысяч договоров страхования гражданской ответственности застройщиков. Лимит ответственности всех страховых компаний страны по строящимся объектам (по этим договорам) составляет 1,278 трлн рублей. Под текущими гарантиями банков и страховщиков находится суммарно около 38–39 млн квадратных метров строящегося жилья.

«И еще предстоит достраховать остальные строящиеся объекты на сумму, по нашим оценкам, порядка 2 трлн рублей», — заключил советник гендиректора СК «Респект». — Думаю, вы все понимаете, о каких рисках, связанных с уходом страховщиков с этого рынка, может идти речь».

По сведениям Семена Жаворонкова, на сегодняшний день в России действует 12 субъектов страхового дела (работающих с застройщиками).

Есть компания «Респект», есть Общество взаимного страхования застройщиков (работающее по довольно жесткой квоте, но место для еще 21 застройщика в ОВС еще есть); имеются еще три компании, которые включены в список (страховых фирм, уполномоченных Центробанком на страхование застройщиков), но они не берутся страховать застройщиков. Остальные страховые компании работают (только) с теми застройщиками, которые для них наиболее комфортны, или входят в некую (лояльную им) финансово-промышленную группу.

«В целом, наверное, не совсем правильно было бы говорить, что на рынке остался единственный гарант-страховщик», — призвал к объективности Семен Жаворонков. — Ведь действуют еще и банковские гарантии. Хотя тут, конечно, большой вопрос в том, сколько стоят эти банковские гарантии, и готовы ли банки брать на себя ответственность за завершение строительства многоквартирных домов, консолидируя эту ответственность в рамках заключаемых с застройщиками кредитных договоров».

Представитель СК «Респект» ненавязчиво подчеркнул, что его компания является лидером в своей области, занимает 39,5% рынка, и она нацелена на то, чтобы та ситуация, которая сегодня, к сожалению, сложилась в сфере страхования ответственности застройщиков, была как можно скорее разрешена.

«Всё, что сейчас происходит — это попытка страховщиков предотвратить мошенничество»

«За последние два месяца мы рассмотрели без малого полторы тысячи заявок, —

рассказал Семен Жаворонков. — То есть в день андеррайтер рассматривал по 50 заявок. Средний процент отказов по России составил чуть больше 10%, 170 застройщикам по разным причинам мы отказали. Потому что, хоть и относимся к заявителям с пониманием, но требования у нас достаточно жесткие. Заявка уйдет в отказ, если у застройщика обнаруживаются арбитражные дела, уголовные производства. Также причиной отказа становится дефицит собственных средств, явная угроза банкротства компании в ближайшем будущем. При наличии таких факторов мы отказываем, даже если у объекта застройщика высокая степень готовности, поскольку риски всё равно остаются высокими».

Комментируя массовый уход страховых компаний с рынка страхования ответственности застройщиков, Семен Жаворонков сообщил, что недавно с вопросом по этому поводу к страховому сообществу обратился замминистра строительства РФ Никита Сташин. «Как будем решать вопрос, кто будет «достраховывать» строителей?» — осведомился чиновник. Страховое сообщество дало интересный ответ: страховщики не покинули бы строителей, если бы были более законодательно защищены от мошенничества, встречающегося на этом (строительном) рынке. Тогда риск стал бы более просчитываемым, и страховщики могли бы вернуться. Но пока — нет. «Таким образом, все, что сейчас происходит — это попытка страховщиков предотвратить мошенничество, не допустить появления новых обманутых дольщиков и в итоге обеспечить выполнение национальных строительных программ», — сказал представитель СК «Респект».

На упомянутом совещании 27 ноября в Совете Федерации прозвучала инициатива воронежских коллег: внести изменения в законодательство, согласно которым застройщиков, которым отказали и страховые компании, и банки, мог бы «принять» к себе компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства). «Но представитель Фонда, присутствовавший на совещании, не очень обрадовался этой инициативе, — уточнил Семен Жаворонков. — Вместе с тем, к нашей радости, Минфин поддержал предложение о том, чтобы дать возможность страховщикам достраивать, за счет средств из страховых резервов, те объекты, за которые они уже несут ответственность. Нам действительно так удобнее, особенно когда объект — высокой степени готовности. У нас опыт достройки уже есть (в Чувашии), надеюсь, указанное предложение в скором времени обретет статус закона».

«Новосибирск — это город, где угрозы банкротств застройщиков достаточно сильны»

Далее представитель СК «Респект» категорически развеял нехорошие слухи о самой компании «Респект», заверив строителей, что в «Респекте» все стабильно и надежно, и «компания будет с вами до завершения строительства объектов». Новые, более жесткие требования к страховщикам, способные окончательно опрокинуть рынок, хотя и иницируются отдельными специалистами, пока не нашли поддержки у регулятора — Центробанка РФ, поэтому их введения бояться не нужно.

Перейдя к описанию ситуации в Новосибирске, Семен Жаворонков сообщил: СК «Респект» уже сотрудничает с 86 новосибирскими компаниями. «Сотрудничество довольно успешно, но при этом для нас Новосибирск — это город, где угрозы банкротств застройщиков достаточно сильны. Вы знаете ситуацию с ПТК-30, ситуацию с НСК-Девелопмент. Есть компании, объекты которых мы продолжаем страховать, предупреждая, вместе с тем, новосибирские власти: риск, что по данным объектам застройщики не выполнят обязательств перед дольщиками, довольно высок», — сказал представитель СК «Респект».

Семен Жаворонков дал понять, что его компания неоднократно оценивает политику некоторых банков в части работы с проблемными объектами. «Я прошу понять нас правильно, но мы будем просить регулятора, будем настоятельно требовать, чтобы ФК «Открытие» пересмотрела свою политику в отношении проблемных объектов, причем пересмотрела в сторону интересов дольщиков. Это не только деньги, но и большое количество человеческих судеб, за которые мы, страховщики, тоже в ответе», — подчеркнул советник гендиректора СК «Респект».

Окончание на стр. 11

АКТУАЛЬНО

(Начало — на стр. 1, 6 этого номера. Материал опубликован с сокращениями, полная версия — на нашем сайте www.strved.ru)

Министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт обратил внимание на снижение покупательной способности населения, которая отразилась на темпах реализации недвижимости. Сегодня объем не реализованного жилья в регионе достигает 30 процентов от общего ежегодного ввода. «Безусловно, новеллы 214-ФЗ подливают масла в огонь. Правила игры меняются постоянно, и мы не понимаем, как в этих условиях нам прогнозировать рост, и как вообще (прогнозировать развитие) ситуации, которая у нас сейчас есть», — сказал министр.

Заместитель мэра, начальник Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Алексей Кондратьев подтвердил сведения Александра Савельева о рекордном росте числа выданных разрешений на строительство накануне 1 июля 2018 года, в результате чего городской строительный задел в городе вырос на 1,5 млн кв. м., достигнув суммарно 5,6 млн кв. метров. «Из этих полутора миллионов квадратных метров примерно половина уже начала строиться, половина — нет, но я не думаю, что это опасно, просто строители проявляют осторожность», — обнадежил вице-мэр.

По словам Алексея Кондратьева, сегодня в Новосибирске в стадии строительства суммарно 583 МКД (5,6 млн кв. метров, 110 тыс. квартир). Из них начали строиться, не попав под требования обязательного страхования 117 домов (1,2 млн кв. метров, 20,5 тыс. квартир, 20 процентов от общего объема). Далее, 177 домов (1,8 млн кв. метров, 35,9 тыс. квартир, 32% от общего объема) возводятся на условиях страхового сотрудничества с компенсационным фондом (защиты прав дольщиков). «Фонд действует при Минстрое РФ, с ним проблем нет», — уточнил Кондратьев. А вот оставшиеся 289 домов (2,7 млн кв. метров, 53,6 тыс. квартир, 48 процентов от общего объема строительного задела) — как раз те, обязательство застройщиков по ДДУ в которых подлежат обязательному страхованию. И до 18 декабря они были застрахованы в единственной оставшейся на рынке компании — СК «Респект».

«Это дома средней и высокой степени готовности», — отметил вице-мэр. — И по ним теперь застройщики лишились возможности привлекать средства новых дольщиков».

Заместитель председателя Сибирского банка — управляющий Новосибирским отделением № 8047 ПАО «Сбербанк» Игорь Безматерных в своем выступлении напомнил, что Сбербанк — практически единственный банк, который занимается проектным финансированием. Удорожание строительства при использовании проектного финансирования по базовой ставке 11% вместо бесплатных денег дольщиков составляет примерно 4%.

По сведениям Игоря Безматерных, за уходящий год в Новосибирской области всеми банками выдано около 70 млрд рублей ипотечных кредитов — в полтора раза больше, чем в 2017 году, и общий ипотечный портфель в регионе превысил 150 млрд рублей. При этом ипотека на новое жилье растет медленнее (рост на 23%). «Мы проанализировали причины отказов по ипотеке на первичном рынке; выяснилось, что примерно половина отказов связана с отсутствием у заявителей средств на первоначальный взнос», — отметил Игорь Безматерных.

На вопрос **председателя Совета директоров ООО «Сибирь Девелопмент» Дмитрия Хмельницкого** — позволит ли банк отложить уплату процентов по проектному финансированию до момента ввода объекта в эксплуатацию, когда для застройщика раскроются средства счетов-эскроу («пусть все проценты начисляются, надо только отложить уплату»), — Игорь Безматерных ответил обнадеживающе: «Такая возможность есть».

Руководитель Аппарата СРО «АСО-НО» Максим Федорченко в начале своего выступления поблагодарил Ассоциацию «РДКС» за поддержание взаимодействия строителей с властью на региональном уровне. «Поскольку на федеральном уровне такое взаимодействие, похоже, прекратилось. Об этом свидетельствует тот факт, что законодательные поправки, которые были приняты буквально вчера на федеральном уровне, принимались в режиме спецоперации, — мгновенно и без обсуждения с профессиональным сообществом, — отметил Максим Федорченко. — Между тем, эти поправки несут катастрофический характер для строителей. Например, понятно, что полный переход на счета-эскроу уже с 1 июля 2019 года, предусмотренный этими свежими поправками законодательства — практически невозможен. Те строящиеся объекты, по которым часть квартир уже продана, банки на обслуживание

не возьмут, потому что там экономика непонятна. А таких объектов много. Соответственно, если с 1 июля и банки за них не возьмутся, и у застройщиков отнимут возможность привлекать на эти объекты деньги дольщиков — мы получим значительный рост числа долгостроев.

Сегодня правительство говорит, что вскоре будут определены и приняты критерии, требования к тому ограниченному кругу объектов, который все-таки разрешат достроить по старым правилам. И в связи с этим я призываю наш Минстрой принять активное участие в этом, чтобы все наши объекты, начатые строительством, все-таки можно было достроить именно по старым правилам. Если этого не добиться, последствия будут просто катастрофическими.

Максим Федорченко напомнил: в масштабах страны, чтобы строительство не про-

валилось, банки должны будут вложить в стройки дополнительно не менее 4 трлн рублей (за год). Но банковские деньги всегда стремятся туда, где больше прибыль, а НСО в этом плане далеко не самый «вкусный» регион. Банкирам интереснее вкладываться в краснодарские, дальневосточные и т.п. проекты. «Поэтому мы инициировали и включили в план работы Российского Союза строителей проведение (в Новосибирске) выездного правления РСС в марте, посвященного внедрению проектного финансирования. Нужно будет собрать на этой площадке все кредитные учреждения, чтобы мы смогли более активно привлечь деньги в наш регион, показать его с лучшей, привлекательной стороны. Я прошу Андрея Александровича (Травникова) и Анатолия Евгеньевича (Локтя) поддержать это мероприятие, чтобы оно получилось как можно более представительным и эффективным», — сказал Максим Федорченко.

Генеральный директор ООО «Региональная строительная компания» Владимир Литвинов выступил с конкретной просьбой к Андрею Травникову: урезонить излишнюю прыть надзорных органов. «У нас сейчас забот (на вводных объектах) много, надо тепло в помещениях запустить, отделку закончить, отладить подачу электроэнергии, а инспекторы ходят и заставляют меня скамейки и песочницы в снег устанавливать, как будто это дело первейшей важности. Если честно — просто мешают работать!», — посетовал Литвинов.

Президент Строительного концерна «Метаприбор» Владимир Мартыненко коснулся форс-мажорного вопроса «провалившегося страхования» и обратился за уточнением к Игорю Безматерных — а нет ли у Сбербанка какой-нибудь дружественной или уполномоченной компании, которая взялась за страхование хотя бы тех объектов, которые ведет Сбербанк? По мнению Владимира Мартыненко, страхование в «Сбербанковской» компании было бы самым верным решением, поскольку «Сбербанк знает наши проекты и их экономику с точностью до шестого знака после запятой». И это не идет ни в какое сравнение с вынужденным массовым страхованием в СК «Респект», которая, страхуя полстраны, сама была перестрахована в какой-то «малозначительной» конторке, зарегистрированной в Гондурасе.

«Страхование было бы полезной вещью, если бы страховые фирмы вели правильный мониторинг застрахованных. Есть финансово-экономическая модель сопровождения застройщика страховой компанией. Проблема в том, что страховые компании просто зачастую незнакомы с этой моделью», — сказал Владимир Мартыненко.

Игорь Безматерных не дал публичного ответа на запрос Мартыненко.

Далее Владимир Мартыненко обратился к Анатолию Локтю, прозрачно намекнув на необходимость послаблений в вопросе взимания арендных платежей за землю. «Тут было правильно сказано Алексеем Валерьевичем Кондратьевым о том, что сегодня на многих полученных в аренду земельных участках застройщики осторожничают, не начинают работы на площадках. Да, мы после всех недавних изменений действительно осторожничаем. Мы, если честно, в панике. А аренда земли обходится дорого. Можно ли как-то рассмотреть этот вопрос, очень важный в нынешних трудных для строителей условиях?».

Анатолий Локоть ничего не ответил, но смотрел мрачно и тяжело — возможно,

вспоминая, как постоянно и напористо (с обращениями в суд) общественники и депутаты требуют от мэрии добиться ликвидации задолженности по аренде городских земель, которые, по опубликованным подсчетам депутата Горсовета Новосибирска Натальи Пинус, достигли 4 млрд рублей.

Генеральный директор ЗАО «РСУ-5 НГС» Михаил Голубев коснулся проблем, связанных с качеством строительства бюджетных объектов. Среди причин низкого качества такого строительства Михаил Голубев назвал заниженные расценки оплаты труда, которые приходится брать из устаревших ФЕР (в месяц получается зарплата не больше 29 тыс. рублей, в то время как средняя зарплата в НСО — около 34 тыс. рублей). Недопустимо низко ценятся и многие выполненные работы, причем это касается именно Новосибирской области. Так, Михаил Голубев

выяснил, что за возведение «коробки» типового детсада (исключительно типовой коробки, без сетей и пр.) в НСО генподрядчикам платят почти на 40 процентов меньше, чем в других регионах (для сравнения: 135 млн рублей в Новосибирской области, 190 миллионов — в Красноярском крае, 185 миллионов — в Иркутске).

Заметно затрудняют работу в районах Новосибирской области высокие цены (в сравнении с Новосибирском) на местные стройматериалы, на аренду машин и механизмов. Везти более дешевые материалы и машины из Новосибирска — тоже дорого, поскольку полученную экономию съедают дополнительные затраты на дальнюю транспортировку.

Еще одна проблема — на торги по объектам в Новосибирской области постоянно приходят «варяги» из других регионов, которые демпингуют, в результате выигрывают торги, после чего строят плохо (потому что за такую низкую цену в принципе невозможно построить хорошо), и даже налоги платят не в НСО, а в своем регионе.

«Надо разработать новый регламент торгов», — предложил Михаил Голубев. — На объекты, которые финансируются из бюджета области, должны претендовать только генподрядчики, состоящие на налоговом учете в Новосибирской области. Организация, в ходе торгов опускающая цену более чем на 10 процентов, должна автоматически исключаться из конкурсной процедуры, потому что использование ее услуг заведомо приведет к неопустимому низкому качеству строительства, а то и вовсе к возникновению долгостроя. При выполнении работ в районах области надо предусматривать выплаты компенсаций (генподрядчикам) за повышенную стоимость материалов, машин и механизмов, отмечающуюся в районах области, а также за дополнительные транспортные расходы. Необходимо включить в Сборник индексов цен повышающий региональный коэффициент к ФЕРам, чтобы у организаций, работающих на бюджетных объектах, появилась возможность довести уровень оплаты труда своих специалистов хотя бы до уровня средней зарплаты в регионе».

Далее **губернатор Андрей Травников** ответил на некоторые из прозвучавших вопросов.

По поводу установления приоритета местных компаний на торгах по бюджетным объектам НСО Андрей Травников твердо напомнил, что такого приоритета не может быть: в соответствии с федеральным законодательством претендовать на подряды в НСО может любая российская фирма.

Проблему отсутствия контакта строителей с федеральным центром Андрей Травников прокомментировал фразой, что у федерального правительства порой отсутствует контакт и с главами регионов.

«Хорошо, что сейчас появился такой формат, как расширенный президиум Государственного Совета, который первый раз заседал в конце ноября в Ялте, — отметил Андрей Травников. — Это невероятный прецедент: в присутствии Президента России собираются губернаторы, вице-премьеры, и откровенно разговаривают о проблемах». По сведениям Андрея Травникова, на упомянутом ноябрьском расширенном президиуме Госсовета уже было озвучено большинство проблем, которые были обозначены на сегодняшнем заседании РДКС. «Будем надеяться, что нас все-таки услышат», — сказал губернатор. При этом глава областного правительства посоветовал, что обсуждаемые на сегодняшнем заседа-

нии РДКС жесткие по отношению к строителям законодательные изменения стали и для него полной неожиданностью. «Полторы недели назад мы с Иваном Ивановичем Шмидтом участвовали в межрегиональной видеоконференции. Все регионы в один голос говорили, что не следует менять правила игры во время игры. И с этим согласился вице-премьер по строительству Виталий Мутко, который сказал, что задним числом правила игры менять не будут. Тем не менее, изменения были приняты».

Андрей Травников предложил строителям быть активнее, чтобы быть услышанными на федеральном уровне. Он предположил: у руководителей строительной отрасли «пропал запал», поскольку года полтора назад оба национальных объединения (строителей и проектировщиков) очень активно организовывали дискуссии по новел-

лам 214-ФЗ, а сегодня голос профессиональных объединений стал почти не слышен. («Мы смирились» — зашептали некоторые строители на местах в зале. Наверное, действительно у строителей «пропал запал». Зачем напрягаться, если практика неизменно показывает одно: сколько ни бьются строители с неблагоприятными для них нововведениями государственно-го регулирования, Москва все равно почти всегда принимает решения по-своему, и почти всегда — не в пользу строителей, обращаясь с ними как с группировкой, полностью состоящей из воров и мошенников, которых надо держать в ежовых рукавицах. — Ред.)

Губернатор поддержал предложенную Максимом Федорченко идею проведения выездного заседания Российского Союза строителей в НСО, и в принципе одобрил организацию подобных событий общероссийского масштаба в области в дальнейшем, пообещав оказывать им свое губернаторское содействие.

Он одобрил описанные в докладе Ивана Шмидта меры поддержки строительного рынка, но не полностью. «Я полностью верю в проект служебного жилья, очень надеюсь, что «выстрелит» ипотека без первоначального взноса, и готов, если эти проекты покажут себя хорошо, инициировать поправки к региональному бюджету в целях дофинансирования указанных проектов», — сказал губернатор. — Но прямое субсидирование (при покупке жилья в новостройках, при строительстве индивидуального жилья, как это практиковалось в 2011–2015 годах), я не поддерживаю. Ведь за счет такого подхода мы фактически из бюджета повышаем доходы отдельных граждан. Поддержка такого рода, оказываемая людям при ИЖС, вообще меня возмутила. Граждане получали по 150, по 300 тыс. рублей и строили себе коттеджи за государственный счет!».

Андрей Травников высказался за поддержку новых ипотечных продуктов, предлагаемых областным Агентством ипотечного кредитования. «Эти продукты исключают несправедливое субсидирование отдельных граждан, и к тому же мы получаем дополнительную капитализацию нашего дочернего общества», — сказал губернатор. — Если предложенный Анной Александровной (Феликовой, директором областного Агентства ипотечного кредитования) проект заработает, я готов его дополнительно поддержать, добиться дополнительного финансирования».

Заседание завершилось вручением знака о присвоении звания «Заслуженный строитель Новосибирской области» председателю Ассоциации «РДКС» Майису Мамедову.

Подводя итог заседания, Майис Мамедов поблагодарил главу областного правительства и коллег за поддержку, за полученное звание, оценив его как «аванс, который еще предстоит отработать». «И еще хотелось бы попросить дать министру строительства Ивану Ивановичу Шмидту больше полномочий — для возможности более оперативного решения вопросов, возникающих в сегодняшней трудной для строителей ситуации», — обратился к губернатору Майис Мамедов. — Аналогичную просьбу о расширении полномочий вице-мэра Алексея Валерьевича Кондратьева мы позже адресуем мэру Анатолию Евгеньевичу Локтю».

«Ивану Ивановичу дадим столько, сколько унесет», — немедленноотреагировал губернатор.

Записал А. Русинов

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

В декабре у Комитета Законодательного собрания НСО по строительству, ЖКХ и тарифам случилось много работы: необходимо было проработать ряд аспектов проекта Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области до 2030 года, обсудить меры поддержки строительной отрасли в наступающем году и ряд других важных вопросов. В одном плановое заседание все вопросы уместить не удалось; пришлось заседать трижды, два раза — вне очереди.

Ставить вопрос о возобновлении строительства метро. Если не будет развития транспорта, в следующие 5–7 лет город строиться не сможет. Из Новосибирска, который сегодня называют центром притяжения человеческого капитала, люди начнут разъезжаться», — подчеркнул Иван Сидоренко.

Вопрос, который задал депутат Николай Мочалин, касался не перспектив, а предыдущей стратегии. «В 2007 году была принята стратегия развития области до 2025 года. Предполагалось, что к 2025 году доля среднего класса превысит 50%, доля малоимущих снизится с 23 до 6%. Говорилось, что двукратный рост реальной заработной платы будет, сблизятся темпы роста заработной платы и производительности труда... Куда эта Стратегия делась? Правительство должно отчитаться за ее выполнение», — заострил ситуацию Мочалин.

Вопрос «на понимание» задал председатель комитета Евгений Покровский: «Говорим о привлечении в регион инвестиционных средств, изыскиваем дополнительные ресурсы для пополнения бюджета. Поэтому хотелось бы знать о тех компаниях, которые участвуют как в производстве, так в эксплуатации объектов в регионе, а налоги платят в Москве и в Питере. Одно предприятие могут называть — это НЗХК, которое работает у нас, а налоги платит в городе Электросталь».

Ольга Молчанова отметила, что вертикально-интегрированные структуры налог на имущество платят по месту нахождения объекта, а распределение прибыли происходит пропорционально распределению имущества между регионами. По словам министра, в течение 2017 и 2018 годов правительством были сделаны шаги по взаимодействию с госкорпорацией «Росатом», в состав которой вхо-

дом на Правительство России, либо это будет обращение в Государственную Думу, где можно будет посмотреть, как снивелировать этот закон. Сегодня мы видим, что в этом законе есть часть несовершенных статей».

Как будем ускорять расселение ветхого и аварийного жилья

17 декабря, на 36-й сессии шестого созыва депутаты Законодательного собрания Новосибирской области приняли в двух чтениях законопроект, который предусматривает выделение земли без торгов тем застройщикам, которые обязуются выделять квартиры муниципалитету для расселения ветхого и аварийного жилого фонда.

Предварительно законопроект «О внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об установлении критериев, которым

«БЕЗ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ МЫ НЕ СМОЖЕМ ЗАЩИТИТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ»

Прошлую стратегию не реализовали, и уже пишем новую?

Представляя на Комитете в начале декабря проект Стратегии социально-экономического развития НСО до 2030 года, министр экономического развития Ольга Молчанова сообщила, что главным разработчиком документа стал Новосибирский университет экономики и управления. По ее словам, при разработке документа были учтены как преимущества региона — человеческий капитал, развитая система образования, диверсифицированная структура экономики, выгодное «центральное» транспортно-географическое расположение региона, так и проблемы — недостаточная экономическая и инвестиционная активность, разрыв между высоким научно-техническим потенциалом региона и низкой восприимчивостью местного производства к инновациям, невысокий уровень развития инфраструктуры. Среди «угроз» министр назвала усиление экономических санкций, ограниченные возможности сбыта на внутреннем рынке, утрату интеллектуального лидерства и потерю компетенций во многих научных направлениях, рост сферы торговых услуг на фоне ослабления возможностей развития секторов материального производства экономики и другие факторы.

Как подчеркнула Ольга Молчанова, Стратегией определены три приоритета: развитие человеческого капитала и социальной сферы, развитие конкурентоспособной экономики с высоким уровнем предпринимательской активности и конкуренции, а также создание современной безопасной среды для жизни, преобразование городов и поселков Новосибирской области. Возможны три варианта реализации Стратегии: консервативный, целевой и инновационный, главное отличие которых — в темпах развития. Если консервативным сценарием к 2030 году ВРП планируется на уровне 2890,6 млрд рублей, то инновационным 3633 млрд рублей. С ростом производительности труда — в 1,9 раза, увеличением доли высокотехнологичной продукции в ВРП — в 1,6 раза; доли объема инвестиций в ВРП — до 27%; ростом промышленного производства — в 2,1 раза, ростом производства продукции сельского хозяйства — в 1,7 раза.

«Инновационный сценарий предложен как основной, — подчеркнула Ольга Молчанова. — По всем направлениям. К 2030 году регион должен быть в десятке или в тройке лидеров».

Ольга Молчанова акцентировала основные показатели для строительной отрасли: увеличение ввода в эксплуатацию жилых домов — в 1,5 раза; площадь жилья на 1 жителя — 29,1 кв. метров. «На основе Стратегии в первом квартале 2019 года будет разработан план ее реализации, который будет актуализироваться в зависимости от тенденций, которые происходят в экономике и социальной сфере», — сообщила министр.

«Мы все будем рады, если в 2030 году увидим то, что сказано в Стратегии. Я не видел инструментария, благодаря чему будем этого добиваться. Надо проработать этот момент», — высказал свое мнение депутат Иван Сидоренко. По мнению парламентария, помимо сокращения реальных доходов населения у отрасли есть и другие риски. «Многие предприятия, с которыми мы еще два года назад работали, закрываются. Их производственные мощности проданы, сданы в аренду, перезаложены. Говорим о конурбации, транспортной доступности регионов, а мы с окраин в центр города не можем доехать. Надо



Коллегу поддержал заместитель председателя комитета Вадим Агеенко: «Значит, прежнюю Стратегию можно закрывать? С этим вопросом нужно разобраться: должна быть одна стратегия».

Ольга Молчанова ответила, что разработка нового стратегического проекта региона диктуется федеральным законодательством — вступившим в действие федеральным законом № 172-ФЗ, который изменил подходы к стратегическому планированию в целом в РФ. Что касается предыдущей Стратегии, то 2025 год еще впереди. А в проекте Стратегии, которая сейчас рассматривается, есть приложение № 2, где интересные материалы имеются.

«Заменить отчет с трибуны сессии приложением № 2 — это совершенно иной подход», — резонно заметил Николай Мочалин. Депутат проанализировал объемы строительно-монтажных работ в области. По его данным, за два последних года эти объемы сократились на 38%. «Развитие экономики области напрямую связано со строительной отраслью и строительством жилья», — заявил парламентарий. — Бесплезно рассматривать строительную отрасль области вне контекста всей экономики региона, не учитывая занятость, уровень доходов и рентабельности хозяйствующих субъектов и, прежде всего, сферы материального производства. Так как любое строительство — это инвестиционный процесс, требующий свободных и «длинных» денег. ... Сегодня более 80% инвестиций составлял привлеченные денежные средства дольщиков на стадии строительства новостроек. Таким образом, если вся экономика деградирует, а реальные доходы населения падают, то никакие манипуляции с господдержкой и строительством бюджетных объектов не спасут строительную отрасль. Строительство жилья и социальных объектов должно проводиться параллельно со строительством объектов экономики и, прежде всего, объектов материального производства с высокой добавленной стоимостью. Этой политики у нас в области нет. Сдвиг структуры производительных сил в сторону сокращения материального производства свидетельствует о несостоятельности нерегулируемой рыночной экономики. Сегодня нужно новое качество экономики с восстановлением структуры производительных сил материального производства. И новое качество управления развитием экономики», — считает законодатель.

дят НЗХК и ТВЭЛ. Компаниям был представлен ряд разработок, и там сейчас рассматриваются возможности венчурного финансирования. «Пытаемся работать с другими госкорпорациями — РЖД, Газпромом, чтобы они у нас заказывали производство продукции, которая необходима их основным компаниям. Это наша основная задача. Почему мы и говорим, что область может стать базой для освоения ресурсов Сибири», — резюмировала Ольга Молчанова.

Комитет поддержал представленный правительством проект стратегии социально-экономического развития региона — с учетом высказанных замечаний. «Прежде всего, они вылились в те замечания, которые озвучил Николай Андреевич Мочалин, — подводя итоги заседания, отметил председатель комитета Евгений Покровский. — Они несколько критичны, но действительно, имеют место. Думаю, что мы дальше продолжим эту работу».

Глава комитета ответил и на другой острый вопрос, поставленный на комитете — о работе предприятий, работающих здесь, на рынке Новосибирской области, а платящих налоги в других регионах. «Причем, это не просто предприятия с оборотом 100, 200, 300, 400 тысяч рублей, а с оборотом в сотни миллионов», — сделал акцент председатель комитета Евгений Покровский. — Поэтому и встал вопрос о том, как с ними ведется работа. Ольга Витальевна ответила на это расширенно. Она сказала, что ведутся переговоры с головными министерствами в Правительстве о том, чтобы как-то выстроить, структуризировать перечисление налогов, чтобы регионы не были в стороне от этого процесса. Мы прекрасно понимаем, что это сфера действия федерального законодательства. Так, к сожалению, сложилось, что многие предприятия, работающие здесь, налоги платят в Москве. Нас интересует в большей части именно строительная отрасль. Почему? Потому что мы сегодня замечаем, что на рынке строительства Новосибирской области стало появляться много других компаний. Мы не можем нарушить антимонопольный закон. Но мы тогда должны понимать, что наш рынок, наша экономика и наш бюджет будут иметь от того, что к нам пришли новые корреспонденты?»

Евгений Покровский заявил, что необходимо «детализировать ситуацию по подобным предприятиям в Новосибирске. Далее, предполагает парламентарий, следует «выйти с предложением. Либо это будет инициатива с выхо-



должны соответствовать объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменений в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» обсуждался на Комитете по строительству. В ходе сессии депутаты приняли законопроект сразу в двух чтениях.

«На сегодняшний день закон о масштабных инвестиционных проектах в части строительства жилого фонда призван решать проблемы «обманутых дольщиков» путем завершения строительства проблемных объектов и предоставления части построенного жилья пострадавшим гражданам, — отметил на сессии министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт. — В течение последних трех лет соответствующий действующий закон работает успешно, является действенным инструментом. Однако, на территории Новосибирской области остро стоит еще одна проблема — по сносу и расселению ветхого и аварийного жилья. Цель этого законопроекта решить данную проблему».

Добавим, что обязательных условий предусмотрено два: застройщик обязан вести комплексную застройку и вводить в эксплуатацию не менее 10 тысяч квадратных метров жилья; не менее 6 процентов из построенного жилья застройщик должен передать властям для расселения ветхого и аварийного жилья. Кроме того, по словам Ивана Шмидта, инициатор проекта, то есть, застройщик, может передавать уже имеющиеся у него жилые помещения. «Такой подход позволит сократить сроки решения проблемы», — считает министр строительства регионального правительства. Иван Шмидт попросил депутатов Законодательного собрания Новосибирской области принять законопроект сразу в двух чтениях, что они и сделали.

«Средний застройщик, ведущий комплексную застройку, в год сдает не менее 45–50 тысяч квадратных метров жилья», — привел примеры журналистам Евгений Покровский. — Вот и посчитайте, сколько квадратных метров жилья будет предоставлено застройщиком для расселения ветхого и аварийного жилья. Считаю, что это обоюдовыгодный закон: и для застройщиков, и для властных структур, прежде всего, городских. Поэтому мы сегодня заинтересованы, чтобы этот закон был принят и начал действовать уже с 1 января 2019 года».

Законодатель добавил, что законопроект «исключает возможность получения земель без конкурса при точечной застройке». Евгений Покровский выразил уверенность, что «заинтересованные в решении проблем переселенцев из ветхого и аварийного жилья застройщики найдутся».

Окончание на стр. 10

ПОЗИЦИЯ

ПОМОГУТ ЛИ НАМ ПРОФСТАНДАРТЫ?

Серьезность намерений власти придать большое значение развитию системы профессиональных квалификаций демонстрируется на федеральном уровне уже более пяти лет. Сам факт создания большого числа организационных структур для этих целей, в виде Национального совета при Президенте РФ по профессиональным квалификациям, Национального Агентства Развития квалификаций (НАРК), отраслевых Советов по профессиональным квалификациям (СПК), Центров независимой оценки квалификации (ЦОК), говорит об этом. Для обеспечения деятельности этих структур, а также для работодателей и работников всех отраслей сформирована большая нормативно-законодательная база и база методических документов. Ведется работа по подготовке, утверждению и актуализации профстандартов, подготовке экспертов для независимой оценки квалификации, оценке квалификации для желающих. Вся текущая деятельность названных структур динамично развивается. По ощущениям, все идет как задумано, но... Хочется знать, как задумано и каков ожидаемый и текущий результат?

Ведь прошло пять лет, в работе задействовано множество специалистов, на подготовку профстандартов потрачены немалые средства из бюджета, и нужно подвести хотя бы промежуточные итоги, понять, чего же мы достигли.

В таких случаях принято обращаться к целям. Но, к сожалению, конкретно и четко конечная цель этого грандиозного проекта не сформулирована, и к ее пониманию можно подойти через задачи отдельных элементов системы развития квалификаций.

Очевидно, что систему развития квалификаций можно разложить на элементы, ее составляющие: подготовка профстандартов, подготовка образовательных программ (на базе профстандартов), подготовка (образование или обучение) кадров, независимая оценка квалификации (с подготовкой экспертов и разработкой оценочных средств). Значит, конечную цель функционирования системы логично предположить как подготовку кадров и эффективных рабочих мест, формирование рынка труда. Все остальные цели (в том числе и подготовка профстандартов) — промежуточные, и должны быть обращены на эту конечную цель. Это принципиально.

В реальности до конечной цели мы еще не дошли. Теоретически можно, конечно, представить себе ситуацию, когда при трудоустройстве гражданину в качестве приложения к трудовому договору будет представлен проект его рабочего места, где указываются общие требования к работнику, технологическая карта или описание технологического процесса, в котором он будет участво-

вать, набор необходимых инструментов, инвентаря, приспособлений, требования к качеству будущего продукта и его количеству, уровень вредности (опасности) рабочего места по результатам специальной оценки условий труда (СОУТ), средства индивидуальной защиты (СИЗ), инструкция по безопасному ведению работ и др.

Но сегодня работодатель не озадачен такой обязанностью. Ни о каком проекте эффективного рабочего места речи никто не ведет. Работодатели ориентированы (кем?) на внедрение профстандартов. Но это ложная цель, если она достигается только подтверждением квалификации работников в центре независимой оценки квалификации. Само по себе подтверждение квалификации работника — важное, но далеко не единственное условие эффективности рабочего места и условий труда. И наличие у работника свидетельства, подтверждающего квалификацию, при неизменных прежних условиях труда, включая его оплату, мало что изменит в нашей профессиональной жизни. А пока все происходит именно так.

Все названные ранее элементы системы развития квалификаций взаимосвязаны и взаимозависимы: невозможно подготовить образовательную программу, не имея профстандарта, нельзя провести оценку квалификации, не имея экспертов, профстандартов и оценочных средств, нельзя создать эффективное рабочее место, не имея подготовленного специалиста требуемой квалификации и соответствующего оснащения труда и т.д. По всем признакам мы имеем дело с так называемой ди-

намической системой и можем реально получить эффект от сокращения времени на проведение процедур, так как их взаимозависимость может быть описана с помощью математической модели. Тогда, используя, например, метод критического пути с оптимизацией сетевого графика процедур, можно добиться существенного сокращения общего времени на проведение процедур, что отразится на сроках получения желаемого конечного результата. Это означает, что все элементы системы могут и должны разрабатываться параллельно, но с некоторым смещением по времени старта для каждого последующего элемента. В итоге весь процесс от разработки профстандартов до проектирования рабочего места может быть управляем, сжат по времени и прозрачен. Но сегодня, как уже упоминалось выше, такая задача не стоит, и система функционирует как набор отдельных коммерческих проектов, не связанных между собой: разработка профстандартов (на конкурсной основе), разработка образовательных программ, разработка оценочных средств, подготовка экспертов по оценке квалификаций, независимая оценка квалификаций, актуализация профстандартов. Конечный результат, и когда что будет в промежуточной готовности, здесь не увидеть.

Но и в этом случае, не все идет гладко. В выборе календарной очередности разработки профстандартов не установлены приоритеты, и можно видеть, что разрабатываются стандарты на профессии, не актуальные для рынка труда и, наоборот, не разрабатываются для актуальных профессий. Вызывает вопросы и принцип отбора разработчиков профстандартов. Почему-то в разработчиках стандарта плотника оказывается Институт проблем рынка РАН, хотя здравый смысл подсказывает, что разработчики должны отбираться только из профессиональной среды, и конкурс должен проводиться в этой среде исходя из принципа «чей стандарт лучше», а не «чей стандарт дешевле». Профессионально-общественное обсуждение проектов профстандартов должно проводиться также только в профессиональной среде в условиях строгого и обязательного регламента, а не в свободном режиме в сети интернет, как это допускается сегодня. Также нельзя воспринимать как серьезную и под-

готовку экспертов оценки квалификации, которую проводят структуры НАРК на платной основе за два дня. Самое же главное, пожалуй, это то, что у работодателей и работников мало стимулов для их участия в развитии квалификаций, внедрении профстандартов и проведении независимой оценки квалификации, в том виде, как это предлагается сегодня. И это обстоятельство порождает вопрос — верной ли дорогой идем, и к той ли цели?

Послесловие.

В 1921 году, когда в советской России царил полная хозяйственная разруха, шла гражданская война и интервенция, декретом Совета Труда и Обороны республики был образован Центральный Институт Труда — ЦИТ. После деловой встречи Ленина с поэтом, профсоюзным деятелем и революционером А. К. Гастевым, который и стал руководителем ЦИТа, началась уникальная работа по практической подготовке новых рабочих кадров для советской республики на основе научной организации труда (НОТ). В течение 3–6 месяцев для строений, фабрик, заводов и мастерских обучались будущие рабочие высшей квалификации. Сеть учебных центров ЦИТ быстро расширялась и вскоре охватила всю страну. Предприятия мечтали заполучить выпускников ЦИТа, которые демонстрировали высочайшую производительность труда. Листовка-инструкция ЦИТа «Как надо работать» содержала шестнадцать пунктов — как именно надо работать и организовывать рабочее место. Листовка повсеместно распространялась. Была такая листовка и в приемной Ленина в Совнаркоме. Страна превратилась в сплошную строительную площадку и поражала весь мир грандиозностью и числом своих строений, героизмом труда.

Так сто лет тому назад в нашей стране решались вопросы подготовки кадров и их квалификации.

Виктор Брацун
Исполнительный директор
Союза строителей Сибири

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

Окончание. Начало на стр. 9

Вопрос о поддержке развития строительной отрасли в Новосибирской области на период 2019–2021 годов комитет Заксобраний по строительству, ЖКК и тарифам рассмотрел на внеочередном заседании 19 декабря.

Как отметил в своем докладе министр строительства НСО Иван Шмидт, в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» до 2024 года планируется довести ежегодный ввод жилья до 1,830 млн кв. метров, улучшить жилищные условия 65 тыс. семей. По информации министра, основным инструментом должно стать развитие рынка ипотеки. Первый пилотный проект, реализуемый совместно с АО «АИЖК», предполагает снижение ставки до 3 процентных пунктов, выдачу 4102 льготных ипотечных кредитов. При этом планируется использование 0,616 млрд рублей бюджетных инвестиций, а также привлечение 10,25 млрд руб. средств частных инвесторов. Второй проект: «ипотека без первоначального взноса». По ставке 10,5% планируется выдать 300 льготных ипотечных кредитов. Проект рассчитан на использование 500 млн рублей бюджетных средств и привлечение 696 млн руб. инвестиций.

Таким образом, за счет рынка ипотеки до 2024 года количество льготных кредитов планируется довести до 4402, объем привлеченных инвестиций составит 10,95 млрд рублей, объем бюджетных инвестиций — 1,215 млрд рублей. Также с использованием областного и федеральных средств планируется улучшить жилищные условия 6156 семей, состоящих из «отдельных категорий» граждан. Всего людям из этих семей запланировано предоставить 286 тыс. кв. метров жилья.

По мнению Ивана Шмидта, положительное влияние на отрасль должно оказать

«БЕЗ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ МЫ НЕ СМОЖЕМ ЗАЩИТИТЬ ЗАСТРОЙЩИКОВ»

участие в строительстве социально значимых объектов, включая ледовую арену, волейбольный центр и завершение областного перинатального центра. Позитивное влияние окажет повышения инвестиционной привлекательности региона, а также реализация мер, предпринимаемых по формированию земельных участков, подготовке актуальной градостроительной документации, корректировке инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.

Содоклад министра финансов и налоговой политики региона был краток. Виталий Голубенко признал, что по структуре налоговых платежей очевидно, что строительная отрасль переживает сложный период. Однако за счет бюджета субъекта федерации возможно оказание не прямой, а только косвенной поддержки отрасли — в виде поддержки гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Министр отметил, что на 2019 год объем ресурсов увеличивается в 1,4 раза. «Масштаб бюджета и его структура такова, что сгенерировать такой объем ресурсов, который мог бы вывести строительство в регионе на стоимостные показатели (объемов выполнения работ) 110–120 млрд рублей — на тот уровень, который демонстрировал спокойствие в строительной отрасли, мы не сможем. Поэтому считаем необходимым обсуждать консолидацию ресурсов», — высказал свою позицию глава Минфина.

Не добавило позитива и выступление генерального директора АО «НОАИК» Анны Феликовой, озвучившей прогноз экспертов

на 2019 год: стоит ожидать повышение банковских ипотечных ставок.

«Существует ли законный способ привлечения именно новосибирских строителей к возведению крупных объектов?» — задал вопрос министру строительства депутат Дмитрий Козловский. «Впрямую делить на «наши» и «не наши» нельзя. Есть 44-ФЗ и антимонопольное законодательство», — ожидаемо ответил министр.

С критикой доклада министра строительства выступил депутат Николай Мочалин. Он обратил внимание, что проектом Стратегии до 2030 года предусмотрено увеличение ввода жилья в полтора раза, снижение процентной ставки по ипотеке до 8 процентов, но в то же время нет механизмов достижения поставленных задач. Законодатель привел цифры, иллюстрирующие снижение финансирования программы стимулирования жилищного строительства в регионе. 2015 год — 1 миллиард 140 млн рублей, 2016 год — 1 миллиард, 2017 год — 337 миллионов. «В 2018 году за девять месяцев при плане финансирования 335 миллионов финансирование составило 120 миллионов. То есть снижение кратное. И вы говорите о каком-то росте?» — упрекнул Николай Мочалин.

По мнению депутата Майиса Мамедова, в ситуации низкого покупательского спроса единственный вариант — эффективно использовать федеральные средства. «Надо работать «зеркально» — чуть появляется на федеральном уровне программа, мы должны в ту же секунду прийти и сказать — у нас есть соответ-

ствующая программа, как это делают в Татарстане. Надо максимально использовать федеральные деньги! Это главный сейчас инструмент, покупательским спросом мы ничего не сделаем!» — убежден парламентарий.

«Основные цифры названы — на поддержку строительной отрасли до 2021 года будет выделено чуть больше миллиарда. На 2019 год — 710 миллионов, и там дальше — уже поэтапно...» — подвел итог обсуждению председатель комитета Евгений Покровский. — Вопрос сложный. Это связано, прежде всего, с федеральными законами, с 214-ФЗ и поправками к нему, вводящими дополнительные ограничения для отрасли. Поэтому проблему нужно решать в комплексе, на федеральном уровне. Без федеральной поддержки мы не сможем защитить застройщиков, а с ними — и производителей строительных материалов, представителей сопутствующих отраслей. Со своей стороны, область делает всё возможное, но этого мало. Повторюсь — проблему нужно решать в комплексе с федеральными структурами. Но пока существенной поддержки (от федеральных структур), кроме как — «нельзя», «запретить», (идите все в банки, все берите кредиты, мы пока другого не слышим... Не случайно депутаты предъявили претензии нашим представителям в Госдуме. Мы хотели бы с ними встретиться и послушать, что сделано в данном направлении».

По материалам пресс-службы
Законодательного собрания
Новосибирской области

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты
«Строительные ведомости».

Заказ от 26.12.2018.
Сдано в печать 26.12.2018
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.
Телефон/факс: (383) 308-08-96
Телефоны: 308-09-67, 308-09-81
E-mail: sv97@mail.ru
www.strved.ru

Директор
Е.К. Брацун
Главный редактор
А.Е. Русинов
Шеф-редактор
В.З. Брацун

Тираж 999 экз.
За содержание рекламы
несут ответственность
рекламодатели.
Мнение редакции не всегда
совпадает с мнением авторов.
Цена свободная.
При перепечатке
ссылка обязательна.

Дата выхода
из печати 28.12.2018.

ПОДГОТОВКА КАДРОВ

В Новосибирске прошли обучение эксперты центров независимой оценки квалификаций

13–14 декабря на базе НГАСУ (Сибстрин) прошли курсы повышения квалификации по дополнительной профессиональной программе «Подготовка экспертов центров оценки квалификаций и экзаменационных центров», организованные Академией развития квалификаций Национального агентства развития квалификаций (НАРК) совместно с Центральным научно-исследовательским институтом проектирования и градостроительства (ЦНИИП) при Минстрое РФ.

«Мы сотрудничаем с НАРК не только в подготовке такого рода курсов, семинаров; еще одно направление нашей совместной деятельности — разработка профессиональных стандартов», — уточнила главный специалист ЦНИИП при Минстрое РФ Людмила Полонкоева. Разработка профессиональных стандартов важна, ведь профстандарт, согласно Трудовому кодексу, — характеристика квалификации, необходимой работнику для осуществления определенного вида профессиональной деятельности.

Слушателями курсов стали 20 специалистов сферы строительства и жилищно-коммунального хозяйства из разных регионов Сибирского федерального округа (Кемеровская, Томская и Иркутская области, а также Алтайский край). Обучение, по сложившейся традиции, включало в себя теоретическую и практическую часть. Участники семинара учились использовать информационные ресурсы национальной системы квалификаций и СПК, строить бизнес-модель Центра оценки квалификаций, работать с оценочными средствами.

Ответив на тестовые вопросы итогового экзаменационного задания, слушатели получили удостоверения о повышении квалифика-



ции с печатью НАРК, дающие право работать в центрах независимой оценки квалификаций.

Участники семинара отметили высокий уровень проведения мероприятия, поблагодарив за профессионализм организаторов и главного лектора — преподавателя Академии развития квалификаций, кандидата экономических наук, доцента Владислава Кришталя.

14 декабря с ходом обучения и итогового тестирования ознакомились ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколубович и руководитель Аппарата СРО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» Максим Федорченко.

Юрий Сколубович подчеркнул важность налаживания кросс-регионального взаимодействия между участниками обучения и отметил, что без профессиональных стандартов невозможно эффективная подготовка квалифицированных кадров.

Максим Федорченко выделил многостороннюю важность развития и укрепления института независимой оценки квалификаций (НОК). Сегодня многие проблемы отрасли

связаны именно с существенными пробелами в данной сфере. Так, строительные компании испытывают сложности с оплатой труда высококлассных специалистов, поскольку имеющаяся система тарификации устарела и не позволяет «официально» внести в смету необходимые суммы. В результате работодатель, чтобы не потерять ценного и нужного специалиста, вынужден изыскивать «серые» схемы оплаты. Новая же тарификация может быть основана только на развитом институте НОК, невозможном без эффективно действующей сети соответствующих центров оценки квалификаций. Их пока что недостаточно, а центр, который занимается специалистами по организации строительства, — вообще только один на всю страну, и действует он в Москве, на базе Московского государственного строительного университета.

Здесь уместно напомнить, что в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ с 1 июля 2017 года юридические лица и ИП имеют право выполнять работы в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по договорам подряда

только при наличии минимум двух специалистов по организации строительства, сведения о которых включены в Национальный реестр специалистов в области строительства. Национальный реестр ведет НОСТРОЙ, и в него уже включено более сотни тысяч специалистов, которые должны подтверждать свою квалификацию раз в три года. По оценке Максима Федорченко, неудобно и нецелесообразно пытаться сконцентрировать такую огромную работу по оценке квалификаций в одном лишь московском центре; правильнее и удобнее рассредоточить решение данной задачи, как минимум, по федеральным округам. Поэтому сегодня СРО «АСОНО», как крупнейшее в регионе объединение работодателей строительной отрасли, инициирует создание соответствующего Центра оценки квалификаций в Новосибирской области.

Пока что независимая оценка квалификаций специалистов проводится на добровольной основе (согласно федеральному закону, принудительный характер она в ближайшем будущем обретет только для ограниченного круга государственных организаций).

Но обязательность прохождения процедуры независимой оценки квалификации для сотрудников, включенных в упомянутый Национальный реестр специалистов, может быть установлена для членов саморегулируемой организации внутренними документами СРО, на основании решения Общего совета. Такое решение, принятое добровольно, можно оценить как проявление ответственности профессионального сообщества за скорейшее внедрение в практику профессиональных стандартов, за повышение качества и безопасности строительства в целом.

А. Русинов

ЭХО СОБЫТИЯ

УСКОЛЬЗАЮЩЕЕ СТРАХОВАНИЕ

Как СК «Респект» приезжала спасать новосибирских застройщиков

«Никто из нас не застрахован от законодательных изменений»

Председатель Совета директоров ООО «Сибирь Девелопмент» Дмитрий Хмельницкий обратился к Семену Жаворонкову с просьбой уточнить миссию и стратегию СК «Респект». «Вы видите свою деятельность (с застройщиками) как некую социальную нагрузку — то есть вам надо завершить начатое, и больше в эту историю не окунайтесь, или все-таки для вас (страхование застройщиков) входит в стратегические направления развития, и вы намерены и дальше присутствовать на этом рынке, работать со свежими договорами?» — осведомился Дмитрий Хмельницкий.

Семен Жаворонков в ответ сообщил, что страхование застройщиков, безусловно, носит социально-значимый характер, ведь выгоды приобретателем по договорам являются дольщиками. И уходить с рынка компания не собирается; возможно, будет пересмотрен пакет услуг для застройщиков (в частности, в связи с изменениями 214-ФЗ), но сотрудничество с застройщиками в любом случае будет продолжено. «По всем действующим застрахованным ДДУ — не беспокойтесь, мы остаемся с нашими клиентами до момента ввода объектов в эксплуатацию», — заверил Семен Жаворонков. — Действующих ДДУ много, есть такие, обязательства по которым уходят в 2023–2024 годы; но все же основная часть их должна завершиться до 2020 года. — Продолжать страхование новых ДДУ мы также намерены. Единственная проблема: никто из нас не застрахован от новых законодательных изменений. Вдруг новый закон обяжет всех, например, переходить исключительно в Компенсационный фонд (защиты прав дольщиков)? И придется переходить. Правда, в любом случае будет это не быстро, с переходным периодом, ведь объем обязательств большой».

Куда податься «грешному» застройщику?

Председатель Совета директоров ООО «Новосибирск СтройМастер» Вера Коновалова попросила посоветовать, куда нужно обращаться добросовестному крупному застройщику с хорошей историей и хорошими перспективами, имеющему, тем не менее, какие-то формальные «грехи» за спиной (перенос сроков ввода, арбитражная практика и т.п.), являющиеся причиной для отказа

в страховании. «Может быть, какую-то пояснительную записку подготовить вам, или сразу обращаться в компенсационный фонд, или куда-то еще? Как нам быть?» — обратилась к президиуму заседания Вера Коновалова.

Семен Жаворонков в ответ напомнил, что отказ в данном случае будет исходить от системы андеррайтинга, во многом автоматизированной. Но это не приговор: страховая компания может рассмотреть заявку застройщика и «в ручном режиме», чтобы оценить его неформально, с точки зрения его истории, реальных перспектив, которые искусственный интеллект не всегда в состоянии правильно оценить.

Вера Коновалова, обрадовавшись возможности использования ручного режима в подобных трудных ситуациях, предложила «обкатать» такой режим на ее компании — как в свое время на каких-то первых застройщиках отработывалась схема проектного банковского финансирования.

Директор ООО «Группа компаний Химметалл» Евгений Гаврилов, пожелав СК «Респект» процветания и долголетия, поделился цифрами собственных расчетов, сделанных на основании исходных данных о сумме страховых обязательств по России, о доле в этой сумме СК «Респект» и о средних размерах взносов, выплачиваемых застройщиками страховым компаниям за страхование ответственности по ДДУ. По его расчетам вышло, что только СК «Респект» за последнее время собрала с застройщиков порядка 7–8 млрд рублей. «В этой связи вопрос: были ли у вас уже выплаты по страховым случаям? И в целом — какова комфортная для вашей компании сумма страховой выплаты для достройки проблемного объекта — такая, чтобы после выплаты СК «Респект» не исчезла, не канула в Лету? — обратился к представителю страховщиков Евгению Гаврилову. — И еще: а не знаете ли вы, что стало с другими страховыми компаниями, собиравшими деньги со строителей? Они собрали огромное количество денег. Несут ли они какую-то ответственность перед дольщиками, участвующими в достройке проблемных объектов?»

Семен Жаворонков, выразив сожаление, что приходится отвечать за регулятора (Центробанк), начал со второго вопроса. По его сведениям, те страховые компании, у которых не была отозвана лицензия регулятором, продолжают нести всю полноту ответственности перед участниками долевого строительства —

перестраховок здесь не требуется. Про те страховые конторы, у которых лицензию отобрали, эксперт ничего не сказал — видимо, вложенные в них деньги строителей пропали.

«Мы должны жестко контролировать расход средств на достройку»

Перейдя к ответу по суммам, которые уходили на урегулирование убытков, на достройку, Семен Жаворонков для начала привел пример страхового случая с проблемным объектом в Чувашии: там страховой компанией было истрачено порядка 40 миллионов рублей. «Непосредственные прямые выплаты (составили) где-то 216 миллионов рублей», — добавил представитель страховой компании. — Сейчас в очереди на выплаты у нас еще порядка 10 объектов в разных городах, в том числе в Новосибирске. Это чистые страховые случаи (то есть там доказано отсутствие злого умысла, мошенничества — просто не получилось достроить). К сожалению, большая часть страховых случаев, с которыми нам приходится иметь дело, чистыми не являются. Они связаны с мошенничеством, с попытками рейдерского захвата объектов, и даже с отказами местных властей принимать помощь от страховой компании для достройки объекта. Мы уже имеем такой опыт: мы предложили вложить в достройку объекта серьезную сумму, а местные власти в одном из регионов нам сказали: нет проблем, заводите деньги, а что с ними дальше будет — не ваша забота. Такой подход неприемлем, мы должны жестко контролировать расход средств на достройку».

Отвечая на третий вопрос Евгения Гаврилова «о комфортных суммах выплат», Семен Жаворонков вначале напомнил о тревожной тенденции роста числа банкротств застройщиков в России: только за неполный 2018 год случилось 375 таких банкротств. «А страховая компания по всем объектам проблемных застройщиков обязана формировать резервы», — указал Семен Жаворонков. — Это, по сути, замороженные средства, которые лежат и «ждут», когда наступит страховой случай — или не наступит до определенного времени, после чего можно будет что-то с этими деньгами делать (в том числе тратить на достройку проблемных домов). Семен Жаворонков выступил за то, чтобы упомянутые «замороженные» средства можно было в оперативном порядке тратить на ту же до-

стройку. «Эти средства помогут решить проблемы людей», — подчеркнул Семен Жаворонков. — Поэтому на вопрос о комфортной сумме отвечу так: та сумма комфортна, которая будет эффективно работать на завершение строительства объекта».

«Надо разрешить достраивать долгострой за счет страховых резервов»

Руководитель Аппарата СРО «АСОНО» Максим Федорченко предложил подготовить обращение к органам власти по поводу того, чтобы страховым компаниям все-таки разрешили достраивать проблемные объекты. «Регулятор сейчас занял жесткую позицию (и это было озвучено на Совете федерации 27 ноября), что так делать нельзя, поскольку такое разрешение спровоцирует потерю страховыми компаниями финансовой устойчивости. Хотя настоящая «потеря устойчивости» будет тогда, когда в разряд проблемных массово перейдет большое количество объектов, которые на самом деле можно было бы достроить, и люди получили бы свои квартиры. Нужно дать страховым компаниям возможность достраивать, пусть и за счет резервных средств. А иначе мы рискуем получить вал долгостроев, с которыми уже никакие страховые компании не справятся», — обозначил коллизию Максим Федорченко, выразив готовность подготовить соответствующее обращение от имени СРО.

...По результатам заседания было принято решение подготовить соответствующее официальное письмо — обращение в Минстрой РФ, Минфин РФ, в Центробанк, где должна быть выражена озабоченность профессионального сообщества НСО создавшейся ситуацией и куда должны быть включены высказанные на заседании предложения. Кроме того, новосибирское строительное сообщество пожелало на регулярной основе получать рекомендации от специалистов СК «Респект». И последнее: необходимо выработать совместный механизм достройки тех домов, которые нуждаются в достройке. «Все те дома, которые страхует «Респект», мы должны достроить вместе с ним, все обязательства должны быть исполнены», — сказал председатель Ассоциации «РДКС» Майис Мамедов, напомнив об огромности суммы, которая необходима для достройки всех проблемных объектов НСО: около 11 млрд рублей.

Записал А. Русинов

СПОРТ ОБЪЕДИНЯЕТ

В СИБСТРИНЕ ЗАЖЕГСЯ ОГОНЬ XXIX ВСЕМИРНОЙ ЗИМНЕЙ УНИВЕРСИАДЫ 2019 ГОДА

11 декабря Эстафету огня Всемирных студенческих спортивных игр принимал Новосибирск. Факельное шествие стартовало от НГТУ и финишировало на площади Пименова возле Государственной библиотеки (ГПНТБ).

НГАСУ (Сибстрин) первым на правом берегу Новосибирска принял Эстафету огня Всемирной зимней Универсиады.

Яркое и масштабное праздничное событие в честь Огня Универсиады на площади перед главным корпусом университета было организовано при поддержке СРО «АСОНО».

Маршрут Эстафеты в Новосибирске протянулся на 2,6 километра, охватив оба берега Оби. Российские и иностранные студенты НГАСУ (Сибстрин) первыми на правом берегу столицы Сибири приветствовали Эстафету огня зимней универсиады 2019 года. Около пятисот студентов во главе со студенческим активом вуза выстроились в торжественный коридор перед главным корпусом университета, размахивая флагами с символикой Сибстрина и Универсиады. На крыльце главного корпуса были установлены латинская буква U и 5 разноцветных звезд, символизирующих пять континентов — вместе они составляют логотип Универсиады. В честь Эстафеты огня и факелоносцев на площади перед главным корпусом строительного вуза прошли торжества, в которых приняли участие спортсмены и творческие коллективы НГАСУ (Сибстрин).

С приветственным словом перед участниками церемонии выступил ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович. «Отрадно, что встретить Огонь Универсиады 2019 года на правом берегу Новосибирска доверили нашему университету», — подчеркнул ректор. — Я поздравляю всех с этим знаменательным событием! Наш город является городом спорта, Сибстрин — это тоже территория спорта и здорового образа жизни. Я желаю всем нашим спортсменам здоровья, успехов и побед! Да здравствует Россия, да здравствует Универсиада, да здравствует спорт!».

Затем состоялась торжественная церемония зажжения факела, форма которого символизирует образ ветра, несущего огонь студенческих игр, отражает его устремленность вперед и мощь. Вместе с Хранителем Огня чести зажечь факел Универсиады удостоился Юрий Сколупович. Факел загорелся и был передан факелоносцу Огня Универ-



сиады 2019 — двукратному победителю первенства России, двукратному призёру первенства Европы, серебряному призёру финала Кубка мира, победителю и двукратному призёру чемпионата России, студенту строительного факультета НГАСУ (Сибстрин) Никите Кожевникову.

В состав факелоносцев новосибирского этапа Эстафеты Огня Универсиады вошел еще один студент Сибстрина, представитель инженерно-экологического факультета Денис Бурматов. Денис Бурматов — мастер спорта России, член сборной РФ, чемпион России 2018 по кикбоксингу, финалист чемпионаты Европы 2015 по кикбоксингу, победитель Кубка России 2016, чемпион СФО.

Студенты НГАСУ (Сибстрин), собравшиеся на площади перед главным корпусом университета, проводили факел зажигательным флешмобом, после чего факелоносцы Никита Кожевников и Денис Бурматов двинулись в сторону ГПНТБ.

На площади Пименова перед ГПНТБ губернатор Новосибирской области Андрей Травников, мэр Новосибирска Анатолий Локоть и президент федерации плавания Новосибирской области Сергей Герасимов вместе зажгли чашу огня XXIX Всемирной зимней универсиады 2019 года.



«Новосибирск заслужил право принимать огонь Универсиады! Большое число спортсменов защищали честь города на самом высоком уровне, но самое главное — все больше ребят занимаются спортом и физкультурой, и для них очень важен этот праздник», — отметил Анатолий Локоть. — Можем, мы и завидуем по-хорошему, но рады за наших соседей-сибиряков, за красноярцев, и желаем им успеха в проведении Универсиады. Это непростая задача, но мы стараемся в чем-то учиться у них, чтобы учесть их опыт в нашей подготовке к Молодежному чемпионату мира по хоккею в 2023 году».

Глава города отметил, что Новосибирск уже начал подготовку к масштабному событию, которое произойдет через пять лет: со-

ставлен предварительный план, в котором учтены все параметры — от строительства объектов спорта и благоустройства зеленых общественных пространств до обновления парка общественного транспорта и облика магистральных улиц.

Анатолий Локоть уверен, что эстафета огня Универсиады адресована прежде всего тем, кто сегодня только делает свои первые шаги в спорте, детям и юношеству. «В огне Универсиады — отблеск Олимпийского огня, потому что цели и задачи у них одинаковые: развитие спорта во имя мира, во имя будущих поколений», — отметил мэр.

СПРАВКА. Эстафета огня XXIX Всемирной зимней универсиады стартовала 20 сентября 2018 года — в Международный день студенческого спорта. Общий маршрут движения символического огня за 164 дня охватит 30 городов. Участие в нем примут 665 факелоносцев и 2000 волонтеров. Факелоносцы пронесут огонь Универсиады по улицам и площадям 30 городов России. Это крупные экономические, спортивные и культурные центры, во многих из которых работают ведущие университеты страны: Москва, Архангельск, Санкт-Петербург, Калининград, Симферополь, Ростов-на-Дону, Ставрополь, Грозный, Казань, Екатеринбург, Владивосток, Иркутск, Барнаул, Новосибирск, Томск, Абакан, Кызыл. Также в маршрут включены города Красноярского края — Норильск, Кудинск, Енисейск, Канск, Железногорск, Дивногорск, поселки Тура и Шушенское.

Общая протяженность маршрута в Новосибирске составила 2600 метров. Огонь по городу пронесли 20 факелоносцев, в том числе многократный победитель и призёр всероссийских соревнований по лыжным гонкам Дмитрий Сальников. А первым участником этапа эстафеты стал победитель летней Универсиады — 2015 по лёгкой атлетике Игорь Максимов.

XXIX Всемирная зимняя Универсиада пройдёт в городе Красноярске со 2 по 12 марта 2019 года.

По материалам ИА REGNUM, пресс-центра мэрии Новосибирска, РИЦ «PR-Сибстрин»

СОТРУДНИЧЕСТВО

18 декабря 2018 года Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин) и Харбинская Корпорация Хуншэн (город Харбин, КНР) заключили соглашение о сотрудничестве. Документ, подписанный ректором вуза Юрием Сколуповичем и генеральным проектировщиком Корпорации Линь Гохаем, должен дать старт реализации ряда инвестиционных проектов на территории Новосибирской области.

Подписание состоялось в рамках рабочей встречи с делегацией Харбинской Корпорации Хуншэн. В состав китайской делегации также вошли председатель правления Корпорации Жай Ксиун, директор ООО «Промышленный гражданский проектный институт провинции Гансу» Ван Квиан и уполномоченное лицо Харбинской консалтинговой компании «Золотой ресурс» Ван Лей. Со стороны НГАСУ (Сибстрин) в мероприятии приняли участие проректор по науке и перспективному развитию Дмитрий Обозный и директор Института международной деятельности Наталья Синеева.

«Мы готовы участвовать в программе «Новый Шелковый путь», которую провозгласил председатель КНР Си Цзиньпин и поддержал президент РФ Владимир Путин. Это один из самых масштабных проектов межгосударственного сотрудничества будущего, в том числе в сфере трансфера науки, технологий и инноваций. Согласно ему, именно через территорию России будут продолжены ключевые объекты транспортной инфраструктуры. Безусловно, важными являются вопросы преодоления языковых, технологических, нормативных различий стран-участниц. На всем протяжении нового Шелкового пути потребуются высококвалифицированные специалисты, которые будут разговаривать на одном инженерном языке. Все это дает мощный ресурс для нашего сотрудничества», — подчеркнул Юрий Сколупович. В ходе встречи ректор Сибстрина рассказал китайской делегации об истории развития, современных разработках и успешных проектах НГАСУ (Сиб-

Подписано соглашение со счастливыми китайскими строителями



стрин) в области науки и международного сотрудничества.

«В настоящее время наш университет является ведущим и динамично развивающимся центром региональной строительной отрасли», — сообщил Юрий Сколупович. — Нами заключено около 30 соглашений о сотрудничестве с научно-образовательными организациями, профильными компаниями таких стран, как Китай, Беларусь, Монголия, Казахстан, Германия, Сербия, Южная Корея и других. В Сибстрине ведутся исследования в сфере теплоснабжения, водообеспечения, у нас разработаны очень эффективные и востребованные технологии зимнего строительства, технологии очистки сточных и природных вод. Наши ученые успешно решают задачи по использованию вторсырья и отходов промышленности для производства строительных материалов, а также ведут работы по контролю качества строительных материалов, разрабатывают новые железобетонные и металлические конструкции. У нас очень известная школа ги-

дротехников, наши специалисты участвовали в строительстве практически всех гидротехнических сооружений за Уралом. Я думаю, мы могли бы участвовать в проекте «Новый Шелковый путь» и других межгосударственных проектах с участием России и Китая, в том числе по подготовке специалистов для строительной отрасли, решению экологических проблем».

Соглашение о сотрудничестве, подписанное с китайской Корпорацией Хуншэн, направлено на развитие строительной отрасли Новосибирской области и включает решение вопросов, связанных с внедрением инновационных технологий, продвижения на рынок новых строительных материалов, участия при проектировании и строительстве новых объектов. Также будет рассмотрена возможность использования технологий, разработанных НГАСУ (Сибстрин), при строительстве на территории Китая.

Планируется, что на базе Сибстрина заработает центр, который будет демонстрировать разработки Корпорации Хуншэн в Новосибирске строительным организациям и профессиональному сообществу региона, и даст возможность более тесному сотрудничеству харбинской компании с Новосибирской областью и продвижению в России в целом.

«Кроме того, мы готовы к созданию международного отраслевого партнерства поставщиков и потребителей образовательных услуг. Это позволит не только готовить инженеров-строителей для совместных проектов, но и прийти к единым стандартам, учитывая особенности нормативной и законодательной базы каждой из стран», — подчеркнул ректор НГАСУ (Сибстрин).

В свою очередь, генеральный проектировщик Корпорации Хуншэн, почетный президент Нинсянской академии строительства и архитектуры, профессор Харбинского политехнического университета Линь Гохай по-

благодарил руководство НГАСУ (Сибстрин) за теплый прием и пригласил ознакомиться с технологиями компании непосредственно в Харбине.

«Я, как и вы, строитель, и я счастливый строитель, потому что занимаюсь не только подготовкой кадров и наукой, но и практическим применением своих разработок, на которые у меня более 200 патентов. Научные работы не должны оставаться на бумаге, они должны воплощаться в реальности и приносить пользу. Поэтому мне бы хотелось взаимодействовать с НГАСУ (Сибстрин), чтобы мои и ваши достижения служили на благо наших стран. Это также пойдет на пользу повышения квалификации преподавателей и развитию практических навыков у студентов, а также реализации совместных проектов и подачи грантов», — сказал по итогам встречи генеральный проектировщик Корпорации Хуншэн Линь Гохай.

Для справки: Харбинская Корпорация Хуншэн (КНР) занимается передовыми технологиями возведения энергоэффективных и быстровозводимых зданий, а также производством строительных материалов. Это уже второй визит харбинской стороны в НГАСУ (Сибстрин), первый состоялся в июле этого года при посредничестве Международной организации экономической кооперации «Гемма». В октябре проректор по науке и перспективному развитию НГАСУ (Сибстрин) Дмитрий Обозный в составе делегации Новосибирской области принял участие в работе VII Международной выставки научно-технических достижений, которая проходила в Харбине.

Материал подготовлен РИЦ «PR-Сибстрин».

Текст: Светлана Почивалина, фото: Дмитрий Воронников