

**АСОНО**
Развивая строительствоГазета издаётся при поддержке Ассоциации строительных
организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru**ПРЯМАЯ РЕЧЬ**

СТРОИТЕЛЬСТВО «НА БЫСТРЫХ НЕЙТРОНАХ»

3 октября в Томске состоялось расширенное заседание правления Российского Союза строителей по теме «Цифровизация строительной отрасли. Внедрение цифровых компетенций в образовательный процесс». В работе правления приняли участие заместитель министра строительства Российской Федерации Сергей Музыченко, губернатор Томской области Владимир Мазур, вице-президент Российского Союза строителей по работе в Сибирском федеральном округе, координатор НОСТРОЙ в СФО Максим Федорченко.

С приветственным словом к собравшимся обратился президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев. Он поблагодарил ректора ТГАСУ Виктора Власова за предоставленную площадку для встречи и отметил точное соответствие этой площадки выбранной теме: ведь для полноценной цифровизации строительной отрасли необходимо повсеместное наращивание «цифровых» компетенций, и здесь роль высших учебных заведений трудно переоценить. Владимир Яковлев подчеркнул основополагающую, «локомотивную» роль строительства в экономике и обратил внимание на обеспечивающее сохранение устойчивости строительного комплекса даже в нынешних, весьма непростых условиях (пандемия, СВО, пресинг внешнеэкономических санкций).

Вместе с тем, Владимир Яковлев указал на необходимость повышения производительности труда в строительной сфере: по это-

В Томске состоялось расширенное заседание правления Российского Союза строителей по цифровизации строительной отрасли



му пункту мы существенно отстаем от многих развитых стран, и важным шагом на пути решения данной задачи, опять-таки, должна стать цифровизация, внедрение технологий информационного моделирования.

«Нам нужно обеспечить унификацию образовательных программ по ТИМ. При этом важнейшим условием надо считать общественно-профессиональную аккредитацию образовательных программ», — подчеркнул президент Российского Союза строителей.

ОТ СТУДЕНЧЕСКОГО КАМПУСА ДО ЯДЕРНОГО РЕАКТОРА

Губернатор Томской области Владимир Мазур согласился, что сегодня строительной отрасли просто необходимо идти в ногу с техническим прогрессом, поскольку без этого национальных целей в сфере жилищного строительства достичь не удастся. «К 2030 году наша область должна достичь ежегодного объема жилищ-

ного строительства на уровне 900 тысяч квадратных метров; за 10 лет нам предстоит построить в регионе суммарно 7 миллионов квадратных метров жилья, обновить примерно пятую часть общего жилищного фонда области. Запланировано расселить свыше 130 тыс. квадратных метров аварийного жилья, более 9 тысяч жителей области должны переехать в новые, современные дома и квартиры», — сообщил Владимир Мазур.

Продолжение на стр. 2—3

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА ПОКАЗЫВАЕТ ЖИВУЧЕСТЬ

Правительство продлило госпрограмму до 2024 года

Глава Правительства РФ Михаил Мишустин подписал Постановление № 1791 от 08.10.2022 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан...».

Постановление № 1791 распространяет действие программы «Семейная ипотека» на кредитные договоры, заключённые до 01.07.2024, и вносит изменения в Постановление Правительства № 1711, продляя сроки программы «Семейная ипотека». В частности:

- ипотечные (жилищные) кредиты по программе «Семейная ипотека» будут выдаваться россиянам по кредитным договорам, заключённым в период 01.01.2018 по 01.07.2024. Ранее этот период составлял с 01.01.2018 по 31.12.2023;
- действие программы будет распространяться на семьи, где ребенок родился в период с 01.01.2018 по 31.12.2023. Ранее этот период устанавливался с 01.01.2018 по 31.12.2022.

«В следующем году такую ипотеку смогут оформить более 150 тыс. семей, а общий объем выдачи займов, по прогнозам, составит около 1 трлн руб.», — заявил Михаил Мишустин.



Кроме того, расширяются цели, на которые может быть выдан такой кредит. Так, дополнительно устанавливается, что кредит может быть выдан в случае если договор заключен для покупки у индивидуального предпринимателя готового жилого помещения или жилого помещения с земельным участком, включая объект индивидуального жилищного строительства, дом блокированной застройки или жилое помещение в доме блокированной застройки.

ЕРЗ

УСЛОВИЯ КОНТРАКТОВ СОХРАНЯЮТ ГИБКОСТЬ

Постановление № 680 продолжит действовать в 2023 году

На официальном интернет-портале правовой информации опубликовано постановление Правительства Российской Федерации от 21.10.2022 № 1880 «О внесении изменений в пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2022 г. № 680». Документ, подписанный председателем Правительства Российской Федерации Михаилом Мишустиним, продляет действие постановления № 680 на 2023 год.

Напомним, что в постановлении № 680 закреплены случаи, допускающие изменения существенных условий контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе изменение цены договора в соответствии с постановлением Правительства РФ № 1315. Основным критерием остается прежний — контракт, заключенный до 31 декабря 2022 года, должен находиться в стадии исполнения.

Изменения условий контракта возможно на основании направленного подрядчиком заказчику в письменной форме соответству-



ющего предложения с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение, а также подписанного проекта соглашения об изменении условий контракта. Согласно постановлению, заказчик в течение 10 рабочих дней рассматривает эти предложения, после чего направляет подрядчику подписанное соглашение либо в письменной форме обоснованный отказ.

<https://nostray.ru>



@STROYVEDOMOSTY

В НОМЕРЕ:

► **СКОРЕЕ ТИМ, ЧЕМ НЕТ**
Застройщики поддерживают обязательный переход на цифровые технологии

Стр. 4

► **«НУЖНО ИДТИ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ»**
Интервью с руководителем региональной госэкспертизы

Стр. 5

► **«ВЫВЕСТИ ГОРОДА ИЗ ДЕПРЕССИИ»**
На заседании профильной комиссии РСПП обсудили комплексное развитие территорий

Стр. 6—8

► **СТАРЫЕ СЕТИ НЕЗАМЕНИМЫ?**
Подробности «теплосетевой» концессии в Новосибирске

Стр. 9

► **ОБЩИЕ СТАНДАРТЫ — НА РЕГИОНАЛЬНОМ ОПЫТЕ**
Семинар для сибирских бухгалтеров прошел в центре «Сириус»

Стр. 10



ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Продолжение. Начало на стр. 1

По словам губернатора Томской области Владимира Мазура, Томская область активно занимается практическим внедрением нового механизма развития — КРТ. «Для этого у нас есть все условия, — подчеркнул он. — Застройщики располагают проектами жилья разнообразной типологии, в том числе с квартирами-трансформерами, а перспективные площадки закладываются с обязательным полным обеспечением всеми инфраструктурными объектами (школами, детсадами в шаговой доступности, и т.д.).»

Отдельно Владимир Мазур остановился на проекте строительства межвузовского студенческого кампуса. «Это проект определит будущее всего образовательного комплекса региона на десятилетия вперед, — отметил он. — Более того, я считаю, что этот кампус — стратегический объект для всей страны, а не только для Томской области. Его возведение потребует сложной и тонкой работы от строителей».

Также в своем выступлении губернатор кратко коснулся других перспективных направлений, где предстоит приложить усилия строительному комплексу региона: от программ бюджетного жилья до внедрения системы «Умный дом», от тонких работ по реконструкции и реставрации в границах исторического поселения до обновления инженерных сетей.

Председатель Законодательной Думы Томской области Оксана Козловская поддержала мысль о том, что сегодня от уровня развития строительного комплекса прямо зависит решение многих важнейших государственных задач. В свою очередь, эффективность стройкомплекса основывается на той поддержке, которая оказывается ему в регионе, от «командной работы» законодательной и исполнительной ветвей власти. Такая командная работа, среди прочего, особенно необходима при воплощении масштабных федеральных проектов на территории области; в качестве примера такого проекта Оксана Козловская, помимо уже упомянутого студенческого кампуса, привела проект «Прорыв», реализуемый «Росатомом» на территории города Северск. «Это второй на всей планете проект реактора на быстрых нейтронах, — проявила осведомленность Оксана Козловская. (По данным «Википедии», реактор на быстрых нейтронах позволяет превращать отработавшее ядерное топливо в новое топливо для АЭС, образуя замкнутый цикл использования ядерного топлива, и позволяя вместо доступных ныне 3%, использовать до 30% потенциала ядерного топлива. Россия ныне занимает первое место в мире в развитии технологий строительства таких реакторов. — Ред.) — И это действительно прорыв, который потребует нового уровня подготовки кадров как специалистов-строителей, так и тех, кто будет эксплуатировать данное оборудование».

Оксана Козловская указала на значимую роль томских вузов в деле подготовки кадров, а также на важность участия депутатского корпуса в установлении нужных «правил игры» в этой сфере. Она напомнила, что **депутатами Законодательной Думы Томской области являются, в частности, ректор ТГАСУ Виктор Власов и президент СРО «Томские строители» Екатерина Собканюк.** «Только создание нормальных правовых условий может сегодня обеспечивать решение тех задач, которые были определены высшим руководством страны перед строительной отраслью», — обобщила Оксана Козловская.

ВЕЛИКАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ ЭВОЛЮЦИЯ

Заместитель министра строительства РФ Сергей Музыченко напомнил, что и сама цифровизация, и подготовка кадров для обеспечения цифровизации заложены в Стратегию развития строительной отрасли, и вместе они являются, как уже говорилось ранее коллегами, одним из необходимых условий для повышения производительности труда. Сергей Музыченко выразил уверенность, что глубокая цифровизация российской строительной отрасли позволит добиться весомого повышения эффективности своей работы. При этом цифровизация должна быть комплексной, полной и охватывать все уровни управления строительством, от линейных руководителей непосредственно на объектах до федерального Минстроя. Перспективы здесь вполне предметны, полагает замминистра. Так, повсеместное освоение ТИМ позволит свести к минимуму коллизии в разрабатываемой проектной документации и, соответственно, радикально повысить ее качество, избавиться от повторных «заходов» на экспертизу; а полный переход на прозрачный электронный документооборот поможет оптимизировать административные процедуры, упростив и ускорив их прохождения для всех участников инвестиционно-строительной



деятельности. Разумеется, вся эта эволюция невозможна без подготовки кадров, без внедрения соответствующих образовательных программ; здесь должны сыграть свою роль и профильные вузы, и средне-специальные учебные заведения.

Сергей Музыченко поблагодарил Российский Союз строителей за приглашение к участию в расширенном заседании Правления, подчеркнув, что федеральный Минстрой видит большую роль РСС во всех нововведениях, поскольку Союз лучше всех помогает обеспечивать связь руководства отрасли с «земной практикой строительства».

Заместитель министра промышленности и торговли Российской Федерации Виктор Евтухов в своем слове акцентировал значимость встреч, подобных проводимому расширенному заседанию Правления РСС в Томске, поскольку такие встречи позволяют обмениваться опытом и качественно выстраивать взаимодействие для решения общих задач. Он указал на всеобъемлющее проникновение цифровизации в нашу жизнь и практическую невозможность дальнейшего развития проектно-строительной отрасли без полноценного освоения ТИМ, создания единого электронного документооборота и пр.

«ДЕЙСТВУЮТ УНИКАЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ»

Ректор ТГАСУ Виктор Власов, напомнив, что 2022 год является годом 70-летия Томского государственного архитектурно-строительного университета, далее в своем докладе постарался раскрыть нюансы образовательного процесса в контексте вызовов цифровизации строительной отрасли, показать те возможности, которые открывает для подготовки кадров возглавляемый им вуз.

По словам Виктора Власова, сегодня ТГАСУ входит в топ лучших строительных университетов страны. В настоящее время университет располагает возможностями для полноценного обучения по образовательным программам всех уровней, от средне-специальной до магистратуры, аспирантуры и переподготовки кадров. Число студентов вуза превышает 6 тысяч человек; ежегодно ТГАСУ выпускает около 1000 молодых специалистов.

Ректор сообщил, что уже сегодня ТГАСУ ведет подготовку кадров по всем основным специализациям, связанным с технологиями информационного моделирования. «Действует 6 укрупненных групп по отдельным направлениям подготовки, обучение осуществляется по 51-й программе», — уточнил глава университета.

Отдельно Виктор Власов описал действующую «уникальную образовательную программу» магистратуры «Информационное моделирование строительных конструкций зданий и сооружений». В рамках данной программы у магистров развиваются такие принципиально важные компетенции, как «Уверенная работа с САПР, средствами 2D и 3D моделирования», «Построение информационных моделей зданий и сооружений, создание баз данных и информационных систем в области проектирования и строительства» и другие.

Кроме того, при необходимости ТГАСУ готов разработать и реализовать допол-

СТРОИТЕЛЬСТВО

В Томске состоялось расширенное заседание правления Российского Союза строителей по цифровизации строительной отрасли



нительные программы повышения «ТИМ-квалификации» и профессиональной переподготовки согласно индивидуальным требованиям заказчика. Этой работе, среди прочего, помогает специально созданный в университете ресурсный центр «Компьютерное моделирование строительных конструкций и систем». По мнению Виктора Власова, подобные центры целесообразно организовать во всех профильных учебных заведениях.

«Только в 2021 году на развитие ТИМ ТГАСУ направил более 1 млн рублей; нами было открыто 5 учебных лабораторий для подготовки кадров, обладающих уникальными компетенциями в сфере ТИМ в строительстве, создана специальная цифровая кафедра», — дополнил Виктор Власов.

Ректор ТГАСУ поделился опытом по внедрению ТИМ в архитектуру, показал, как студенты университета справляются с практическими задачами в этой сфере уже сегодня. Среди таких успешно решенных задач — оцифровка и создание подробной 3D-модели комплекса зданий ТГАСУ (всего 12 объектов), создание цифрового макета кампуса ТГАСУ, цифровой проект планировки территории правобережной части реки Томи от устья реки Ушайка до Коммунального моста, разработка стальной модульной конструкции для строительства жилых многоэтажных зданий, более 30 дизайн-проектов благоустройства общественных пространств, и т.д.

Значимой является работа с объектами наследия, памятниками истории и архитектуры, каковых в Томской области очень много. «В Томске зарегистрировано около 700 объектов историко-культурного наследия, из них 100 — федерального значения», — проиллюстрировал важность этой работы ректор.

В заключение Виктор Власов перечислил основные, на его взгляд, проблемы внедре-

ния ТИМ, требующие скорейшего решения. Среди них — нехватка кадров, уход производителей зарубежного ПО из России, необходимость пополнения и объединения баз данных ТИМ-элементов, необходимость перевода в ТИМ-формат данных о существующих объектах.

ПРЕОДОЛЕТЬ «ЦИФРОВОЙ ВАВИЛОН»

Представитель Аппарата полпреда РФ в СФО, главный федеральный инспектор по Томской области Владимир Сирчук приветствовал собравшихся от имени полномочного представителя президента РФ в Сибирском федеральном округе. Он отметил ключевую роль строителей в создании облика сибирских городов и связал большие надежды на эффективное решение базовых научно-технических вопросов отрасли, в частности, с созданием кампуса Томского государственного архитектурно-строительного университета.

Руководитель направления обеспечения информационных ресурсов и баз данных ФАУ ФЦС Дмитрий Пархоменко выступил с докладом «Классификатор строительной информации, реестр нормативно-технических документов и переход к машиночитаемому формату документов». «Это та часть цифровизации, которая по большей части находится в тени», — заинтриговал слушателей Дмитрий Пархоменко.

Он отметил, что сейчас развитие всей строительной отрасли ориентировано на цифровизацию. Некоторые достигнутые результаты на данном направлении — создание возможности управления рисками, повышение прозрачности расходования бюджетных средств. Он под черкнул, что одна

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

«НА БЫСТРЫХ НЕЙТРОНАХ»



из целей этого вектора развития — создание среды общих данных. «В структуру цифровизации входит единый цифровой язык общения, классификатор строительной информации, нормативные документы в «человеко-читаемом» формате, нормативные документы и требования в машиночитаемом формате, информационные и автоматизированные системы, в которых как раз и используются классификатор строительной информации и «машиночитаемые» документы, — пояснил Дмитрий Пархоменко. — В основе цифровизации должны стоять понятные и прозрачные правила и требования, отраженные в нормативных документах, и классификатор строительной информации, задачей которых является создание единой цифровой эталонной библиотеки строительной отрасли, организация доступа пользователей к актуальным сведениям и документам, кодирование элементов информационной модели, а также гармонизация межведомственных, международных и общероссийских классификаторов».

Одним из вопросов в части перевода документации из человекочитаемого в машиночитаемый формат является определение степени детализации информации — от этого зависит степень сложности и трудоемкости работы по выделению и кодированию информационных блоков, снабжению их соответствующими тегами и метками. Также важно синхронизировать данную работу с наполнением классификатора строительной информации. «Продуктом перевода документа в машиночитаемый формат является XML-схема, — сообщил Дмитрий Пархоменко. — Такие схемы могут непосредственно использоваться для решения практических задач — к примеру, для проверки проектной документации в части соответствия требованиям технических регламентов и в целях исключения коллизий, для проверки корректности заполнения документов и т.д. Сегодня ФАУ ФЦС ведет активную работу по переводу документов в машиночитаемый формат».

«ВЫГОДЫ ЗДЕСЬ — СУМАСШЕДШИЕ»

Президент СРО «Томские строители» Екатерина Собканюк поблагодарила представительную делегацию Российского Союза строителей за высокую оценку Томского строительного комплекса, которая была дана накануне заседания; в частности, это касалось восстановления и реконструкции исторических памятников.

«Естественно, были высказаны и критические замечания, мы их берем в работу», — добавила Екатерина Собканюк. Касаясь общих проблем отрасли, президент СРО «Томские строители» упомянула сохраняющиеся административные барьеры, которые нужно убирать, несовершенство нормативной базы («некоторые наши регламенты нужно существенно пересмотреть, а некоторые и вовсе поменять»), подчеркнула необходимость комплексного подхода к застройке. «Мы, строители, должны продавать не просто квадратные метры; мы должны продавать среду, где

человеку будет комфортно жить: чтобы и детям было где погулять, и было где заняться спортом, и так далее», — уточнила Екатерина Собканюк.

Перейдя непосредственно к теме заседания, президент СРО «Томские строители» указала на главное: для полномасштабного перехода «на цифру» строительной отрасли еще предстоит огромная работа. Это касается, прежде всего, необходимости обучения и переобучения большого числа кадров на всех уровнях, включая ИТР, прорабов, мастеров, начальников производственно-технических отделов.

Генеральный директор ОАО «Томская домостроительная компания», депутат Законодательной Думы Томской области Александр Шптер поддержал заключительный тезис Екатерины Собканюк: «В плане цифровизации мы, действительно, еще в самом начале пути. Только сейчас формируются правила игры, только сейчас мы составляем схемы. А мир уже продвинулся в этом плане далеко».

С другой стороны, Александр Шптер упомянул уже достаточно большой опыт цифровизации и работы с информационным моделированием, накопленный к настоящему времени в ТДСК. «Мы лет пять назад ездили в Сингапур перенимать опыт, и с тех пор тоже продвинулись; делаем проекты в 3D, и даже в 4D; но есть некоторые моменты, в которые мы буквально уперлись», — признался глава ОАО «ТДСК». — Большая проблема в том, что сегодня негде взять информацию, нет каталогов строительных материалов, типовых узлов, конструкций. В итоге мы теперь сами формируем свой каталог узлов и прочего. Возможно, нам, как наследникам больших домостроительных комбинатов, делать это чуть-чуть проще, чем некоторым нашим коллегам, но и мы, повторюсь, серьезно уперлись в это дело».

При этом Александр Шптер убежден: надо в любом случае проявлять настойчивость и продолжать внедрять цифровизацию и ТИМ, «потому что выгоды здесь — сумасшедшие»; их внедрение позволяет обеспечить повышение производительности труда до 40%. «Цифровизация — вполне конкретная работа, и ей нужно заниматься», — призвал Александр Шптер.

«НЕОБХОДИМО ДОСТИЧЬ ГАРМОНИЗАЦИИ ОБУЧАЮЩИХ ПРОГРАММ»

Проректор НИУ «Московский государственный строительный университет» Вера Галишникова поделилась взглядом на решение актуальных вопросов подготовки и переподготовки специалистов нового поколения.

«Сегодняшнюю ситуацию в строительной отрасли характеризуют масштабность задач, включая реализацию крупных инфраструктурных проектов, инновационные технологии, высокая наукоемкость и цифровизация объектов и процессов», — подчеркнула Вера Галишникова. — При этом отрасль испытывает нехватку кадров, особенно с компетенциями цифровой экономики, экологи-

ческого природопользования и социокультурных запросов общества. Наиболее перспективным подходом для решения данной проблемы может стать глубокая интеграция научно-образовательных задач в стратегическом управленческом контуре развития строительной отрасли в рамках госпрограммы «Строительство» (распоряжение Правительства РФ от 11.04.2022 № 829-р)».

Сегодня основными задачами строительного образования, по оценке Веры Галишниковой, становятся, среди прочих, подготовка широкого спектра рабочих кадров (если учесть утрату ранее существовавшей системы профтехучилищ, этому нужно уделять особое внимание), ускоренная подготовка организаторов строительства по программам среднего профессионального образования (СПО) и высшего образования (ВО), подготовка специалистов с цифровыми компетенциями, и т.д. Необходимо достичь гармонизации программ СПО и ВО по всей стране; пока эта гармония отмечается только в отдельных вузах вроде ТГАСУ, «где есть свой строительный колледж».

«Также нам нужно скорее принять решение, какой же будет структура «постбололонской» системы образования, — отметила проректор НИУ МГСУ. — Нам нужно определиться, готовы ли мы отказаться от бакалавриата и магистратуры и перейти на инженерную подготовку, либо, все-таки, мы сохраним все то, что мы сумели сделать, расширив и улучшив (имеющуюся) систему подготовки».

Как сообщила Вера Галишникова, к настоящему времени в НИУ МГСУ заканчивается разработка Концепции подготовки строительных кадров до 2035 года, призванной способствовать решению обозначенных выше задач. В основе Концепции лежат: приоритет равной доступности качественного строительного образования во всех субъектах РФ, единство образовательного пространства, непрерывность и преемственность профессионального развития кадров, открытость и независимость оценки качества подготовки кадров, постоянное взаимодействие органов госвласти, органов МСУ, общественных объединений и образовательных организаций по вопросам подготовки кадров для строительства.

Проректор НИУ МГСУ призвала профессиональное сообщество вносить необходимые изменения и дополнения в Концепцию, основные положения которой актуальны для всех вузов и иных организаций, входящих в Отраслевой образовательный консорциум.

Президент ВИМ-ассоциации Александр Никольцев кратко обозначила основные проблемы, с которыми пришлось столкнуться при работе над профессиональным стандартом «Специалист по информационному моделированию в сфере строительства — ВИМ-менеджер» (в этой работе, помимо ВИМ-ассоциации, также принимали участие НИУ МГСУ, РСС, НОСТРОЙ и НОПРИЗ).

«На сегодняшний день на площадке нашей Ассоциации организован Центр независимой оценки квалификации соответствующих специалистов, и в рамках работы над актуализацией оценочных средств мы обнаружили, что большинство образовательных программ категорически не соответствуют утвержденному профессиональному стандарту, — рассказала Александра Никольцева. — С этой проблемой мы обратились к Образовательному консорциуму и в Российский Союз строителей».

Александра Никольцева подчеркнула: основная задача цифровизации — это объединение знаний, данных, специалистов. «Если мы будем все говорить на разных языках, работать на разном ПО, с данными в несопоставимых форматах, если у нас не будут своевременно формироваться и наполняться библиотеки и классификаторы, никакого толку от цифровизации не будет», — конкретизировала президент ВИМ-ассоциации.

Поэтому Ассоциация инициировала создание рабочей группы при РСС, цель которой — проведение и процессов цифровизации, и процессов подготовки и оценки квалификации к единым стандартам.

ТИМ НА ВСЕХ ЭТАПАХ ЖИЗНИ ОБЪЕКТА: МЕТКО, НО РЕДКО

Президент Союза строителей Тюменской области Андрей Никитин сообщил, что «с переменным успехом» около 30 процентов от общего числа предприятий строительного комплекса Тюменской области используют в своей работе технологии информаци-

онного моделирования. Крупные застройщики, действующие на территории региона (например, «Брусника»), осваивают это направление по собственной предпринимательской инициативе, в целях повышения эффективности работы. При этом им приходится сталкиваться с теми же проблемами, что и всем остальным: с нехваткой специалистов, с дефицитом программного обеспечения и разрозненностью информационных баз. «Формирование ведомостей объемов работ, сметные расчеты в части применения ТИМ существенно отстают от непосредственно проектирования объектов», — добавил Андрей Никитин. По его мнению, крайне важно обеспечить применение ТИМ на всех этапах жизни объекта — но пока это удается редко; как правило, ТИМ больше всего используются при разработке проектной документации.

Андрей Никитин посоветовал, что в его родном регионе не хватает преподавательского состава для подготовки профессионалов в сфере информационного моделирования — а таких профессионалов тюменскому строительному комплексу нужно, по подсчетам главы Союза строителей ТО, до 200 человек каждый год. «Реально же мы получаем новых кадров человек по 20 ежегодно. Да и те — молодые специалисты, бывшие студенты без практики. Между тем, известно, что лучше всего ТИМ внедрять руками инженеров, уже имеющих опыт «традиционного» проектирования. Так или иначе, приходится дополнительно обучать «цифровые» кадры в Екатеринбурге и Москве, и дело это довольно дорогостоящее», — поделился подробностями Андрей Никитин.

Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Бачурина подчеркнула: цифровизация окажется эффективной и полезной только в том случае, если все участники строительного процесса станут четко понимать, что именно им нужно от цифровизации. Только грамотное понимание целей, четкая постановка задач позволят правильно осваивать цифровизацию. При этом, по ее мнению, основные, существенные направления развития строительства (такие, как, например, модульное строительство) — без полноценной цифровизации, без внедрения ТИМ попросту невозможны.

У нас в Градкодексе введено новое понятие: комплексное развитие территорий, — напомнила Светлана Бачурина. — Также в актуальной повестке дня — ряд масштабных инвестиционных проектов федерального масштаба. Их качественная реализация невозможна без цифровой проработки. При этом Светлана Бачурина признала, что в нормативно-законодательной базе еще есть недостатки, в том числе мешающие цифровизации и внедрению ТИМ. Она призвала профсообщество помочь российским законодателям ликвидировать эти недостатки.

«ПРЕПОДАВАТЕЛИ ИСПЫТЫВАЮТ ТРУДНОСТИ С ПОИСКОМ ЗНАНИЙ»

Генеральный директор ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «Севзаптехнология» Александр Кабанов указал на неравномерность освоения ТИМ разными участниками инвестиционно-строительного процесса. Если, к примеру, архитекторы, девелоперы достигли высокого уровня такого освоения, то изыскатели практически забыты: применение информационных моделей в сфере геологических изысканий, в топографии — большая редкость; отстают и «сетевики». Неравномерно осваивают «цифру» разные регионы; Александр Кабанов рассказал, что на расстоянии трехчасовой езды на автомобиле можно встретить двух разных подрядчиков: у одних прорабы полностью работают на планшетах, с электронными моделями, у других прорабы признают только бумажные чертежи.

Слабое место — в части освоения молодыми специалистами существующего в сфере ТИМ «софта». По оценке Александра Кабанова, осваивают плохо, несмотря на то, что большая часть ПО написана на одном языке и использует схожие принципы действия. «Нужно совершенствовать образовательные программы, чтобы нам не пришлось доучивать молодежь уже в процессе работы», — предложил Александр Кабанов.

Окончание на стр. 4

МНЕНИЯ

18 октября Министерство строительства и ЖКХ РФ, АО «ДОМ.РФ», совместно с Комиссией РСПП по жилищной политике и порталом ЕРЗ.РФ провели онлайн-круглый стол «Обязательность применения ТИМ застройщиками жилья с 1 июля 2024 года», в котором приняли участие более 100 девелоперов из разных регионов России.

Напомним, дорожная карта, утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 20 декабря 2021 года № 3719-р, предусматривает обязательное использование с 1 июля 2024 года технологий информационного моделирования (ТИМ) застройщиками жилья, осуществляющими привлечение средств дольщиков по 214-ФЗ.

Ключевым вопросом обсуждения стало нормативное сопровождение перехода на технологии информационного моделирования, методическая поддержка и механизмы практического внедрения ТИМ на основе отечественного программного обеспечения застройщиками жилья, в том числе с небольшими объемами текущего строительства.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик подчеркнул важность переноса информационного моделирования на весь объем строительных работ в стране.

«Задача не быстрая, поэтому одним из ее ключевых этапов стало вовлечение в работу коммерческих застройщиков, большое число которых работает в сфере долевого строительства», — рассказал он.

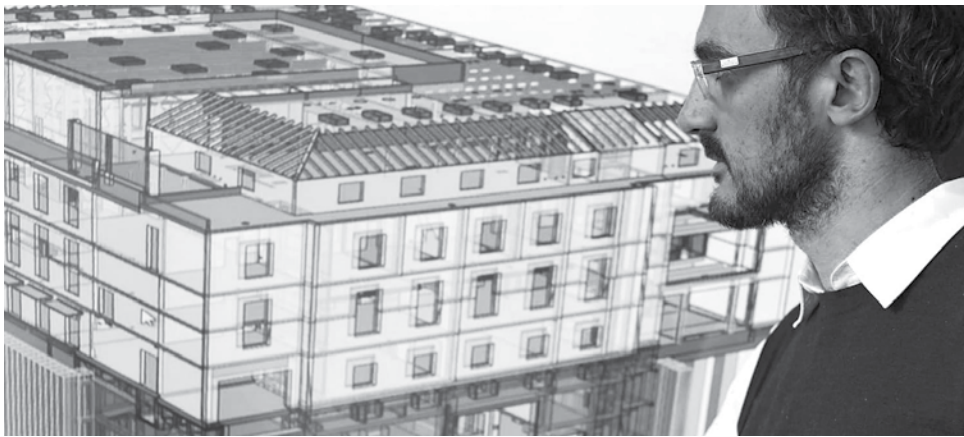
Руководитель аппарата НОЗА и портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик представил итоги опроса застройщиков, работающих по 214-ФЗ. По его данным, если год назад с информационным моделированием работали около 20% девелоперов, то сегодня этот показатель составляет 32,5%.

«Мы видим большой прогресс — основная часть застройщиков либо уже работает с ТИМ, либо готова к их внедрению. Только 15% опрошенных не готовятся к внедрению вообще», — отметил Кирилл Холопик.

При этом значительно изменилась позиция по обязательному внедрению ТИМ для

СКОРЕЕ ТИМ, ЧЕМ НЕТ

Более половины застройщиков поддерживает обязательный переход на технологии информационного моделирования с середины 2024 года



застройщиков. Год назад почти 80% девелоперов высказывали сомнения в целесообразности и обязательности внедрения ТИМ.

Сегодня мнение кардинально поменялось. «Нет» и «скорее, нет, чем да», ответили менее 5% опрошенных. Подавляющее большинство (60%) ответили либо «да», либо «скорее да, чем нет». Затруднились ответить 34,9%.

«По статистике ДОМ.РФ, условная доля в 1 кв. метре построенных площадей жилого назначения, при возведении которых используется ТИМ, сегодня достигла 24%», — рассказал директор департамента цифрового развития Минстроя Николай Парфентьев.

По его словам, использование ТИМ позволяет не только автоматизировать процессы экспертизы, государственного строительного надзора, но и упростит процедуру проектного финансирования застройщиков банками. ДОМ.РФ подготовил ряд инструментов

для поэтапного перехода застройщиков жилья к применению технологий информационного моделирования — ТИМ-пакет «Быстрый старт», который, по предварительной оценке, позволит повысить эффективность реализации проектов в размере более 1% от стоимости строительно-монтажных работ. Такие данные привел директор Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) ДОМ.РФ Александр Лукьянов.

В состав ТИМ-пакета входит набор стандартов информационного моделирования жилых зданий, обучение основам ТИМ от Цифровой академии ДОМ.РФ и сервис «Цифровой контроль строительства» на базе ЕИСЖС.

Кроме того, на базе ДОМ.РФ создан Центр компетенций по технологиям информационного моделирования.

На странице Центра компетенций представлена аналитика по уровню применения

ТИМ застройщиками, реестр отечественного программного обеспечения для строительства, информация о деятельности технического комитета по стандартизации ТК 505 «Информационное моделирование» и другая полезная информация.

С ноября 2022 года будет запущен обновленный курс цифровой академии по обучению основам технологий информационного моделирования и их применению. Выпускниками Цифровой академии ДОМ.РФ стали уже более 7,2 тыс. специалистов.

Обновленный курс предназначен для руководителей и специалистов проектных, строительных и эксплуатирующих компаний, государственных и коммерческих заказчиков, застройщиков, банков, госслужащих в строительной сфере, а также других специалистов различных отраслей, которые заинтересованы в изучении ТИМ.

Уже сейчас у застройщиков есть возможность записаться на обучение опытной эксплуатации цифрового сервиса. В ближайшее время также будет представлен стандарт цифровых моделей жилых зданий.

Как отметил Константин Михайлик, ДОМ.РФ вносит значительный вклад по внедрению ТИМ в отечественную строительную отрасль, и в первую очередь в сфере жилищного строительства.

Со своей стороны, застройщики сформировали опасения, связанные с подготовкой кадров с ТИМ-компетенциями и развитием отечественного программного обеспечения для строительства.

При этом большая часть из них поддержала обязательное применение ТИМ в рамках проектов по 214-ФЗ с 1 июля 2024 года.

По материалам <https://erzrf.ru/news>

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

СТРОИТЕЛЬСТВО «НА БЫСТРЫХ НЕЙТРОНАХ»

Окончание. Начало на стр. 1–3

Председатель Комитета РСС по цифровизации в области строительства и проектирования Тимофей Татаринов рассказал о проекте создания «Строительных IT-лабораторий».

По его словам, идея проекта выросла из актуальной проблематики цифровизации: в вузах нет выстроенной системы обучения цифровым компетенциям, преподавание цифровизации на этапе строительства ограничивается минимальным набором ПО, люди, ответственные за преподавание цифровизации в вузах, испытывают серьезные затруднения в поиске практических знаний по востребованным IT-продуктам, а производители ПО неохотно предоставляют свои продукты для обучения (из-за отсутствия финансовой выгоды и методики преподавания).

«Для решения этих проблем Комитет по цифровизации РСС совместно с Центром компетенций строительной отрасли и ЖКХ НИУ МГСУ начинают работу над проектом «Строительные IT-лаборатории», — рассказал Тимофей Татаринов. Цель проекта — обеспечить строительную отрасль кадрами с высокими цифровыми компетенциями через внедрение комплекса отечественных специализированных программных продуктов в образовательный процесс строительных специальностей. Ближайшие задачи — подбор и внедрение в работу «строительных IT-лабораторий» российского ПО, совместная разработка Центром компетенций строительной отрасли и ЖКХ НИУ МГСУ и вендорами методики внедрения IT-инструментов в образовательный процесс, совместная научно-исследовательская работа вузов и вендоров, проведение семинаров и лекций от специалистов компаний, отвечающих за внедрение и сопровождение IT-инструментов.

ИНФОРМАЦИОННОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ НА ДОРОГЕ НЕ ВАЛЯЕТСЯ

Заместитель генерального директора АО «Институт «Стройпроект» Михаил Царев в начале своего выступления укорил коллег, отдающих приоритет использованию ТИМ в жилищном, промышленном строительстве и тем самым невольно принижающих значимость освоения информационного моделирования на дорожных стройках. Он предложил сравнить физические объемы жилищно-

го и дорожного строительства; получилось, что один крупный дорожный объект (скажем, 50-километровая автомагистраль) занимает площадь более полутора миллиона квадратных метров — это равно годовому плану жилищного строительства в крупном областном центре вроде Новосибирска. Михаил Царев уверен: работы таких масштабов обязательно нужно реализовывать с использованием ТИМ. Кроме того, так же, как и в других сферах, требуется внедрение ТИМ на этапе эксплуатации дорожных объектов. «Дорога проектируется и строится в среднем пять лет, а срок ее эксплуатации может достигать сотни лет, — напомнил Михаил Царев. — Обратите внимание, половина бюджета Федерального дорожного фонда — это плановые траты на эксплуатируемые дороги (на их ремонты и пр.). Внедрение ТИМ здесь способно дать очень существенный экономический эффект».

При этом дорожники, в большинстве, пока не спешат повысить свою прозрачность и эффективность посредством освоения информационного моделирования. Редкой «белой вороной» здесь оказался метрополитен Санкт-Петербурга, занявшийся созданием цифровой модели одной из своих линий.

Далее Михаил Царев кратко остановился на общих моментах внедрения ТИМ в дорожной отрасли. «Они не особо отличаются от внедрения в других отраслях, — признал он. — Основные задачи такого внедрения — информационное сопровождение участников проекта, сборка единой модели, контроль сроков и мониторинг хода выполнения работ на стадиях ПИР (РД) и СМР, 3D-координация и визуализация проектных решений, «бесшовная» передача моделей/информации по стадиям жизненного цикла и, в итоге — повышение качества предоставляемых услуг на всех этапах жизненного цикла сооружений».

С точки зрения Михаила Царева, полноценному внедрению ТИМ в дорожное строительство мешает отсутствие общепромышленных конкретных требований. «Нам нужны ответы на конкретные вопросы, — подчеркнул Михаил Царев. — Например, какие атрибуты должны быть у деформационного шва на разных этапах жизненного цикла? Каковы элементарные требования к геометрии на разных этапах жизненного цикла? Например, отображение в модели высокопрочных болтов — нужно или не нужно? Если нужно — с резьбой их отображать или упрощенно, без резьбы? И так далее. Кроме того, необходима увязка методологий работы в ТИМ заказ-

чиков, проектных организаций, подрядчиков и т.д. — нужны единые правила наименования файлов, гармонизация КСИ с классификаторами организаций...»

И еще нам очень не хватает утвержденных сметных расценок на применение ТИМ при изысканиях, строительстве, эксплуатации».

Заместитель генерального директора АО «Институт «Стройпроект» уверен: несмотря на соблазнительность идеи пиратского использования импортного ПО, мы должны от нее отказаться — как минимум, потому что подобное пиратство, будучи легализованным, быстро поспособствует «экономической смерти» российских разработчиков, среди которых немало эффективных и талантливых профессионалов. Михаил Царев упомянул разработчиков из Томска, с которыми его институт сотрудничает давно и продуктивно.

Также в числе ближайших, первоочередных задач — разработка отечественной системы автоматизации проектных работ (САПР) для мостовых сооружений (сейчас на этом месте — абсолютный пробел), разработка методологии и четких отраслевых требований к информационным моделям на всех этапах жизненного цикла и, наконец, разработка, совместно с Минстроем РФ, недостающих расценок на применение ТИМ.

РЕШАТЬ ЗАДАЧИ НАДО ПЛАНОВО И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО

Вице-президент РСС по работе в Сибирском федеральном округе, координатор НОСТРОИ в СФО Максим Федорченко поделился своим видением обсуждаемых на заседании проблем.

«Мы недавно сделали анализ, собрали информацию о количестве специалистов в сфере строительства, которые выпускаются учебными заведениями регионов Сибирского федерального округа, и увидели, что, к сожалению, эта цифра не растет, не увеличивается из года в год, — сообщил он. — И это при том, что задачи, которые стоят сегодня перед отраслью в части достижения целей национальных проектов, в части реализации крупных инфраструктурных проектов, требуют полутора, даже двукратного увеличения объемов строительства уже к 2030 году. Очевидно, что даже с учетом существенного роста производительности труда, на который мы все рассчитываем, строительному комплексу все равно будет требоваться больше специалистов».

Поэтому у нас две большие задачи: во-первых, увеличить число выпускаемых образовательными учреждениями специалистов в сфере строительства, а во-вторых, обеспечить соответствие квалификации этих новых кадров современным профессиональным стандартам — и прежде всего, в сфере цифровизации.

Сейчас уже приняты многие базовые для цифровизации документы, в том числе «цифровой» регламент ведения исполнительной документации в электронном виде, многие другие. Но еще нужно, чтобы молодые специалисты сами по себе были своего рода «драйверами» внедрения цифровых технологий в строительство.

Уверен, что наше сегодняшнее обсуждение даст старт этой большой и важной работе в масштабах всего Сибирского федерального округа — с тем, чтобы мы планомерно, последовательно решали поставленные задачи».

Президент Союза строителей Томской области Сергей Звонарев поблагодарил Российский Союз строителей за выбор площадки для столь высокого собрания — в Томске, на базе архитектурно-строительного университета. «Сам по себе факт этого — большой посыл для нас, стимул для движения вперед, — подчеркнул Сергей Звонарев. — И конечно, мы постараемся взять и использовать всё лучшее из того, что мы здесь уже услышали и услышим в дальнейшем, на круглых столах. Уверен: если к решению наших вопросов мы подключим цифровизацию, нам удастся качественно улучшить работу стройкомплекса и в плане повышения производительности труда, и по другим важным показателям».

И.о. мэра Томска Михаил Ратнер подчеркнул важность задач, стоящих перед строительной отраслью, и также пожелал участникам расширенного заседания правления РСС дальнейшей плодотворной работы на тематических круглых столах, которые, в соответствии с программой, состоялись во второй половине дня; первый круглый стол — по теме «Цифровизация строительной отрасли. Опыт, вызовы, решения», второй — «Инновации в практической реализации проектных решений».

Кроме того, Сергей Музыченко по видеосвязи провел совещание с ректорами вузов отраслевого консорциума «Строительство и Архитектура».

Подготовил А. Русинов

ИНТЕРВЬЮ

Алексей Свиначук:
«ЭКСПЕРТНОЕ СООБЩЕСТВО
ДОЛЖНО ИДТИ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ»

Перед строительной отраслью страны стоят масштабные задачи по развитию промышленного и гражданского строительства, реализации инфраструктурных проектов. Способствуя их решению, институт государственной экспертизы идет по пути оптимизации процедуры оказания экспертных услуг, снятия излишних барьеров, организации государственной строительной и экологической экспертиз по принципу «одного окна», оказанию услуг по экспертному сопровождению в единой среде общих данных — для обеспечения проектирования параллельно со строительством. Вся эта работа невозможна без цифровизации всех процессов с системным внедрением технологий информационного моделирования (ТИМ).

Достижения и трудности на тернистом пути «цифровой трансформации» в беседе с «СВ» проанализировал директор ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» Алексей Свиначук.

— Алексей Леонидович, на какие составляющие разделяется общая задача цифровизации госэкспертизы?

— Главных компонентов — три: это внедрение Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ), внедрение Единого государственного реестра заключений (ЕГРЗ) и освоение технологий информационного моделирования.

— Давайте начнем более подробный разговор с сервиса «Единая цифровая платформа экспертизы».

— Одной из важных задач на пути к цифровизации строительной отрасли было создание единой информационной среды для проектировщиков, заказчиков и экспертов, позволяющей автоматизировать все этапы экспертизы проектной документации на основе технологии облачных решений. Для реализации этой задачи по инициативе Минстроя России Главгосэкспертиза России разработала Единую цифровую платформу экспертизы (ЕЦПЭ), внедрение и запуск в эксплуатацию которой начались в 2020 году.

Ресурсы платформы позволяют получить в электронном виде услуги по государственной экспертизе проектной документации, результатам инженерных изысканий, включая проверку достоверности определения сметной стоимости.

— Какие преимущества дает использование ЕЦПЭ?

— Переход на Единую цифровую платформу экспертизы дает возможность экспертным организациям оптимизировать некоторые внутренние процессы, повысить скорость обработки документов и данных, привлечь при необходимости экспертов из других экспертных организаций, взаимодействовать с заявителем без использования других платформ.

Еще одним преимуществом перед локальными сервисами является то, что ЕЦПЭ позволяет организовать доступ заказчику и эксперту к виртуальному офису экспертизы в любой точке, где есть интернет. Таким образом, при необходимости обеспечивается возможность удаленной работы без потерь в производительности и качестве с сохранением необходимых коммуникаций с другими задействованными лицами, включая заказчика (заявителя).

Дальнейшее развитие ЕЦПЭ нацелено на обеспечение условий для параллельной работы в единой среде, с учетом определенных ролей и полномочий, всех заинтересованных организаций: заказчиков и застройщиков, органов власти, организаций экспер-

тизы, отдельных экспертов, а также других участников процесса создания строительного объекта. Также разработчики ЕЦПЭ продолжают развивать клиентские сервисы, базы данных, информационные модели, другие цифровые инструменты, прорабатывают возможность автоматической выгрузки заключений в ГИС ЕГРЗ.

— Алексей Леонидович, что такое ЕГРЗ и для чего необходим этот сервис?

— Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства — это специализированный сервис в сети Интернет, разработанный для формирования и использования базы данных проектной и сопутствующей документации по единому стандарту. В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ от 24 июля 2017 года № 878, он действует с 1 июля 2018 года.

ГИС ЕГРЗ устанавливает единые правила взаимодействия в области экспертизы проектов. По сути, это технологическое решение для накопления знаний в электронном формате.

ГИС ЕГРЗ — это систематизированный свод сведений о заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, об исходно-разрешительной документации, о проектной документации повторного использования (в том числе об экономически эффективной проектной документации повторного использования).

— Какие изменения в связи с цифровизацией претерпел такой документ, как заключение государственной экспертизы?

— С 26 июня 2021 года, в соответствии с вступившей в действие XML-схемой, ранее опубликованной на сайте Минстроя России, заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий должны выполняться в формате электронного XML-документа.

Заключение в формате XML — это набор структурированной информации, что позволяет организовать работу с заключением и содержащимися в нем сведениями в автоматизированном режиме на последующих этапах жизненного цикла объекта капитального строительства. Благодаря этому также несколько упростилась и значительно ускорилась процедура загрузки заключения в ЕГРЗ.

Для внедрения XML-схемы специалисты Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России разработали ряд сервисов, доступных пользователям Единой цифровой



платформы экспертизы. А экспертные организации, не подключенные к ЕЦПЭ, смогут пользоваться бесплатным web-сервисом по формированию заключений в формате XML.

Переход к подготовке заключения экспертизы в формате XML-документа — это первый шаг к переходу на машиночитаемые форматы обмена данными в экспертизе и важный этап цифровизации строительной отрасли.

— Как на вашей работе отразилось внедрение технологий информационного моделирования?

— Внедрением технологий информационного моделирования в процесс проведения экспертизы проектной документации ГБУ НСО «ГВЭ НСО» активно занимается с начала 2021 года. За это время проведена оценка технической оснащенности имеющегося компьютерного оборудования на предмет возможности проведения экспертизы проектной документации, разработанной с применением ТИМ, проведена тестовая оценка и осуществлен выбор программного обеспечения в качестве инструмента для реализации ТИМ в привязке к решению задач экспертов. Для формирования у экспертов соответствующих компетенций проведено обучение персонала основам работы с информационными моделями, приобретены компьютерная техника и программное обеспечение.

Также для эффективной работы экспертов с проектной документацией, разработанной с применением технологий информационного моделирования, в ГБУ НСО «ГВЭ НСО» составлена типовая технологическая карта ТИМ-процесса, определен список задач экспертов при работе с информационными моделями.

По запросу ГКУ НСО «УКС» были рассмотрены и согласованы после доработок по замечаниям «Типовые требования заказчика по разработке Информационных моделей».

— Какие преимущества вам дает использование технологий информационного моделирования?

— Использование цифровых информационных моделей позволяет оперативно вы-

являть и исключать различные коллизии как между смежными разделами проектной документации, так и внутри рассматриваемого раздела, исключать различные недочеты, допущенные при проектировании, точно определять объемы материалов и ресурсов, заложенных в модели.

— С какими проблемами вы столкнулись при внедрении ТИМ? Возможно, у вас есть конкретные предложения по их дальнейшему внедрению?

— Для полноценного формирования и ведения информационных моделей и в связи с необходимостью наличия соответствующих компетенций у заказчика, для подготовки задания на формирование информационной модели считаем необходимым создать службу единого заказчика для объектов капитального строительства, проектирование и строительство которых будет осуществляться с применением ТИМ.

Нерешенным остается вопрос проверки цифровых информационных моделей, подготовленных в объеме рабочей документации (на экспертизу будут предоставляться информационные модели, разработанные в объеме стадии «П», соответствующей уровню детализации элементов информационной модели LOD 300), а также вопрос дальнейшего ведения информационной модели на стадии эксплуатации.

Серьезным вопросом на стадии проектирования является и нехватка специалистов, обладающих нужными знаниями и навыками в области информационного моделирования. Образовательным учреждениям необходимо организовать курсы повышения квалификации с привлечением специалистов, реализующих в своей профессиональной деятельности технологии информационного моделирования, учитывая конкретные задачи.

— Расскажите, пожалуйста, о совместной работе ГБУ НСО «ГВЭ НСО» с другими экспертными органами.

— Решить многие современные вопросы, стоящие перед отраслью, в одиночку невозможно. Экспертное сообщество, как и другие государственные институты, должно идти в ногу со временем.

Ассоциация экспертиз России (АЭР), организованная в 2012 году, призвана консолидировать наши профессиональные усилия. За текущий год в состав Ассоциации вступило 18 новых членов, в том числе Главгосэкспертиза России. На данный момент в объединении состоят 90 участников из 84 субъектов Российской Федерации. Приоритетными направлениями, обсуждаемыми в рамках АЭР, являются современная модель экспертизы, цифровое развитие института экспертизы, профессиональное развитие экспертного сообщества, актуальные вопросы ценообразования в строительстве и другие.

По каждому из этих направлений на Общем собрании членов Ассоциации 21 апреля 2022 года были сформированы рабочие группы, которые занимаются детальной проработкой имеющихся вопросов и поиском их эффективных решений.

Пресс-службы Ассоциации экспертиз России, ФАУ «Главгосэкспертиза России»

НОВОСТИ

Вегетарианцам не читать

Холдинг «Сибagro» планирует до конца года ввести цех обвалки на базе свиного комплекса «Красноярский» в Красноярском крае и завершить модернизацию «Восточно-Сибирского свиного комплекса» в Бурятии, сообщает корпоративное издание группы. Цех обвалки мощностью 150 тонн продукции в сутки предполагается ввести в этом году, будет создано 240 рабочих мест. Инвестиции в его создание составляют порядка 1 млрд рублей (ранее сообщалось о 640 млн рублей, а запуск был запланирован на декабрь 2021 года). Модернизация «Восточно-Сибирского свиного комплекса» завершается: готовится к сдаче первое здание откорма, а на репродуктивной ферме уже прошел первый полный цикл производства. Все работы должны завершиться до конца года. Ввод второй очереди предприятия приведет к увеличению поголовья на 35,5 тыс. голов (с 90 тыс. до 125,5 тыс.), производства мяса — на 11 тыс. тонн (с 23 тыс. до 34 тыс. тонн). *Интерфакс-Сибирь*

Восстановление томского ТЮЗа начнется в 2023 году

Проектировщики завершили разработку проекта восстановления большого зала и крыши Томского театра юного зрителя, который пострадал от крупного пожара в 2021 году, сообщает пресс-служба обладминистрации.

«Стоимость ремонта большого зала и крыши ТЮЗа составляет более 33 млн рублей. Восстановительные работы начнутся в 2023 году», — говорится в сообщении.

В проекте восстановления учли высотные отметки и форму кровли, конструктивные элементы перекрытия, архитектурно-художественное оформление зала — все то, что составляет предмет охраны объекта культурного наследия.

Проектно-сметная документация уже получила заключение историко-культурной экспертизы и достоверности сметной стоимости, а также согласование комитета по охране объектов культурного наследия Томской области.

Как сообщалось, 20 февраля 2021 года в здании томского ТЮЗа произошел пожар на площади 200 кв. м. В начале марта театр частично возобновил работу — спектакли показывали лишь на малой сцене. В октябре 2021 года в театре загорелась проводка, пострадал рабочий.

Помещение Томского театра юного зрителя построено в 1915 году. С середины 1930-х годов здание функционирует как театр, с 1980 года там расположился ТЮЗ. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

В Иркутске обновят вокзал

РЖД рассчитывают весной 2023 года ввести в строй новый корпус на вокзале «Иркутск-Пассажирский», сообщили «Интерфаксу» в пресс-службе Восточно-Сибирской железной дороги.

«Строительство завершится в декабре 2022 года, ввод в строй планируется весной 2023 года», — сказал собеседник агентства.

Согласно пресс-релизу ВСЖД, трехэтажное здание нового зала уже полно-

стью возведено, выполнены работы по установке витражей, монтаж лестниц, выходов на прилегающую площадь и перрон. В новом здании будут располагаться кассы дальнего следования, зал ожидания, камеры хранения, кафетерий, санитарные комнаты, лифт и эскалатор. Архитектурно корпус будет стилизован под историческое здание вокзала.

Ранее сообщалось, что в марте 2021 года РЖД начали строить новое здание на вокзале «Иркутск-Пассажирский». Площадь нового объекта — 4,9 тыс. кв. метров. Ввести здание в строй ранее планировалось к 2024 году.

Существующее здание вокзального комплекса «Иркутск-Пассажирский» построено в 1905 году. Вокзал отправляет в дальнем сообщении более 750 тыс. пассажиров в год, в пригородном сообщении — около 600 тыс. пассажиров в год. Суточный пассажиропоток составляет 3,7 тыс. пассажиров. Общая площадь вокзала — 7,5 тыс. кв. метров. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ**МЕНЯЕТСЯ ВСЁ... КРОМЕ ЗАДАЧ, ПОСТАВЛЕННЫХ ПЕРЕД СТРОИТЕЛЯМИ**

«Несмотря на коронавирусные и мобилизационные ограничения, строительная отрасль живет, успешно работает и развивается: за 9 месяцев 2022 года в России введено в эксплуатацию 79,1 млн квадратных метров жилья, что на 26% выше показателя аналогичного периода прошлого года, — констатировал во вступительном слове Владимир Яковлев. — Уверен, что все плановые задания для строительной отрасли на 2022 год будут успешно выполнены».

По словам президента РСС, обновление и развитие территорий в масштабах всей страны — непростая задача, которая требует не только огромных капитальных вложений, но и высоких профессиональных компетенций, тесной совместной работы публичной власти, частного бизнеса, банков, ресурсоснабжающих организаций и, безусловно, граждан. «Так или иначе, с момента введения в действие механизма КРТ прошло два года, и уже можно делать какие-то выводы, можно делиться той практикой, которая накоплена на местах», — отметил Владимир Яковлев.

хого и аварийного жилья. Такое расселение (именно с использованием механизма КРТ) уже началось в Тюменской, Мурманской областях, Ямало-Ненецком АО, Республике Марий Эл, Ставропольском крае.

Фондом развития территорий по состоянию на 1 сентября приняты решения о поддержке 9 проектов КРТ на общую сумму 1,5 млрд рублей. ДОМ.РФ, со своей стороны, работает по 90 проектам КРТ незастроенных территорий в 43 регионах.

Практическая деятельность по внедрению механизма КРТ в регионах выявила недоработки в общероссийском законодательстве. Эти недоработки планируется преодолеть в ходе осенней сессии Госдумы РФ.

«Минстрой России подготовил законопроект, предусматривающий ряд изменений по реализации механизма КРТ. В частности, подготовлены изменения по использованию ранее утвержденной документации по планировке территории. Это исключит необходимость нецелесообразного расходования средств на начальном этапе проекта, а также сэкономит временные затраты, требующиеся на ее подготовку и утверждение», — сообщил Александр Ломакин. По его словам, на текущий момент уже проработан вопрос по авансированию затрат, которые понесёт

Для интенсификации указанной деятельности Фондом предлагается приоритетное субсидирование расселения тех домов, которые попадают в границы КРТ. Кроме того, дополнительным стимулом здесь может стать, опять-таки, приоритетное финансирование инженерного обеспечения проектов КРТ в рамках правительственного «инфраструктурного меню».

Среди выявленных проблем внедрения механизма КРТ Наиль Сайфуллин назвал малую долю признанных аварийных (не «ветхих») домов среди тех, которые следовало бы расселить в рамках реализации проектов КРТ. «Поэтому вопрос подготовки территории посредством расселения ветхого жилья, выноса инженерных коммуникаций также требует для своего решения государственной поддержки, и я думаю, совместно с Минстроем мы найдем механизмы, которые позволят улучшить ситуацию», — рассказал заместитель генерального директора Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ». Результатом станет вовлечение в новое строительство и интеграция в городскую среду огромного числа земельных участков, в том числе в центральных частях российских мегаполисов. Получаемое на этих площадках жилье может быть использовано ре-

С самого начала своей работы Комитет РСС активно взаимодействует с Минстроем РФ, с Фондом содействия развитию ЖКХ, другими институтами развития; проводятся необходимые встречи и совещания в регионах. Все это, по оценке вице-президента Российского Союза строителей, помогает эффективно решать те проблемы, которые стоят на пути повсеместного внедрения механизма КРТ.

КТО ВЛАДЕЕТ ИНФОРМАЦИЕЙ...

«Вторая важная часть нашей деятельности — это информационно-аналитическое сопровождение строительного бизнеса, — рассказал Максим Федорченко. — Чтобы вести данную работу, мы, во-первых, создали сайт Комитета РСС, где, среди прочего, была собрана и обобщена вся нормативно-правовая база КРТ, принятая в регионах. Это очень полезный ресурс, поскольку в нем каждый регион может детально ознакомиться с нормативной базой «соседей», сравнить ее со своей, проанализировать преимущества и недостатки (к примеру, в части определения критериев износа домов, регламентов проведения общих собраний собственников и т.п.).

ВЫВЕСТИ ГОРОДА ИЗ ДЕПРЕССИИ, ОБЕСПЕЧИТЬ РАВНОМЕРНОЕ РАССЕЛЕНИЕ

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Александр Ломакин подчеркнул тесную взаимосвязь механизма КРТ как юридического инструмента для развития территории, и «инфраструктурного меню» — как инструмента финансового.

Говоря об итогах работы в этих направлениях за последние полтора года и планах на ближайшее будущее, Александр Ломакин указал на то, что, несмотря на все сложности и вызовы сегодняшнего дня, у строительной отрасли не только сохраняются все ранее поставленные задачи (по вводу к 2030 году 1 млрд квадратных метров жилья и пр.), но и добавляются новые, связанные с восстановлением разрушенного. «И самое главное — везде новое жилье должно быть обеспечено всей необходимой инфраструктурой, — добавил Александр Ломакин. — Мы должны получить по-настоящему комплексное развитие, когда жилищное строительство в полной мере поддержано модернизацией и строительством инженерных сетей, транспортных артерий, возведением социальных объектов, созданием новых рабочих мест. Для этого нам необходимо и внедрение новых технологий — например, с широким использованием металла в стройке, и, в какой-то мере, возвращение к полезному опыту прошлого (имею в виду индустриальное строительство). Конечно же, для решения всех этих задач нужны и новые кадры соответствующих компетенций; в сфере их подготовки мы развернули эффективное сотрудничество с Образовательным консорциумом».

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ — 150 МИЛЛИОНОВ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

По словам Александра Ломакина, на сегодняшний день почти завершено формирование нормативно-законодательной базы для КРТ на федеральном и региональном уровнях, и начинается переход к практическому внедрению данного механизма.

«Градостроительный потенциал (территорий КРТ) составляет примерно 150 млн квадратных метров (новой) недвижимости, из которых примерно 115 млн квадратных метров — это жилье, — сообщил первый замминистра. — Продолжая наращивать этот показатель в целом, параллельно мы выводим в практическую плоскость уже имеющийся потенциал. К настоящему времени уже подготовлено 260 проектов решений о КРТ, принято 198 решений о КРТ, из них 72 решения — это решения о КРТ именно жилой застройки. В целях заключения договоров о КРТ проведено 75 конкурсных процедур, 129 договоров заключено, идет разработка и утверждение соответствующей градостроительной документации, наконец, около 70 разрешений на строительство уже выдано. В течение ближайших двух лет на площадках КРТ будет введено примерно 1,5 млн квадратных метров жилья». Во всей этой комплексной работе, по словам первого замминистра строительства, участвуют ДОМ.РФ, Фонд развития территорий.

Как подчеркнул Александр Ломакин, во многих регионах КРТ становится приоритетным инструментом для расселения вет-

На заседании профильной комиссии РСПП обсудили внедрение законодательного механизма, способного сделать привлекательными обширные территории с низким качеством среды

18 октября состоялось заседание Комиссии по строительному комплексу Российского Союза промышленников и предпринимателей, в ходе которого участники обсудили практику реализации проектов КРТ в субъектах РФ.

В совещании приняли участие первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Александр Ломакин, вице-президент РСПП по финансовой политике и развитию секторов экономики Александр Мурычев, вице-президент РСС, председатель Комитета по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий Максим Федорченко, управляющий директор АО «ДОМ.РФ» Анатолий Азизов, заместитель генерального директора Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» Наиль Сайфуллин, заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов, глава города Тюмень Руслан Кухарук, министр градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области Марина Ракова, заместитель министра жилищной политики Московской области Ольга Иванникова.

По видеоконференцсвязи к событию присоединились представители профильных региональных министерств, департаментов, профессиональных объединений из 20 субъектов федерации (более 120 подключений по ВКС).

Модератором заседания выступил председатель Комиссии РСПП по строительному комплексу, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев.

застройщик на расселение аварийного жилого фонда в рамках КРТ. Возмещение части затрат уже предусмотрено законодательством, и средства направляются через Фонд ЖКХ, но в сложившихся условиях наиболее правильным и эффективным является использование механизма авансирования. Изменения по данному вопросу переданы в Комитет Государственной Думы по строительству.

Вице-президент РСПП по финансовой политике и развитию секторов экономики Александр Мурычев отметил, что тема КРТ, на самом деле, намного шире вопросов непосредственно строительства: она охватывает общественное развитие в целом. Поэтому и рассматривать, прорабатывать ее надо глубже и шире, на всех уровнях — в том числе, в разрезе проблем импортозамещения, подготовки кадров и т.п. Александр Мурычев особо подчеркнул важность координации действий «на местах», значимость эффективного организационного, информационного взаимодействия с органами региональной власти — и здесь свою роль призваны сыграть отделения РСПП в субъектах федерации.

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ТРЕБУЕТ ГОСПОДДЕРЖКИ

Заместитель генерального директора Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» Наиль Сайфуллин указал на острую проблему расселения жилья. На сегодняшний день в России официально признано аварийным более 20 миллионов квадратных метров жилых домов, около 100 миллионов квадратных метров имеют признаки ветхости (такие дома, по ГрК РФ, тоже могут быть расселены в рамках проектов КРТ). «Работу по расселению жилых домов указанных категорий мы считаем для себя приоритетной, особенно с учетом того, что в результате их сноса освободятся территории под строительство, на которых можно возвести до 250 млн квадратных метров нового жилья», — доложил Наиль Сайфуллин.

гионами как обменный фонд, как фонд наемного, служебного жилья, и т.п.

«БЕЗ ЧАСТНОГО БИЗНЕСА РЕШИТЬ ЗАДАЧИ КРТ НЕВОЗМОЖНО»

«Хочу дать слово одному из активнейших членов Российского Союза строителей, который ведет очень большую общественную работу», — представил следующего спикера Владимир Яковлев.

Им стал председатель Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, вице-президент РСС по работе в Сибирском федеральном округе, координатор НОСТРОЙ по СФО Максим Федорченко.

«По сути, сегодня КРТ является единственным механизмом, который способен сделать привлекательными очень обширные территории во многих российских городах — территории с низким качеством среды, где сегодня преобладает ветхое и аварийное жилье», — отметил Максим Федорченко. Кроме того, именно инструмент КРТ открывает возможности гармоничного распределения населения по территории страны, равномерного развития не только крупных агломераций, но и множества малых населенных пунктов.

Понимая этот тренд, частный бизнес все активнее начинает заходить в проекты КРТ, и это позитивный фактор. «Без частного бизнеса, усилиями только государства, огромные задачи КРТ решить в принципе невозможно, — уверен Максим Федорченко. — Не случайно, создавая наш Комитет в Российском Союзе строителей, одной из главных целей мы ставили вовлечение частного бизнеса в проекты комплексного развития территорий. А для этого вовлечения необходимо единое прозрачное информационное пространство, эффективное правовое регулирование, а самое главное — обеспечение рентабельности проектов, без которой у бизнеса не будет интереса ими заниматься».



И второй информационно-аналитический ресурс — это открытый нами специальный телеграм-канал «РСС. Меры поддержки строительной отрасли» (t.me/rss_russia), где каждый подписчик получает самую свежую и актуальную информацию — в том числе, связанную с комплексным развитием территорий».

Перейдя к обзору тех проектов КРТ, которые уже были запущены в регионах, Максим Федорченко обратил внимание на то, как активно в их рамках стала строиться и развиваться социально-бытовая, инженерная и транспортная инфраструктура.

«Степень проникновения КРТ» достаточно высока, и те регионы, где еще нет КРТ — такие, как Ленинградская, Псковская области — остались в меньшинстве. По оценке вице-президента РСС, «отстающим» нужно как можно скорее начинать, пробовать, входить в проекты КРТ. Сейчас это стало удобнее, поскольку уже накоплен практический опыт, и Минстрой РФ выпустил соответствующие методические рекомендации.

«ЗАСТРОЙЩИКИ, БЕРУЩИЕСЯ ЗА КРТ, ИМЕЮТ ПРАВО НА ЛЬГОТЫ»

По последней информации из 45 субъектов РФ, озвученной Максимом Федорченко, суммарно на сегодняшний день в этих субъектах в работе на разных стадиях, от подготовки проекта решения по КРТ до стадии выдачи разрешения на строительство, находится 233 проекта КРТ. Из них в Новосибирской области — 21 проект, в Самарской области — 17 проектов, в Тюменской области — 15 проектов. Более 10 проектов приходится на каждый из таких регионов, как Архангельская, Астраханская, Белгородская, Калужская, Тамбовская области, Краснодарский, Пермский, Хабаровский края, Ямало-Ненецкий АО. В части субъектов КРТ сконцентрировано в областных центрах (например, Новосибирская область), в части — ушло преимущественно в сельские поселения (например, Белгородская область).

Из общего числа проектов всего 27 осуществляются самостоятельно муниципалитетом или юридическим лицом, определенным субъектом РФ. Подавляющее большинство проектов реализуются или планируются

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ

к реализации по итогам торгов на право заключения договора о КРТ. «Это еще раз подтверждает, что именно частный бизнес у нас является основой комплексного развития территорий», — отметил Максим Федорченко.

В части финансирования: из 233 проектов на поддержку 19 проектов выделены средства инфраструктурных бюджетных кредитов на общую сумму более 25 млрд рублей; преимущественно эти деньги направлены на инженерные сети и дороги. «В настоящее время прорабатываем варианты инфраструктурной поддержки проектов КРТ от ДОМ.РФ при помощи такого их интересного инструмента, как инфраструктурные облигации», — добавил Максим Федорченко.

Субсидии при переселении из аварийного жилья на основании постановления Правительства РФ от 01.06.2021 № 845 получили застройщики по 3-м проектам КРТ (общая сумма 727 млн рублей).

«К сожалению, крайне редко регионы предоставляют какие-то собственные льготы застройщикам при вхождении последних в проекты КРТ, — посетовал вице-президент РСС. — Редкое исключение — Иркутская область, где действуют соответствующие льготы при подключении к инженерным сетям, и Калининградская область, где по льготным схе-

мальной, социальной, транспортной инфраструктуры, а также в инвестиционные программы естественных монополий на основании принятого решения о КРТ (чтобы застройщик, входя в проекты КРТ, не остался на своей перспективной площадке без инфраструктурного обеспечения);

- предусмотреть в договорах КРТ обязательство органов госвласти субъектов РФ и органов МСУ по выкупу объектов социальной инфраструктуры, создаваемых лицом, заключившим договор о КРТ, и определить условия выкупа (это поможет сразу обеспечивать площадки КРТ «социалкой», а не просто оставлять под нее земельные участки с перспективой строительства «когда-нибудь потом», как зачастую происходит сегодня на практике);
- вернуть процедуру согласования архитектурно-градостроительного облика (АГО) для всех субъектов РФ;
- установить возможность расселения из аварийного фонда без процедуры изъятия, с согласия собственника;
- установить в отношении проектов КРТ по инициативе правообладателя возможность применения упрощенного порядка

ративное вовлечение в строительный оборот этих участков. «Сегодня, используя механизм КРТ, мы можем достаточно быстро выводить данные земли на стадию строительства, минуя долгие и избыточные административные процедуры», — сообщил Анатолий Азизов. При этом данная работа ведется в координации с местными органами власти, с учетом местных градостроительных регламентов, что позволяет застройщикам ясно видеть перспективы проекта, избегая «покупкикота в мешке». Также важно, что будущие проекты КРТ соотносятся с требованиями «стандарта по комфортной среде», принятом в ДОМ.РФ.

«В настоящий момент у нас в работе на разных стадиях находятся порядка 90 проектов КРТ из разных регионов, их общий градостроительный потенциал достигает 20 млн квадратных метров», — рассказал Анатолий Азизов. — Из них на 54 проекта (суммарно 11 млн квадратных метров) уже получены положительные заключения местных органов власти».

По оценке Анатолия Азизова, предлагаемый ДОМ.РФ инструмент поддержки в виде инфраструктурных облигаций весьма эффективен; к настоящему времени правительственной комиссией одобрена инфраструктурная поддержка проектов в рамках данного инструмента на сумму 80 млрд рублей, она будет направлена преимущественно на строительство объектов социально-бытового назначения.

В целом, управляющий директор АО «ДОМ.РФ» высоко оценил перспективность механизма КРТ. Он также озвучил ряд нововведений в работе над проектами КРТ и предложений по совершенствованию данного механизма. В частности, Анатолий Азизов сообщил об эффективности проведения земельных аукционов «за долю в стройке» (когда выигрывает проект, в котором предлагается в качестве оплаты наибольшая площадь доли квартир с будущей новостройки). На его взгляд, отчасти «связывают» проекты КРТ существующие ограничения на уступку прав по договору КРТ (это сужает возможности получения проектного финансирования).

«ВОВЛЕЧЕНИЕ ИЖС ТРЕБУЕТ ПРОВЕРКИ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКОЙ»

Заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов выразил неудовлетворенность положением с внедрением механизма КРТ в регионе. «С одной стороны, мы выглядим неплохо: 21 проект в работе, но, с другой стороны, фактическая реализация идет только по 3-м проектам, — рассказал вице-губернатор. — А торги по 4 проектам вообще были отменены из-за отсутствия заявителей». При этом под КРТ в НСО предусмотрено 126 территорий суммарно на 6 млн квадратных метров жилья, и несомненно, за КРТ — будущее, но сегодня, по мнению Романа Теленчинова, внедрение механизма КРТ натолкнулось на ряд проблем. «Самая главная — полностью отсутствует механизм банковского финансирования расселения ветхого и аварийного жилья, — сообщил Роман Теленчинов. — Большинство инвесторов не готово вложить, к примеру, 2 или 3 миллиарда рублей в соответствующую подготовку комплексной площадки на те долгие сроки, на которые фактически растягивается этот процесс».

Вторая проблема — низкая компетенция сотрудников в муниципальных органах власти. «Наверное, нам стоит совместно с РСПП, с Минстроем организовывать курсы повышения квалификации для специалистов из регионов и муниципалитетов», — предположил вице-губернатор.

Третья проблема связана с получением технических условий. Для ее решения инициаторы КРТ либо органы МСУ должны получать их до начала расселения ветхого или аварийного жилья, считает Роман Теленчинов. Это позволит сделать экономику проекта КРТ яснее еще «на берегу», и тем самым повысить число претендентов на участие в проекте.

По-прежнему ждет законодательного решения проблема невозможности вовлечения в проекты КРТ территорий, занятых исключительно старым ИЖС, без аварийных или ветхих МКД. По оценке Романа Теленчинова, разработанные ныне в регионе собственные критерии для обеспечения такой возможности (вроде «отсутствия централизованного теплоснабжения») могут не выдержать «проверки судебной практикой» — нужен федеральный законодательный акт, которым данный вопрос будет отрегулирован.

«По поводу территориального планирования — целесообразно еще до проведения конкурсных процедур по КРТ разрабатывать мастер-планы территорий и проводить их через публичные обсуждения, — предложил Роман Теленчинов. — А дальше можно будет, на основании результатов этих обсуждений масер-плана, вносить изменения в докумен-

ты территориального планирования: генплан, проект планировки, правила землепользования и застройки — уже автоматически, без публичных слушаний».

СОБСТВЕННИКАМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ УЧАСТВОВАТЬ В КРТ НЕОБЯЗАТЕЛЬНО

Заместитель министра жилищной политики Московской области Ольга Иванникова вслед за многими коллегами связала высокую актуальность внедрения КРТ с большими объемами нуждающегося в расселении и сносе ветхого и аварийного жилья. По ее информации, в Московской области общая площадь такого жилья достигает 19 млн квадратных метров.

«Это бараки, малозатжки и хрущевки, — уточнила Ольга Иванникова. — В первую очередь нуждаются в расселении, конечно, бараки и малозатжки». При этом реновация должна обеспечить создание в Подмоскovie комфортной среды для всех граждан.

Как сообщила Ольга Иванникова, для обеспечения такой реновации в Московской области уже подготовлено 56 проектов КРТ, в ходе которых должно быть снесено 1,3 млн квадратных метров старых построек, на освободившихся площадках (2,5 тыс. га) предполагается возвести 15,3 млн квадратных метров нового жилья. Только по двум проектам из 56 строительство объектов социальной инфраструктуры запланировано за счет бюджетных средств, во всех остальных проектах оно будет осуществляться за счет внебюджетных источников.

Ольга Иванникова назвала ряд проблем, с которыми уже довелось столкнуться Подмоскovie в ходе реализации проектов КРТ. Как выяснилось, значительная часть из них уже была сформулирована в предложениях Комитета РСС, озвученных Максимом Федорченко (существующий запрет на объединение КРТ разных видов, отсутствие возможности формирования проектов КРТ на несмежных территориях, и др.). Среди инициатив, обозначенных Ольгой Иванниковой — предложение исключить из числа обязательных участников договоров о КРТ правообладателей, собственников линейных объектов, а также внести изменения в ГрК и Земельный кодекс, устанавливающие в качестве основания для изъятия земельных участков и объектов недвижимости для целей нежилого КРТ — принятое решение о КРТ. Ольга Иванникова поддержала Романа Теленчинова в части необходимости повышения квалификации муниципальных служащих, и описала те механизмы, которые уже работают в этих целях в Московской области.

ВЕТХОЕ ЖИЛЬЕ РАССЕЛИТЬ НЕПРОСТО

Министр градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области Марина Ракова поделилась практикой подготовки и реализации проектов КРТ в представляемом ей регионе. По ее информации, по состоянию на 18 октября 2022 года в Нижегородской области под КРТ подготовлено 76 площадок суммарно на 1934 га — их предстоит освоить до 2039 года включительно. «Градостроительный потенциал территорий КРТ мы определяли вместе с органами МСУ», — подчеркнула Марина Ракова. Важно, что все площадки удалось в полной мере гармонизировать с действующим генеральным планом («они не нарушают его баланса»).

На сегодняшний день в стадии реализации находится 26 площадок (1574 га). «Доминирует у нас КРТ по инициативе правообладателей (12 площадок), на втором месте — КРТ жилой застройки (9 площадок), на третьем месте — КРТ незастроенной территории (3 площадки), на четвертом — КРТ нежильной застройки (2 площадки)», — рассказала Марина Ракова. Как и в большинстве регионов, выбор площадок основан на приоритете нахождения в их границах ветхого и аварийного жилья, а его в регионе немало (только в Нижнем Новгороде насчитывается 515 МКД, официально признанных аварийными).

Проблемой является то, что внутри каждой площадки КРТ доля аварийных домов, как правило, не превышает 15%, остальные — всего лишь ветхое жилье, расселение и снос которого становится большим и сложным вопросом, требующим учета баланса социальных, экономических интересов. Тяжелым бременем становится, по оценке Марины Раковой, обязательства, которые приходится брать на себя региону в части создания объектов инфраструктуры (132 млрд рублей по 26 площадкам). Вместе с тем, определенный оптимизм внушает большой выход нового жилья с новых площадок, который позволяет рассматривать разные механизмы для решения данного вопроса.

Окончание на стр. 8



мам предоставляют земельные участки. Между тем, учитывая тот объем обязательств, который берет на себя бизнес, входя в проекты КРТ, весьма справедливо и целесообразно было бы оказывать ему более серьезную поддержку».

ЧТОБЫ БЫЛО ЛУЧШЕ: ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОМИТЕТА РСС

В заключение своего выступления Максим Федорченко озвучил предложения Комитета РСС по совершенствованию механизма КРТ, сформулированные на основе анализа проблем, выявленных при подготовке и реализации проектов КРТ в регионах. Вот их неполный перечень:

- установить возможность принятия одного решения по КРТ и заключения одного договора по КРТ в отношении двух и более несмежных территорий, в т.ч. возможность объединения в одну территорию земельных участков из разных видов КРТ (жилой застройки, нежильной застройки, незастроенной территории);
- установить возможность реализации проектов КРТ жилой застройки на территориях, полностью занятых объектами ИЖС, домами блокированной застройки и садовыми домами;
- установить возможность исключения МКД из решения о КРТ только до проведения торгов на заключение договора о КРТ;
- пересмотреть порядок установления зон приаэродромных территорий, а также вопрос о целесообразности регулирования указанных видов ЗОУИТ на региональном уровне;
- установить запрет на изменение границ охранных и защитных зон объектов культурного наследия при КРТ, ограничить проведение историко-культурной экспертизы в пределах территории КРТ;
- предусмотреть возможность внесения изменений в программы развития комму-

подготовки и утверждения документации по планировке территории;

- предусмотреть возможность изъятия части участка для государственных или муниципальных нужд;
- внести положение о том, что территория КРТ может быть многоконтурной, т.е. состоять из участков, не имеющих смежных границ; и некоторые другие.

Максим Федорченко предложил по итогам обсуждения в течение 7–10 дней доработать вышеприведенный перечень с учетом дополнительных инициатив от регионов, и внести этот окончательный, полный перечень в резолюцию.

ВАМ ЧТО, ДЕНЬГИ НЕ НУЖНЫ?

Комментируя выступление Максима Федорченко, Александр Ломакин призвал регионы активнее пользоваться бюджетной поддержкой комплексного строительства. «Только по инфраструктурным бюджетным кредитам на четыре года предусмотрен лимит 1 триллион рублей, — сообщил он. — При этом, до конца текущего года регионами еще не освоена половина лимита на этот год — половина от 250 миллиардов! Нужно успевать, чтобы эти адресные деньги не ушли обратно в бюджет. Кроме того, 150 млрд рублей поддержки пойдет через Фонд содействия модернизации ЖКХ — на модернизацию инженерной инфраструктуры; также предусмотрены деньги ДОМ.РФ по программе инфраструктурных облигаций».

ДОМ.РФ: «У НАС В РАБОТЕ 90 ПРОЕКТОВ»

Управляющий директор АО «ДОМ.РФ» Анатолий Азизов рассказал, что до 2030 года на федеральных землях, занятых ныне не используемыми объектами (промышленного и иного назначения) должно быть построено около 100 млн квадратных метров жилья, и одна из задач ДОМ.РФ — обеспечить опе-

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ**ВЫВЕСТИ ГОРОДА ИЗ ДЕПРЕССИИ, ОБЕСПЕЧИТЬ РАВНОМЕРНОЕ РАССЕЛЕНИЕ**

Начало на стр. 6–7

ДА КАК ЕГО СНЕСЕШЬ? ОН ЖЕ ПАМЯТНИК!

Марина Ракова рассказала об использовании возможностей инфраструктурных бюджетных кредитов и других мер государственной поддержки для обеспечения реализации проектов КРТ, описала трудности, с которыми приходится сталкиваться в случаях, когда позиции жителей домов, которые предполагалось расселить и снести в рамках одной площадки КРТ, оказываются диаметрально различными. Например, когда одни согласны на расселение и снос, а другие не только против, но даже инициируют присвоение их многоквартирным домам статуса «памятника истории и архитектуры». Или когда у жителей — принципиально разное видение градостроительных перспектив развития территории, и приходится отдавать им в руки создание мастер-плана для последующего обсуждения.

Также министр градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области описала возможные варианты повышения рентабельности проектов КРТ посредством использования целевого субсидирования и пр. По мнению Марины Раковой, низкая рентабельность (ниже 20%, 15%) — «большое место» 90 процентов проектов КРТ в Нижегородской области.

Кроме того, общей проблемой остается, с ее точки зрения, сохраняющееся право жителей выйти из проекта КРТ в период от момента голосования на общем собрании до момента утверждения документации по планировке территории — это увеличивает риски срыва реализации проекта КРТ. Еще одна общая беда — всегда трудный поиск баланса между экономической успешностью проекта и будущим качеством градостроительной среды, который часто заканчивается необходимостью повышать плотность застройки и наращивать обязательство власти по созданию недостающей инфраструктуры всех видов.

Марина Ракова высказала твердую убежденность в необходимости долгосрочного многолетнего планирования, которое обязательно должно сопровождать реализацию проектов КРТ; это касается и планов строительства инженерных сетей, и бюджетного финансирования, и многого другого.

КРЕСТ ПО СИЛАМ ТВОИМ: ТЮМЕНЬ НАГРУЖАЕТ ЗАСТРОЙЩИКОВ ГИБКО

Глава Тюмени Руслан Кухарук проинформировал собравшихся о ситуации с внедрением механизма КРТ в представляемом им городе.

По его сведениям, к настоящему времени в Тюмени принято 3 решения о КРТ незастроенной территории, 8 решений о КРТ жилой застройки, 1 решение о КРТ нежилой застройки. Сегодня администрация го-



рода рассматривает дополнительно 2 предложения о КРТ по инициативе правообладателя. Как сообщил Руслан Кухарук, КРТ разных видов курируются, соответственно, различными структурными подразделениями органов власти. Так, КРТ незастроенных территорий реализуется департаментом имущественных отношений Тюменской области, а КРТ жилой застройки — администрацией Тюмени.

Одним из весомых плюсов механизма КРТ мэр Тюмени назвал открывающуюся возможность улучшения качества среды на ранее депрессивных территориях. Также он положительно оценил тот факт, что площадки комплексного перспективного строительства, которые готовились в Тюмени в рамках ранее действовавших механизмов развития (которые были отменены в связи с вводом в действие КРТ), удалось успешно реформировать под новые законодательные требования.

Руслан Кухарук показал варианты подходов к формированию территорий под проекты КРТ, продемонстрировал, как в проектах разных масштабов решаются вопросы обеспечения социально-бытовой и прочей инфраструктурой. Как выяснилось, в Тюмени к этому делу подходят гибко. Где экономика проекта позволяет (проект крупный, с большим выходом квартир) — частного застройщика нагружают обязательствами по полному строительству школы и детсада за свой счет. Если проект поменьше — могут ограничиться возложением на застройщика обязательств, к примеру, по разработке проектной документации на социальные объекты, или обязать его выделить отдельные помещения под социальные цели в создаваемых многоквартирных домах.

Руслан Кухарук отметил разнообразие реализуемых в городе проектов КРТ и хороший задел на будущее (168 га перспективных площадок).

Среди проблем, возникающих при принятии и реализации решений о КРТ, глава Тюмени назвал существующие в Градостроительном кодексе РФ ограничения, не позволяющие формировать границы КРТ в рамках элемента планировочной структуры (ч. 3 ст. 65 ГрК), невозможность включения в границы КРТ дополнительных (несмежных) территорий в качестве компенсационных и свободных от застройки, расположенных в границах иного микрорайона либо квартала и в которых отсутствуют МКД, признанные аварийными или соответствующие критериям ч. 3 ст. 65 ГрК РФ.

Вслед за Романом Теленчиновым Руслан Кухарук указал на отсутствие правовой возможности у застройщиков, заключивших договоры КРТ, получения технических условий подключения планируемых объектов к инженерным сетям до момента освобождения площадки, образования земельного участка и приобретения прав на него.

ПЕТЕРБУРГ: НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ — НОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Генеральный директор ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «Севзапинжтехнология» Александр Кабанов поделился опытом комплексного развития территорий на примере проектирования инженерно-транспортной инфраструктуры намывных территорий Васильевского острова в Санкт-Петербурге.

Намыв территории проводился с 2007 года, в результате западная часть Васильевского острова в Питере приросла на 200 гектаров. По вновь образованным участкам прошла восьмиполосная трасса Западного скоростного диаметра Санкт-Петербурга. «После этого, с 2010 года, уже пошла реализация планов застройщиков по насыщению данной территории жильем и объектами социальной инфраструктуры», — сообщил Александр Кабанов. При этом, по оценке Александра Кабанова, транспортная и инженерная инфраструктура на новых территориях стала хронически отставать от темпов возведения жилья и соцкультбыта частными застройщиками (их здесь действует 13). Планы строительства инфраструктуры растянуты до 2027 года, а пока отмечается ее дефицит на отдельных участках. Кроме того, становятся проблемой постоянные изменения нормативного поля, мешающие стабильности проектирования и последующего утверждения градостроительной документации.

С точки зрения Александра Кабанова, необходимыми условиями успешной реализации проектов КРТ являются:

- создание единой системы управления проектированием инженерно-транспортной инфраструктуры;
- ведение дежурного генерального плана на территории реализации проекта КРТ;
- внесение изменений в текущий процесс реализации КРТ и корректировка документации смежных объектов;
- цифровизация и информационное моделирование проектных решений инженерно-транспортной инфраструктуры всеми участниками КРТ.

Представитель Правительства Москвы предложил скорректировать механизм включения федеральных объектов в площадки проектов КРТ. Например, такой, эффективный с точки зрения бизнеса вариант — через работу правительственной комиссии по оценке эффективности использования федерального имущества. Еще вариант — чтобы инвестор выкупал по оценочной стоимости эти объекты, или брал на себя некие компенсационные обязательства. «Пока ситуация такая: если на площадке имеется федеральный объект, проект КРТ фактически блокируется. А в Москве таких федеральных объектов очень много», — подчеркнул эксперт.

Почетный президент Национального объединения строителей Ефим Басин подчеркнул высокую значимость законодательства о КРТ в деле развития российских городов. По его мнению, нужно активнее использовать механизм КРТ в средних и малых городах; он также рекомендовал законодательно усовершенствовать включение ИЖС в проекты КРТ, и посоветовал руководителям регионов шире использовать при реализации проектов КРТ те возможности государственной поддержки, которые уже заложены в действующем законодательстве.

Записал Александр Русинов

ПРОЕКТЫ КРТ ДОЛЖНЫ ПОДЧИНЯТЬСЯ ГЕНПЛАНУ

К настоящему времени города России в большинстве исчерпали ресурсы экстенсивного развития. Распространенная практика расширения городской черты и создания на окраинах новых центров расселения уже привела к удорожанию содержания инженерных и транспортных сетей, нарастанию экологических и транспортных проблем. Поэтому на ближайшие 30–40 лет господствующей становится идея компактного развития, из которой вытекает акцент на комплексное развитие застроенных территорий.

Однако действующее законодательное регулирование механизма КРТ нарушает базовую иерархию градостроительного планирования; это может привести к негативным последствиям.

По оценке директора по территориальному планированию Градостроительного института «МИРПРОЕКТ» Владимира Трояновского, в своем стремлении дать «зеленый свет» проектам КРТ законодатели (авторы ФЗ от 30.12.2020 № 494) фактически «совершили градостроительную революцию...» и перегнули палку. «Из-за этого возникли новые проблемы», — полагает эксперт. В частности, оказалась нарушенной иерархия пространственного планирования. Раньше она всегда строилась по принципу «от общего к частному», от крупномасштабных документов — к маломасштабным, от схемы территориального планирова-

Чем грозит разрушение иерархии градостроительного планирования

ния — к генеральным планам, потом к правилам землепользования и застройки и, наконец, к проектам планировки.

«Сейчас 494-й федеральный закон существенно поменял этот порядок в отношении территорий КРТ», — указал градостроитель, выступая перед участниками заседания Комиссии по строительному комплексу РСПП 18 октября. — Теперь на таких площадках проект планировки перепрыгивает сразу на второе место после схемы территориального планирования, а генплан и все остальные документы должны быть приведены в соответствие с ним». Это полностью ломает систему планирования, и для зон КРТ исчезает нормативно-методическая основа по установлению параметров застройки. «Отсюда возникают идеи использовать в качестве такового мастер-план города», — отметил Владимир Трояновский. Но это, по его оценке, сопряжено с опасностью появления глобальных дисбалансов, с целым рядом рисков правового характера. Среди последних — возможный отказ публичной стороны от выполнения своих обязательств (например, от внесения изменений в ПЗЗ и генплан на основании решения о КРТ), риск возникновения судебных споров по стоимости компенсаций за изъятое имущество, а также инициа-

ция тяжб, связанных с расторжением и перезаключением договоров аренды на земельные участки.

Владимир Трояновский уверен: с целью обеспечения массовости интереса инвесторов к проектам КРТ в законодательстве отставлены многочисленные и слишком большие лазейки, которые способны свести на нет саму идею комплексности. В частности, КРТ может применяться к части элемента планировочной структуры, к отдельным этапам развития территории; звучат и предложения распространить КРТ на несмежные участки. «Нарушению комплексности может способствовать и режим голосования жителей», — предупреждает градостроитель. — Если, например, от реновации откажется ряд домов, можно получить вместо КРТ лоскутное одеяло, когда новые красивые дома будут перемежаться старыми, неблагоустроенными домами индивидуальной застройки.

Для решения обозначенных проблем Владимир Трояновский предлагает установить планирование КРТ на уровне генерального плана, обеспечить ускорение процедур по внесению изменений в документы пространственного планирования (генплан, ПЗЗ, ППТ) при реализации КРТ — за счет перехода на комплексное цифровое планирование.

Также Владимир Трояновский считает целесообразным и необходимым установить нормирование показателей КРТ на уровне нормативов градостроительного проектирования, установить максимально единообразные критерии выделения зон КРТ на уровне федерального законодательства (а не отдавать это на волю регионов, как сделано сегодня), установить минимально допустимой территорией реализации КРТ элемент планировочной структуры (микрорайон, квартал) без возможности дробления.

Наконец, по его убеждению, обязательно нужно установить механизм голосования жителей по проектам КРТ не по отдельным домостроениям, а по элементам планировочной структуры (аналогично с публичными слушаниями по ППТ), и ввести обязательную практику: до организации площадки КРТ разрабатывать и утверждать проектные материалы по развитию территории. «Важно, чтобы эти планы были согласованы с планами развития инженерных сетей и т.п. — чтобы обеспечить как можно большую ясность перспектив проекта для инвестора», — подчеркнул Владимир Трояновский.

Сибстройинформ

ИНФРАСТРУКТУРА

СТАРЫЕ СЕТИ — ВРЕМЯ НЕ ОДОЛЕТЬ

В Новосибирске до начала 2023 года планируется заключить концессионное соглашение с теплосетевой компанией для приведения в нормативное состояние сетевого хозяйства. На очередной комиссии по городскому хозяйству Совета депутатов стали известны подробности будущего соглашения.

Как сообщает «Континент-Сибирь», мэрия Новосибирска готовится в ближайшие месяцы заключить концессию с Новосибирской теплосетевой компанией (управляющая организация — ООО «СГК»). Основные параметры будущей концессии представили специалисты мэрии и руководители компании-концессионера на комиссии по городскому хозяйству Совета депутатов Новосибирска 19 октября.

Напомним, на сегодня единой теплосетевой организацией в зонах централизованного теплоснабжения на ТЭЦ и крупных районных котельных в Новосибирске выступает ООО «Новосибирская теплосетевая компания» (ООО «НТСК»). В связи с тем, что в этом году город перешел в ценовую зону теплоснабжения, прекращает действие договор аренды муниципальных теплосетей. Вместо аренды муниципалитет передаст обслуживание объектов в концессию ООО «НТСК» без проведения конкурса.

«После того как мы вошли в единую зону теплоснабжения, компания ООО «НТСК» получила приоритетное право на управление нашим имуществом по концессионному соглашению, — объяснил начальник департамента энергетики и ЖКХ мэрии Новосибирска Дмитрий Перязев. — Почему именно концессия? Согласно законодательству РФ, в аренду можно передавать только имущество не старше 5 лет. Вся остальная собственность города, связанная с теплоснаб-

Обновить систему теплоснабжения в Новосибирске поможет концессия на 5,5 млрд рублей



жением, может быть передана по концессионному соглашению».

Напомним, что более 70% теплосетей Новосибирска старше 25 лет и требуют модернизации. Окончательное согласование концессии ожидается к середине ноября текущего года, а до конца года состоится подписание соглашения между мэрией Новосибирска и ООО «НТСК».

Фактически все теплосетевое имущество города будет передаваться на обслуживание поэтапно — посредством двух концессий. Первое соглашение с ООО «НТСК» включит наиболее крупные объекты энергетики горо-

да. В связи с этим у депутатов горсовета возник вопрос о судьбе менее рентабельных небольших городских котельных, также требующих обслуживания и реконструкции.

«На первую часть концессии компания имеет право претендовать без конкурсных процедур. Именно эта часть — прибыльные объекты, которые технологически связаны с ТЭЦ. А во второй части концессии — локальные котельные, фактически убыточные объекты. И вот эту вторую часть будут разыгрывать по конкурсу. При этом нет уверенности, что на нее найдется концессионер. Не получится ли так, что город останется с убыточ-

ным хозяйством?» — цитирует «КС» сомнение депутата горсовета Новосибирска Натальи Пинус. В ответ на опасения депутата гендиректор ООО «СГК» Степан Солженицын, принимавший участие в совещании по видеосвязи, заверил горсовет, что компания «не бросит» оставшееся теплосетевое хозяйство Новосибирска. «На следующую концессию мы, конечно, тоже заявимся», — пообещал гендиректор СГК.

В свою очередь, заместитель генерального директора ООО «СГК», директор новосибирского филиала Андрей Колмаков рассказал, как именно компания планирует заниматься теплосетевым хозяйством города в будущем.

«В первую концессию войдет все имущество новосибирских ТЭЦ и крупных районных котельных. Это соглашение нам необходимо заключить до конца года, так как истекает срок аренды. Следующая концессия, которая будет заключена не ранее начала следующего года, затронет только малые котельные и сети. В том числе это котельные в Первомайском, Октябрьском, Ленинском районах города. Часть таких котельных закроют и построят вместо них восемь газовых», — уточнил Андрей Колмаков.

По его словам, общий объем направляемых средств на модернизацию городских теплосетей составит 5,5 млрд рублей. Основные вложения в теплосети компания произведет в течение первых трех лет — с 2023 по 2025 год, направив на ремонты и замену сетей более 3 млрд рублей.

По материалам <https://ksonline.ru>

НОВОСТИ

У Томской ДСК — планы на 100 тысяч

ОАО «Томская домостроительная компания» (крупнейший региональный застройщик) по итогам 2022 года планирует ввести в Томской области порядка 100 тыс. кв. метров жилья, сообщил «Интерфаксу» гендиректор компании Александр Шпетер.

По его словам, работы на всех жилых объектах идут согласно графикам, несмотря на сложности в строительной сфере. До конца года ТДСК также намерена закончить строительство школы на 1100 мест по ул. Демьяна Бедного в Томске и хирургического корпуса онкодиспансера.

Кроме того, Шпетер отметил, что ТДСК сохраняет планы по строительству микрорайона «Южные Ворота-II».

В «Южных Воротах-II» планируется суммарно построить около 600 тыс. кв. м жилья. Инвестиции ТДСК в строительство микрорайона в 2021 году оценивались от 50 до 70 млрд рублей.

По итогам 2021 года Томская область увеличила ввод жилья на 5,6% — до 476,6 тыс. кв. метров (299,6 тыс. кв. метров — индивидуальное жилищное строительство). В 2022 году планируется ввести 472 тыс. кв. метров жилья. В последние годы большая часть вводимых площадей составляет индивидуальное жилье, ТДСК ежегодно вводит более половины площадей многоквартирного жилья в регионе.

ТДСК вместе с дочерними обществами (более 20 компаний) образует единый технологический холдинг по строительству жилья и объектов соцсферы в Томской и Новосибирской областях.

<https://www.interfax-russia.ru/siberia>

Что сделал Красноярский край за 9 месяцев

Ввод жилья в Красноярском крае за девять месяцев 2022 года вырос на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 1 млн 74 тыс. кв. метров, сообщает пресс-служба краевого правительства.

Отмечается, что 589 тыс. кв. метров приходится на многоквартирные дома, 485 тыс. кв. метров — на индивидуальную жилую застройку (ИЖС).

«Положительная динамика ввода жилья в крае сохраняется из года в год. Несмотря на то, что отрасль с начала года оказалась в непростой ситуации из-за увеличения себестоимости строительства, проблем с импортными стройматериалами, за девять месяцев этого года введено на 35% больше жилья, чем за аналогичный период предыдущего», — цитирует пресс-служба министра строительства Красноярского края Михаила Рабушко.

В 2022 году в Красноярском крае планируется ввести в эксплуатацию не менее 1 млн 320 тыс. кв. метров жилья. <https://www.interfax-russia.ru/siberia>

Вниманию пассажиров: аэротерминал в Новокузнецке задерживается на полгода

Завершение строительства нового терминала в аэропорту Новокузнецка перенесено на вторую половину 2023 года. «Из-за изменений, которые нужно будет внести в проект, сроки завершения строительства сдвигаются. Он будет открыт к началу горнолыжного сезона 2023 года», — цитирует пресс-служба правительства Кузбасса гендиректора ООО «Аэрокузбасс» (управляет аэропортами Новокузнецка и Таштагола) Кирилла Ермакова. Суть изменений, которые необходимо внести в проект, в сообщении не раскрываются. Ранее ввести новый терминал в эксплуатацию планировалось в начале 2023 года.

Интерфакс-Сибирь

Цемент приподнялся

Заводы АО «Холдинговая компания «Сибирский цемент» в январе-сентябре 2022 года произвели порядка 4,2 млн тонн цемента, что на 2% больше по сравнению с показателем аналогичного периода 2021 года, сообщила пресс-служба компании.

В том числе «Топкинский цемент» выпустил 1,8 млн тонн продукции (рост на 3%), «Искитимцемент» (МОЕХ: ISKC) — 931,8 тыс. тонн (соответствует 9 мес. 2021 года). Ангарский цементно-горный комбинат за отчетный период произвел 643,3 тыс. тонн цемента (рост на 5%), «Красноярский цемент» — 495,1 тыс. тонн (снижение на 8%), «ТимллойЦемент» — 314,2 тыс. тонн (рост на 7%). «Сибирский бетон» увеличил отгрузку бетона и растворов на стройплощадки на 13% — до 206,9 тыс. кубометров. Комбинат «Волна» в январе-сентябре изготовил 6,2 млн кв. метров хризотилцементных изделий — на 2% меньше, чем годом ранее. «Горная компания» нарастила производство продукции (известняк и продукты на его основе) на 44% — до 67,1 тыс. тонн.

Интерфакс-Сибирь

Алтай хочет достроить ледовую арену

Власти Алтайского края ведут переговоры с федеральным центром, чтобы получить помощь в финансировании объекта.

Завершение строительства ледовой арены стоимостью более 1 млрд рублей в Барнауле, которая является долгостроящим, включают в краевую адресную инвестпрограмму (КАИП)

на 2023 год. Желающих достраивать объект не нашлось из-за низкой стоимости, сообщил на пресс-конференции заместитель министра спорта региона Максим Рябцев.

Строительство крытого катка с искусственным льдом в спортивной школе олимпийского резерва по хоккею «Алтай», расположенного по проспекту Сибирский, 52, начали в 2011 году. В 2014 году стройка была приостановлена из-за отсутствия федерального финансирования. В 2021 году власти региона собирались возобновить строительство за счет средств регионального бюджета. Однако стройка не возобновилась из-за необходимости пересчета сметы в связи с удорожанием строительных материалов. В конце прошлого года власти сообщали о переносе сроков возобновления строительства на 2022 год, однако этого вновь не произошло.

«У нас в планах внести в КАИП на 2023 год и плановый период 2024–2025 строительство этого объекта, проектно-сметная документация готова. Средства пересчитаны и на настоящий момент стоимость этого объекта составляет 1 млрд 56 млн рублей. Сумма большая, мы ведем переговоры с федеральным центром, чтобы они частично оказали помощь в финансировании», — сказал Рябцев.

Он пояснил, что в 2021 году Минспорта региона объявляло аукцион на организацию работ по строительству объекта. «У нас не было желающих выйти и начать стройку, потому что была низкая стоимость. На 2023 год включим объект в КАИП», — подчеркнул замминистра.

В начале февраля бывший министр спорта региона Алексей Перфильев сообщал, что, несмотря на переносы начала строительства объекта, сроки завершения работ не изменятся, они должны закончиться в 2024 году. Эта площадка необходима региону из-за дефицита ледовых объектов. <https://tass.ru>

Кемеровской области — свою особую зону

Межведомственная рабочая группа при правительстве РФ по вопросам создания особых экономических зон одобрила создание первой в Кемеровской области ОЭЗ промышленно-производственного типа на территории Кемерово и Топкинского муниципального образования.

Площадки находятся в непосредственной близости от железнодорожных станций, трассы Р-255 «Сибирь» и будущего обхода Кемерово. В Топкинском районе планируется реализация четырех инвестиционных проектов. Речь идет о предприятии по переработке зерна амаранта ООО НПХ «АмарантАгро», заводе по производству извести АО «ХК «Сибцем» и двух проектов в медицинской и пищевой отраслях, которые не называются. На площадке в Кемерово предполагается реализовать проект по производству

аммиака и гранулированного карбамида ООО «Азот-2». Пресс-служба правительства Кемеровской области

Жилому дому вернули историческое лицо

В Новосибирске завершили капитальный ремонт фасадной части многоквартирного дома № 17 на проспекте Димитрова. Ему вернули первоначальный облик, восстановив цветочные решения и декоративные элементы фасада.

«Внешний вид дома является украшением этой части города. Следующий этап предусматривает ремонт подвала, но приступят к нему после проведения конкурсных процедур. Напомню, что в Новосибирске более 350 домов в этом году были отремонтированы по региональной программе капитального ремонта. Она будет продолжаться и дальше. С начала действия программы отремонтировано более 2000 домов. Темпы выполнения не ниже, чем в прошлом году, но есть проблемы с подрядчиками», — отметил мэр Новосибирска Анатолий Локоть.

Дом по адресу: проспект Димитрова, 17 был построен в 1955 году, в нем шесть подъездов и 64 квартиры. Капитальный ремонт выполнял подрядная организация ООО «Мастер-Дом-Сервис». В 2015–2016 годах были проведены работы по реконструкции и ремонту холодного и горячего водоснабжения, кровли, в 2022 году — фасадной части.

По словам управляющего ООО «Мастер-Дом-Сервис» Ивана Головина, уже после того, как строители приступили к ремонту, в работе возникли сложности. «Были выявлены не предусмотренные проектом работы по усилению входных проемов, на комиссии было принято решение об их включении в проектно-сметную документацию, и рабочие приступили к выполнению. Также были восстановлены декоративные элементы и подобран цвет с учетом первоначального облика», — рассказал Иван Головин.

Стоимость ремонтных работ фасада составляет более 20 млн рублей, ранее на реконструкцию коммуникаций дома было потрачено около 10 млн рублей. Гарантия на работы — 5 лет. Пресс-центр мэрии Новосибирска

Расселили досрочно

Программа переселения из аварийного жилья досрочно завершена в двух районах Красноярского края.

«В Пировском и Кежемском районах 43 человека переехали в новое жилье, и здесь досрочно завершилась программа переселения из аварийного жилья, действующая до 2025 года в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда», — отмечает краевая пресс-служба. Интерфакс

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

«ОБЩИЕ СТАНДАРТЫ ДОЛЖНЫ ОСНОВЫВАТЬСЯ
НА РЕГИОНАЛЬНОМ ОПЫТЕ»

14 октября в Центре «Сириус» (Сочи) под председательством члена Совета НОСТРОЙ, координатора НОСТРОЙ по СФО Максима Федорченко состоялся семинар Научно-консультативной комиссии Национального объединения строителей для руководителей и бухгалтеров саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа. На семинаре были рассмотрены вопросы восполнения компфондов в связи с размещением их в банках, у которых до 1 сентября 2017 года была отозвана лицензия, проблемы перехода строительных компаний в новые СРО, нюансы, связанные с увеличением размера обязательств по договорам подряда, особенности выплаты страхового возмещения за неисполнение договоров, заключенных конкурентными способами. Кроме того, участники ознакомились с обзором нарушений в деятельности саморегулируемых организаций, выявленных органами Ростехнадзора в результате проведения плановых и внеплановых проверок в 2020–2021 годах.

«Центр «Сириус» — новая формация, шаг вперед в административном делении, место, которое даст импульс градостроительного развития для всего региона, — отметил во вступительном слове председатель Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, координатор НОСТРОЙ в СФО Максим Федорченко. — За счет особого статуса «Сириуса» Сочи становится городом, куда приезжают не только отдыхать, но и учиться».

«Мы собрались на первой в России федеральной территории. Теперь РФ состоит не только из субъектов, но из федеральных территорий. Первой такой территорией, согласно федеральному закону от 22.12.2020 № 437-ФЗ стал центр «Сириус», — напомнил заместитель председателя Экспертного совета НОСТРОЙ, представитель Градостроительного совета Центра «Сириус» Леонид Бандорин. — Он не входит в Краснодарский край, не входит в Сочи. Эта территория предоставляет людям широкие возможности для обучения и развития. Здесь присутствует и комплекс спортивных сооружений, где проходила Олимпиада, и образовательный фонд «Талант и Успех», и инновационный научно-технологический центр со своим университетом. Мы благодарны администрации территории «Сириус» за гостеприимство».

«НЕОБХОДИМО, ЧТОБЫ
ТРЕБОВАНИЯ ВСЕХ СРО
БЫЛИ УНИФИЦИРОВАНЫ»

Открывая основную часть семинара, Максим Федорченко подчеркнул, что среди ближайших важных задач системы СРО — стандартизация работы саморегулируемых организаций. «Над этим работает Научно-консультативная комиссия НОСТРОЙ, создавая соответствующие шаблоны и методические рекомендации, — указал Максим Федорченко. — В первую очередь это нужно для застройщиков, заказчиков, которым необходимо, чтобы требования всех СРО были унифицированы. Кроме того, такая унификация, стандартизация поможет и непосредственно саморегулируемым организациям правильно выстроить свою финансовую политику».

По мнению Максима Федорченко, это особенно важно с учетом расширения роли и реального функционала СРО в последнее время. «Мы сегодня и занимаемся независимой оценкой квалификации, и решаем вопросы ценообразования, и выдаем займы на поддержку строителям, и разрабатываем каталог импортозамещения, — пояснил координатор НОСТРОЙ в СФО. — Есть и иные вопросы, решение которых сегодня фактически ложится на плечи СРО (внедрение механизма КРТ и многие другие). И чтобы мы эту всю эту работу могли эффективно осуществлять, обосновано тратить на нее средства, нам могут пригодиться общие стандарты работы СРО — это, среди прочего, поможет при налоговых, финансовых аудитах».

В то же время, крайне важно, чтобы стандартизация строилась в значительной мере на региональном опыте. «Надо стараться вести работу в интерактивном режиме и больше опираться на региональные практики; и здесь нам помогут, в том числе, и семинары, на одном из которых мы с вами собрались сегодня», — подчеркнул Максим Федорченко.

КОМФОНДЫ: ВРЕМЯ
ТРАТИТЬ, И ВРЕМЯ
ВОСПОЛНЯТЬ

Заместитель председателя Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ Ма-

рина Шацкая в своем докладе остановилась на специфике восполнения саморегулируемыми организациями компенсационных фондов в связи с размещением их в российских кредитных организациях, у которых до 1 сентября 2017 года была отозвана лицензия на осуществление банковских операций.

Согласно аналитической справке Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, средства компфондов, размещенные в банках, у которых до 1 сентября 2017 года была отозвана лицензия, данного статуса не утрачивают и все равно остаются средствами компенсационных фондов. СРО должна отображать на своем сайте размер КФ с учетом средств, размещенных в банках с отозванными лицензиями; правда, рекомендуется отдельно выделить информацию о сумме этих средств и соответствующей кредитной организации.

Отвечая на вопрос о конкретных сроках, в которые следует восполнить компенсационный фонд, Марина Шацкая сообщила, что отталкиваться здесь следует от даты вступления в силу определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства. Она является моментом удовлетворения (частичного удовлетворения, неудовлетворения) требований СРО и, согласно ч. 6 ст. 55.16 ГрК РФ, точкой отсчета трехмесячного срока для восполнения КФ.

Марина Шацкая перечислила конкретные условия для восполнения компфондов, описала, на кого возложена обязанность по восполнению КФ. «Компфонд возмещения вреда восполняется всеми членами СРО, а компфонд обеспечения договорных обязательств — только теми членами СРО, которые внесли взносы в этот фонд», — уточнила она.

Также Марина Шацкая коснулась факторов, оказывающих влияние на расчет минимального размера компфондов, привела позицию судебных инстанций по спорам, возникающим в рамках данного вопроса.

ЧЛЕНСТВО В СРО:
ГДЕ РОДИЛСЯ, ТАМ
И ПРИГОДИЛСЯ

Член Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, директор департамента права Союза строительных компаний Урала и Сибири Наталья Разумова предложила пути решения вопросов, возникающих при переходе компании в саморегулируемую организацию, созданную в субъекте РФ, на территории которого ранее отсутствовала соответствующая саморегулируемая организация.

Она напомнила: еще 4 июля 2016 года вступили в действия изменения ГрК РФ, согласно которым юрлица и ИП, зарегистрированные на территории субъекта РФ, должны быть членами СРО, которая зарегистрирована в том же субъекте РФ (за рядом исключений).

Согласно озвученным Натальей Разумовой рекомендациям, несоответствие членства в СРО фактическому адресу регистрации юрлица или ИП может быть устранено как переходом ЮЛ или ИП в СРО, созданную в нужном регионе РФ, так и соответствующим изменением адреса государственной регистрации хозяйствующего субъекта. «Точный срок для устранения данного нарушения законодателем не определен; ориентируйтесь на 2 месяца», — посоветовала Наталья Разумова. Если по истечении указанного срока нарушения не устранено членской организацией, она должна быть исключена из СРО с соблюдением всех внутренних регламентов.

Наталья Разумова описала, какие изменения нужно вносить в документы при ликвидации несоответствия членства в СРО фактиче-

В Центре «Сириус» состоялся семинар Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ для руководителей и бухгалтеров СРО Сибирского федерального округа



скому адресу регистрации юрлица или ИП, привела разработанную Научно-консультативной комиссией НОСТРОЙ общую блок-схему применения статей Градостроительного кодекса, регулирующих данный вопрос.

ПРО УЧЕТ СОВОКУПНОГО
РАЗМЕРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наталья Разумова также рассказала о применении положений Федерального закона от 01.05.2022 № 124-ФЗ, связанных с изменением размера обязательств по договору строительного подряда, при котором подрядчик должен быть членом саморегулируемой организации в области строительства.

Она напомнила: федеральным законом от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации...» была внесена поправка в часть 2.1 статьи 52 ГрК РФ, увеличивающая стоимость договора строительного подряда, работы по которому могут выполняться без наличия членства в СРО — с трех до десяти миллионов рублей.

В то же время, это изменение не до конца проявило ответ на важный для СРО вопрос: следует ли учитывать при расчете фактического совокупного размера обязательств члена СРО обязательства по договорам подряда до 10 млн рублей?

Наталья Разумова привела анализ существующей практики и выводы, сделанные по этому поводу Научно-консультативной комиссией НОСТРОЙ.

«Комиссия считает возможным применять позицию Минстроя РФ и Ростехнадзора и при осуществлении расчета фактического совокупного размера обязательств члена СРО в области строительства по договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, заключенным таким членом с использованием конкурентных способов заключения договоров, не включать в расчет обязательства члена СРО по договорам подряда стоимостью, не превышающей трех миллионов рублей (заключенным до 01.05.2022 включительно), и десяти миллионов рублей (по договорам, заключенным после 01.05.2022 года)», — рассказала Наталья Разумова.

КАК ПРЕДОТВРАТИТЬ
НАРУШЕНИЯ

Член Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, руководитель юридической службы Ассоциации «Астраханские строители» Наталья Дубинина ознакомила участников семинара с основными нарушениями в деятельности саморегулируемых организаций, выявленных органами Ростехнадзора в результате проведения плановых и внеплановых проверок в 2020–2021 годах.

«Проблемы у нас такие же, как и у вас, — обратилась к сибирякам Наталья Дубинина. — Готовя этот доклад, мы рассмотрели все нарушения, выявленные Ростехнадзором, допущенные не только строителями, но и проектными СРО — они во многом схожи».

Нарушения условно разделяются на 11 групп (в части органов управления СРО, в части ведения реестров членов и их дел, в части формирования и размещения средств КФ, осуществления дисциплинарного производства, порядка рассмотрения жалоб, квалификационных требований, ведения внутренних документов, работы официального сайта СРО и др.).

Чтобы предотвратить возникновение нарушений, Наталья Дубинина рекомендовала

руководителям СРО осуществлять тщательный мониторинг сведений о своих членских организациях, установить исчерпывающий перечень документов в делах членов, откорректировать формулировки по действиям саморегулируемой организации, подлежащим фиксации и последующему хранению в делах членов СРО. Также она настоятельно посоветовала исключить из внутренних документов избыточные положения, которые, как правило, не используются СРО на практике и не отражаются в протоколах дисциплинарного органа. Такие избыточные положения — «мина замедленного действия»: в повседневной работе о них можно попросту забыть, а Ростехнадзор при проверке выявит несоответствия их требованиям.

Наталья Дубинина подробно рассказала, какие внутренние документы, стандарты подлежат периодической актуализации, как эффективно контролировать процедуры с компенсационными фондами, как правильно вести сайт СРО, формировать бухгалтерскую отчетность, и т.д.

СТРАХУЙТЕСЬ
ПО СТАНДАРТУ

Член Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, начальник юридического отдела СРО СОЮЗ «Содружество строителей» Людмила Постнова сделала сообщение о порядке осуществления выплаты страхового возмещения по договору страхования ответственности за неисполнение договора подряда, заключенного конкурентными способами.

Она проинформировала: в соответствии с частью 3 статьи 13 федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ саморегулируемая организация вправе создать систему личного и (или) коллективного страхования в качестве способа обеспечения ответственности своих членов перед потребителями произведенных ими товаров или услуг и иными лицами.

По сведениям Людмилы Постновой, сегодня в нашей стране действует стандарт страхования риска ответственности за нарушение членами СРО условий договоров подряда на выполнение изысканий, проектирования, строительства, заключенных с использованием конкурентных способов, и финансовых рисков, возникающих вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения таких договоров, утвержденный президиумом Всероссийского союза застраховщиков (протокол от 04.09.2019 № 55).

Чтобы избежать коллизий и эффективно использовать в работе предусмотренный данным стандартом механизм страхования, научно-консультативная комиссия НОСТРОЙ выработала ряд рекомендаций для СРО.

Первая — в договоре страхования обязательно нужно предусмотреть порядок выплаты страхового возмещения с учетом требований внутренних документов СРО и законодательства РФ.

Вторая — сторонам рекомендуется прийти к соглашению, что при наличии обязанности страхователя (застрахованных лиц) внести дополнительный взнос в компфонд обеспечения договорных обязательств, полученное одним или несколькими членами саморегулируемой организации страховое возмещение засчитывается в счет внесения страхователем (застрахованными лицами) такого дополнительного взноса.

И напротив, не рекомендуется использовать возможность выплаты страхового возмещения саморегулируемым организациям в связи с тем, что саморегулируемая организация не вправе вносить дополнительные взносы в компенсационный фонд ОДО — в силу положений части 3 ст. 55.16 Градостроительного кодекса РФ.

В заключение спикеры ответили на уточняющие вопросы участников.

Подводя итог, Максим Федорченко поблагодарил всех за работу и высоко оценил уровень проведенного семинара.

Записал А. Русинов

ДЕНЬГИ НА СТРОЙКУ

ЛИЗИНГ СО СТРОИТЕЛЬНЫМ ЛИЦОМ

В Новосибирске состоялось рабочее совещание по альтернативным вариантам приобретения техники и оборудования в условиях дефицита

27 октября в НГАСУ (Сибстрин) состоялось рабочее совещание на тему: «Меры поддержки строительной отрасли в текущей экономической ситуации. Лизинговые программы поддержки, альтернативные варианты приобретения техники в условиях дефицита». Событие было организовано Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) совместно с Министерством промышленности и торговли Российской Федерации, секцией лизинговых компаний на базе Новосибирского банковского клуба.

Модераторами выступили генеральный директор АСОНО Мария Бирюкова и председатель правления НГТПП, президент Новосибирского банковского клуба Владимир Женов.

Владимир Женов поблагодарил Ассоциацию строительных организаций Новосибирской области за инициативу проведения встречи и выразил уверенность, что она окажется полезной всем собравшимся: и руководителям строительных компаний, и представителям лизинговых фирм.

«Цель мероприятия — напомнить о мерах поддержки, которые сегодня оказываются строительной отрасли, и в живом диалоге прояснить те реальные проблемы строителей, которые помогли бы решить, в частности, лизинговые компании», — конкретизировала Мария Бирюкова.

СЛЕДИТЕ ЗА МЕРАМИ ПОДДЕРЖКИ

С кратким обзором мер государственной поддержки выступил ведущий юрист АСОНО Максим Жилин.

Среди упомянутых мер — возможность пересмотра цены государственных или муниципальных контрактов в связи с резким увеличением стоимости строительных ресурсов, отмена неустойки при нарушении арендатором (земли) сроков исполнения масштабных инвестиционных проектов в 2022 году. «Характер последней меры — заявительный», — уточнил Максим Жилин. Также в качестве господдержки он назвал дополнительные 20 миллиарда рублей, выделенные Правительством РФ на расселение аварийного жилья в регионах (в том числе в Новосибирской области). Еще одна стимулирующая инициатива — выделение из федерального бюджета 56 млрд рублей на субсидирование ипотечных процентных ставок при покупке жилья в новостройках. Упростить работу строителей призвано сокращение числа административных процедур и сроков согласования и утверждения документов территориального планирования, а также продление моратория на проверки со стороны контрольно-надзорных органов в отношении предприятий с невысокими рисками.

Как подчеркнул Максим Жилин, помощь государства строительному комплексу в связи с удорожанием ресурсов и санкциями формализуется в постоянно растущем множестве нормативно-правовых актов. Их трудно подробно охватить в кратком сообщении, и за ними достаточно сложно уследить в рабочем порядке, в связи с чем ведущий юрист АСОНО рекомендовал предпринимателям для постоянного оперативного информирования в этой части подписаться на телеграмм-каналы «АСОНО — оперативный штаб» и «РСС. Меры поддержки строительной отрасли».

СУБСИДИИ ОТ МИНПРОМТОРГА И ПРЕИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГА

Заместитель директора Департамента сельскохозяйственного, пищевого и строительного машиностроения Минпромторга России Эдуард Кийко по ВКС рассказал о существующих мерах поддержки потребителей строительного-дорожного и специальной строительной техники.

В частности, он упомянул «лизинговую субсидию» от Минпромторга — «самую прозрачную, понятную и эффективную». «Мы субсидируем в соответствии с постановлением Правительства РФ от 4 мая 2022 года № 811 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям...



на возмещение недополученных ими доходов по кредитам...», — сообщил Эдуард Кийко. — В основном, это касается закупок строительного-дорожного техники, коммунальной и сельскохозяйственной техники». Техника должна быть преимущественно российской производства; вместе с тем, по информации Эдуарда Кийко, в настоящее время прорабатывается возможность субсидирования приобретения зарубежной техники, не имеющей российских аналогов.

Представитель Минпромторга РФ обнадежил лизинговые компании тем, что для получения субсидий по указанному постановлению отсутствуют ограничения по сумме уставного капитала фирм-претендентов. «От 10 до 15 процентов стоимости техники мы субсидируем, и мы рады всем», — гостеприимно сообщил представитель Минпромторга, добавив, что за последний год субсидии были одобрены для 60 лизинговых компаний со всей России. Вместе с тем, по его словам, в текущей ситуации годовой бюджет упомянутых субсидий пришлось сократить с 2 млрд до 750 млн рублей, так что теперь, скорее всего, всем желающим поддержки не хватит — тем более если учесть, что, помимо лизинговых фирм, на субсидии претендуют и непосредственно дорожно-строительные, сельскохозяйственные и коммунальные компании.

Собравшиеся на рабочем совещании представители лизинговых компаний назвали виды лизинговых услуг, которые сегодня востребованы (или могут быть востребованы) строителями при приобретении техники и оборудования: это финансовый, возвратный и операционный лизинг.

По оценке финансистов, лизинг выгоден для покупателей тем, что позволяет быстрее по сравнению с «традиционным» кредитом оформлять сделки — поскольку здесь не требуется имущества для залога. А главное, благодаря механизму ускоренной амортизации и возможности отнесения на затраты расходов на приобретение основных средств, лизинг позволяет сократить выплаты по налогам на имущество, на прибыль, НДС.

«МЫ МОЖЕМ КУПИТЬ ЭТО И БЕЗ ВАС»

Строители, со своей стороны, оценили перспективы приобретения техники и оборудования по лизинговым схемам менее радужно.



Президент ГК SKY Group Владимир Литвинов, в частности, отметил, что тот юридический контекст, в котором сегодня вынуждены существовать застройщики (обязательства перед дольщиками на фоне недоступности средств эскроу-счетов до самого конца строительства, и пр.) весьма затрудняет доступ застройщиков к возможностям лизинга.

Но основная недоработка, из-за которой, по его опыту, застройщики неохотно идут на сотрудничество с представителями лизинговых компаний — неясность их коммерческих предложений, дефицит конкретики в их услугах. По мнению Литвинова, лизинговым компаниям полезно было бы изучить реальные потребности застройщиков, после чего бить точно в цель, предлагая на выгодных условиях ту технику и оборудование, которых строительному бизнесу реально не хватает. Для примера он назвал современные сваебойные машины («их сегодня две-три на весь Новосибирск»), установки для устройства буронабивных свай, мощные бетононасосы для подачи бетонных смесей на высотные отметки. Предприниматель уверен: сотрудничество с лизингодателями пойдет только тогда, когда строитель увидит реальные, предметные выгоды. А пока у строителей есть масса других путей для повышения эффективности своего бизнеса за счет прямых вложений в новые технологии и оборудование, которые позволяют сократить сроки строительства, уменьшить потребление электрической и тепловой энергии на объектах, и т.п. «Мы можем купить все это и без вас, на собственные средства», — обращаясь к лизингодателям, резюмировал Литвинов.

«И это будет дешевле, чем по лизингу, процентов на 20», — поддержал Литвинова финансовый директор дорожно-строительной компании «СТС ПЛЮС» Геннадий Майжаков.

НУЖНЫ БОЛЕЕ ДОЛГИЕ РАССРОЧКИ

По оценке Геннадия Майжакова, при лизинговой покупке техники возникает, как минимум, две серьезные проблемы. Первая — большой авансовый платеж, до 30 процентов, который нужно заплатить сразу, в один момент. И вторая — срок выплат: он очень краткий, как правило, не более трех лет. Нормальный инвестиционный цикл больше, до 7–8 лет; иными словами, строителям нужны более «длинные» деньги, иначе ежемесячный платеж будет слишком велик и станет съедать основную часть прибыли. «Возьмите для примера комплект техники, необходимый нам для дорожно-строительных работ: асфальтоукладчик, три катка, «щетка», битумовоз и пр. — порядка ста миллионов рублей все это в сумме стоит. Если разбить расчет на три года, получится примерно три миллиона в месяц. А если сюда добавить фактор сезонности, то получится и того больше — до 5 миллионов в месяц придется выплачивать. Между тем, рентабельность дорожного строительства не так уж и высока — до 7 процентов. И при наших фактических оборотах получается, что придется почти все, что заработали, отдавать на лизинговые выплаты».



Геннадий Майжаков высказал подозрение, что в реальности у лизинговых компаний нет возможности, даже при желании, предоставить строителям более долгую рассрочку платежей, поскольку у них самих — дефицит «длинного фондирования». Представители лизингодателей опровергли это подозрение, дополнительно подчеркнув, что у них нет намерения нагрузить строителей неподъемным финансовым бременем — напротив, они ориентированы на поддержку отрасли, но здесь, по их оценке, очень важно получить от строителей внятное техническое задание, без которого перспективы сотрудничества выглядят туманно.

По мнению Владимира Женова, сегодня такие технические задания от строителей лизингодателям ждать бессмысленно, у них хватает других забот; нужно стараться самим идти навстречу с более выверенными предложениями.

«СТАНЬТЕ ЭКОСИСТЕМОЙ!»

Строители также посоветовали коллегам из финансового сектора расширить диапазон оказываемых услуг. Этого можно достичь, как уже отчасти говорилось — взяв на себя часть работы по исследованию рынка техники и оборудования, чтобы предлагать не чисто финансовую услугу по покупке выбранной самими строителями техники, но и представлять непосредственно саму технику, ее варианты, подобранные под фактические потребности строительных компаний («нужно действовать, как экосистема»).

Отвечая на критику и предложения строителей, лизингодатели заверили: в последнее время их работа существенно усовершенствовалась. В большинстве случаев их компании идут навстречу лизингополучателям и составляют индивидуальные графики платежей, удобные для покупателей (в частности, учитывающие сезонную неравномерность поступления доходов клиентам — это очень важно для дорожных строителей). Также у многих лизингодателей уже сейчас есть дополнительные скидки от поставщиков на отдельные виды техники, договоренности о прямых поставках, присутствует возможность предоставлять предприятиям, попавшим в трудные экономические условия, существенные отсрочки по лизинговым платежам. Из недавно открывшихся, новых вариантов была названа возможность приобретения в лизинг техники б/у, «с пробегом», и ряд других.

Обо всем этом в кратких сообщениях рассказали руководитель компании «Газпром Лизинг» Евгений Чистяков, руководитель Группы «Альфа-Лизинг» Александра Ладыгина, руководитель представительства «Каркада Лизинг» в Новосибирске Наталья Красковская и другие представители лизингодателей.

Мария Бирюкова, подводя итог встрече, подчеркнула, что для нормального взаимодействия «дорога сотрудничества» между лизингодателями и строителями должна быть открыта в обоих направлениях. Она оценила совещание как эффективное — поскольку стороны услышали друг друга и наметили те сферы, в которых необходимо, к взаимной выгоде, совершенствовать свою деятельность.

Записал А. Русинов

ОБЪЕКТ

ШЕСТОЙ АЛЮМИНИЕВЫЙ

Два пролетных строения моста смонтировали за шесть часов

В Красноярске в микрорайоне Бугач открыли пешеходный мост с конструкциями из алюминиевых сплавов. Длина перехода, включая лестничные сходы, составила 132 м, ширина пешеходной части пролетного строения — 3 м. Пролетные строения и лестницы общим весом около 47,5 тонн для моста изготовил Красноярский металлургический завод (КраМЗ).



Два пролетных строения моста смонтировали всего за шесть часов. Путь через улицу Калинина позволит ученикам школы-новостройки в микрорайоне Бугач безопасно и с комфортом добираться до своих классов, минуя пересечение с интенсивным транспортным потоком. Ранее, чтобы перейти через оживленную улицу, пешеходам приходилось пользоваться переходом, находящимся в пятистах метрах от нынешнего моста. Новая школа рассчитана на 1550 мест. Мост на улице Калинина стал уже шестым по счету в столице Красноярского края мостовым сооружением с конструкциями из алюминиевых сплавов. Красноярск лидирует среди других российских городов по числу установленных алюминиевых путепроводов. Начиная с 2017 года, в России установлено 12 таких мостов: шесть в Красноярске, три в Москве, два в Нижнем Нов-

городе и один в Туле. Пилотными для Красноярска проектами строительства мостов из алюминиевых сплавов стали путепроводы в районе ледового дворца «Арена Север» и ледовой арены по улице Партизана Железняка, возведенные к Универсиаде 2019 года. В 2020 году был открыт полностью застекленный и оснащенный лифтами надземный переход через Николаевский проспект, соединивший микрорайон Студенческий со школой № 73 и музеем-усадьбой Юдина. В декабре 2021 года ввели в эксплуатацию первый в России алюминиевый вантовый мост через улицу Карла Маркса между музейным центром «Площадь мира» и краевой филармонией. Пятым по счету алюминиевым мостовым сооружением в столице Красноярского края стал мост через реку Кача.

www.aluminas.ru

ИТОГИ

ГОД ЗАКАНЧИВАЕТСЯ УСПЕШНО

Депутаты оценили сезон ремонта дорог

Комитет Законодательного собрания по транспортной, промышленной и информационной политике Новосибирской области констатировал положительные результаты реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» на территории региона.

По словам министра транспорта Новосибирской области Анатолия Костылевского, в текущем году было реализовано 130 объектов ремонта — 119 новых и 11 переходящих. 82 из них уже завершены и 58 полностью приняты. Общий объем финансирования за год составил 14,4 млрд рублей, из которых 8,5 млрд выделил федеральный бюджет, 5,7 млрд — областной, 180 млн — муниципальные.

Лидер Новосибирского регионального отделения Федерации автолюбителей России Владимир Кириллов обратил внимание министра на то, что Новосибирская область, по данным ГИБДД, входит в тройку антилидеров по приросту ДТП, уступая только Чукотке и Мордовии — по официальным данным, в регионе за январь-август 2022 года число дорожно-транспортных происшествий увеличилось на 21% по сравнению с годом ранее. Анатолий Костылевский в ответ подчеркнул, что главная задача проекта — снижение смертности на дорогах. Всего с начала года в ДТП погибло 172 человека, что на 23 человека меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Заместитель мэра Новосибирска Олег Клемешов сообщил, что все работы по программе БКД завершаются в срок: из 25 участков 18 уже закончены и приняты, 2 в стадии приемки и 5 в работе — до конца месяца планируется закончить с дорожным покрытием.

Депутат Заксобрания Новосибирской области Владимир Анисимов напомнил о вопросе согласования работ дорожников и коммунальщиков: «Если с Горводоканалом работа налажена четко, то с СГК мы видим иную картину, прежде всего, в Ленинском районе, где общая картина благоустройства сильно нарушена», — отметил он. Замести-



тель мэра согласился с тем, что раскопанных участков по-прежнему достаточно много, но дорожные службы постараются сделать как можно больше в летнем режиме работы, до выпадения снега. Он также напомнил, что имеются участки, которые пришлось раскапывать за сезон несколько раз, чтобы СГК могла исправить некачественно сделанный ремонт. Депутаты Заксобрания Новосибирской области высказали неудовлетворенность не только темпами, но и качеством реализации целей нацпроекта БКД.

«Когда, наконец, закопают улицу Бориса Богаткова?» — прямо спросил председатель транспортного комитета Валерий Ильенко. И добавил, что не требует от работников стахановских темпов, но неплохо было бы хоть немного потопотреться, ведь эта дорога имеет первостепенное значение в масштабах района и всего города. Олег Клемешов заверил, что до конца октября движение по Богаткова должно возобновиться, как и на всех остальных.

«Все объемы по БКД будут выполнены на сто процентов», — резюмировал Валерий Ильенко. — Новосибирск по сравнению с прошлым годом проделал огромную работу. И такая же ситуация в области. Есть ряд контрактов с недобросовестными подрядчиками, которые будут расторгнуты. Но в целом, я считаю, год заканчивается успешно».

По материалам Законодательного собрания Новосибирской области

НОВОСТИ

Разрешений
на строительство стало
больше

В период с января по сентябрь 2022 года на территории 85 субъектов Российской Федерации выданы разрешения на строительство жилья площадью 35,9 млн кв. м.

«Прирост объема выданных в первые три квартала 2022 года разрешений на строительство жилья составил 23,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В пятерке лидеров по динамике выданных разрешений на строительство — Краснодарский край, Астраханская область, Магаданская область, Еврейская автономная область, Ненецкий автономный округ», — отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташин.

Лидерами по соотношению действующих разрешений на строительство к численности населения являются Ленинградская область (2,8 кв. м на человека), Тюменская область (2,7 кв. м на человека), Калининградская область (2,2 кв. м на человека), город Санкт-Петербург (2,1 кв. м на человека) и Краснодарский край (1,85 кв. м на человека).

Общий объем жилой площади по действующим разрешениям на строительство на 1 октября 2022 года составляет 156,4 млн кв. м — на 1,6% больше, чем годом ранее.

В настоящее время строительство многоквартирных жилых домов ведется в 1068 муниципальных образованиях России.

По данным на 1 октября 2022 года, градостроительный потенциал 85 субъектов России составляет 255,6 млн кв. м (+14,3% к аналогичному периоду 2021 года), при этом предельная площадь жилых помещений МКД, возможная к размещению на земельных участках, на которых возможно строительство МКД, составляет 411,9 млн кв. м (+9,1 к аналогичному периоду прошлого года).

<https://nostroy.ru>

Первые два апарт-
комплекса построят
в Шерегеше в 2024 году

Компания «УГМК-Застройщик», которая реализует крупнейший в РФ проект по комплексному развитию территорий на горнолыжном курорте «Шерегеш» в Кемеровской области, намерена в 2024 году сдать два первых комплекса туристических апартаментов на 640 номеров. Об этом ТАСС в кулуарах международного строительного фору-

ма 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге сообщил генеральный директор компании Евгений Мордовин.

«Два апарт-комплекса спроектировали, каждый по 320 апартаментов. Там у нас будет большой ресторан на 2 тыс. кв. метров, SPA-комплекс на 1 тыс. кв. метров, бассейны внутри и снаружи. В ноябре планируем начать заключать инвестиционные договоры, срок сдачи — 2024 год», — сказал Мордовин.

Он отметил, что почти все апартаменты предварительно забронированы потенциальными собственниками, застройщик фиксирует высокий спрос на данную недвижимость. «Исходя из того спроса, который сейчас есть, мы начали проектировать еще два апарт-комплекса. В четырех апарт-комплексах у нас будет порядка 1,2 тыс. апартаментов. Если в цифрах, это половина сегодняшнего «Шерегеша», — сказал собеседник агентства, уточнив, что средняя стоимость за 1 кв. м строящейся недвижимости сейчас составляет порядка 186 тыс. рублей.

В августе текущего года правительство Кузбасса и «УГМК-Застройщик» подписали соглашение о реализации на горнолыжном курорте «Шерегеш» инвестпроекта стоимостью порядка 112 млрд рублей. На участке площадью 427 га планируется построить 600 тыс. кв. м недвижимости, где разместятся апарт-комплексы, магазины, рестораны и спа-центры, будут построены шесть новых канатных дорог и горнолыжных трасс, а также трассы для сногосходов и горных лыж. Реализация проекта рассчитана на 20 лет. Шерегеш — один из самых популярных горнолыжных курортов в Сибири. В минувшем горнолыжном сезоне его посетили свыше двух млн человек, что почти вдвое больше, чем до пандемии. По оценке «Туризм.РФ», в 2030 году турпоток в Шерегеше увеличится почти вдвое, до 3,5 млн отдыхающих в год. Чтобы обеспечить комфортное размещение всех отдыхающих в гостиницах курорта, необходимо создать дополнительно 3,5 тыс. номеров. <https://tass.ru>

Работодатели ищут
мужчин постарше

Эксперты hh.ru, крупнейшей платформы онлайн-рекрутинга в России, проанализировали, как на фоне частичной мобилизации изменилось поведение работодателей в части приглашения тех или иных соискателей на собеседования.

Результаты опубликованного 17 октября исследования показали, что концу сентября работодатели из Новосибирской области ста-

ли на 1% чаще приглашать на собеседования мужчин (в целом по стране этот показатель, напротив, снизился на 3%). По сравнению с первой неделей месяца доля мужских резюме, заинтересовавших местных рекрутеров, выросла с 42% до 43%, а доля женских сократилась с 58% до 57%.

Профессиональные сферы, в которых чаще стали приглашать на собеседования женщин — «Страхование» (женщины стали приглашать на собеседования на 9% чаще), «Безопасность» (+6%), а также «Спорт, фитнес, красота» и «Административный персонал» (+5%).

Изменения коснулись и возрастных предпочтений в подборе. В последнюю неделю сентября новосибирские работодатели на 2% реже приглашали на собеседования соискателей в возрасте 18–24 лет (в целом по стране интерес к этой категории соискателей также снизился на 2%). В то же время на 1% увеличилась доля приглашений, отправленных людям в возрасте 45–54 лет и 25–34 лет. Наиболее заметно интерес к молодым соискателям снизился в профессиональных сферах «Юристы», «Управление персоналом» и «Стратегия, консалтинг» (–4%).

Никак не изменилось к концу сентября отношение работодателей к соискателям в зависимости от опыта их работы, но в отдельных профессиональных сферах ситуация отличается от общей. Так, в сфере «Страхование» компании на 4% чаще стали приглашать на собеседования соискателей без опыта работы, в сферах «Добыча сырья», «Закупки», «Маркетинг, реклама», «Наука, образование» и «Сельское хозяйство» — на 1% чаще. hh.ru

Сколько зарабатывает
инженер-строитель
в Новосибирске

Сервис по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob в сентябре 2022 года изучил предложения работодателей и ожидания претендентов на позицию «Инженер-строитель» в сфере дорожного строительства Новосибирска.

Зарплатный максимум инженера-строителя в дорожно-строительных компаниях Москвы достигает 200 тыс. руб. в месяц, Санкт-Петербурга — 165 тыс. руб., Екатеринбург — 135 тыс. руб., а в Новосибирске — до 130 тыс. руб. На такой доход могут претендовать специалисты с высшим строительным образованием, стажем от 2 лет и опытом работы на крупных дорожных объектах.

Среднерыночная заработная плата инженера-строителя в Новосибирске составляет 80 тыс. руб.

Среднестатистический портрет такого специалиста на рынке труда: средний возраст 46 лет, в 92% случаев — мужчины, 94% из них имеют высшее образование, 43% готовы к переезду, 49% на момент размещения резюме не имели работы, а средний срок работы на последнем месте составляет 4,9 года. [SuperJob](https://superjob.ru)

Люди, знающие дорогу

16 октября отметили профессиональный праздник работники дорожного хозяйства.

По информации Новосибирскстата, в Новосибирской области протяженность автомобильных дорог общего пользования на конец 2021 года составила 28320,2 км. Основу дорожной сети формируют дороги местного (52,3% от общей протяженности дорог) и регионального (44,9%) значения.

Важный показатель развития региона — обеспеченность его автомобильными дорогами с твердым покрытием. На 1 января 2022 года протяженность дорог общего пользования с твердым покрытием в Новосибирской области насчитывала 20592,3 км (72,7% от общей протяженности). За последние пять лет протяженность дорог общего пользования регионального и местного значения с твердым покрытием выросла на 901,1 км или на 4,4%. Одним из основных показателей развития дорожной сети является плотность автомобильных дорог — отношение протяженности сети автомобильных дорог общего пользования к площади территории. Плотность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием в Новосибирской области составила 116 км на 1000 кв. км территории, это третье место среди регионов Сибирского федерального округа после Алтайского края (202 км) и Кемеровской области (180 км).

Сибстройинформ

Обновят подстанцию

ООО «Спецэнергострой» (Новосибирск) реконструирует подстанцию «ГПП-220» в Томске.

Подстанция была введена в 1980 году, она обслуживает ООО «Томскнефтехим», АО «Сибирский химический комбинат», ООО «Монолит-строй», а также объекты ПАО «Томская распределительная компания». Конкурс организовало ОАО «Томские магистральные сети». «Спецэнергострой» выполнит работы за 349,2 млн рублей. [Интерфакс](https://interfax.ru)