

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

НОВОСИБИРСК ПОПАЛ В НАЦИОНАЛЬНУЮ ЦЕЛЬ

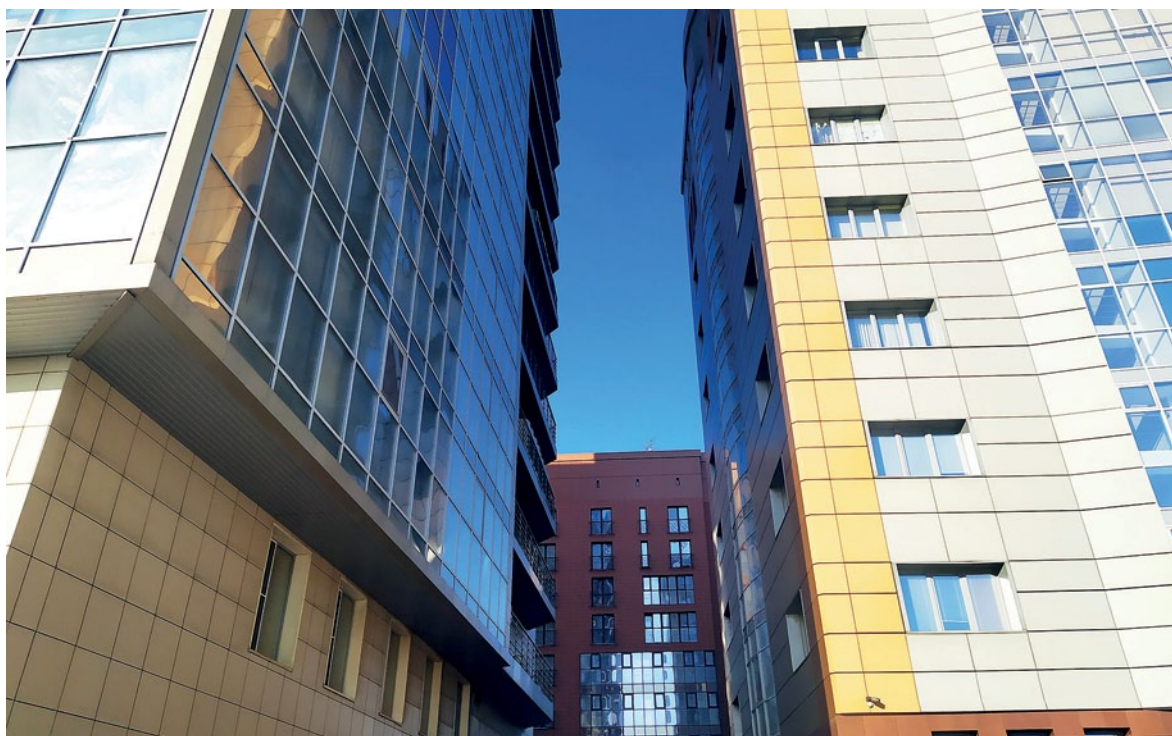
11 февраля состоялось Отчетное собрание по итогам 2021 года в сфере строительства, архитектуры и жилищной политики города Новосибирска.

В собрании приняли участие мэр Новосибирска Анатолий Локоть, вице-губернатор Новосибирской области Роман Теленчиков, исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков, заместитель мэра Новосибирска, начальник Департамента строительства и архитектуры Алексей Кондратьев, заместитель председателя Совета депутатов Новосибирска Антон Тыртышный, председатель постоянной комиссии по градостроительству Совета депутатов Новосибирска Сергей Трубников, начальник управления архитектурно-строительной инспекции мэрии Новосибирска Евгений Улитко, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) Максим Федорченко, депутаты Законодательного собрания НСО, главы структурных подразделений мэрии Новосибирска, руководители проектных, строительных и ресурсоснабжающих организаций, работающих на территории региона.

«ОСТАЛОСЬ СТАБИЛИЗИРОВАТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ»

Как сообщил в своем докладе Алексей Кондратьев, за 2021 год Новосибирск ввел в эксплуатацию 1 млн 570 тыс. 782 кв. м жилья, что составило 119% от объема введенного жилья в 2020 году (1323,1 тыс. кв.м.) и 138% от контрольного показателя, утвержденного губернатором Новосибир-

Строительная отрасль столицы СФО подвела итоги 2021 года и обозначила проблемы для преодоления в 2022-м



ской области на 2021 год (1140,0 тыс. кв.м.). В среднем по городу количество введенных квадратных метров на одного жителя составило 0,97 кв. м, что существенно больше показателя 2020 года (0,82 кв. м). «Хотелось бы отметить, что этот показатель, почти 1 квадратный метр на человека, в 2021 году более чем в полтора раза выше среднего показателя по России — 0,64 кв.м», — добавил Евгений Улитко.

По его оценке, для достижения показателей Национального проекта «Жилье и городская среда», согласно которым к 2030 году в РФ должно вводиться в эксплуатацию не менее 120 млн кв. м. жилья ежегодно, на территории Новосибирска общий ежегодный ввод жилья должен составлять к этому сроку не менее 1 млн 390 тыс. кв. м.

Евгений Улитко обратил внимание, что этот перспективный план

уже в минувшем году был не просто выполнен, а даже перевыполнен на 13 процентов в Новосибирске. «Осталось выйти на стабилизацию достигнутого результата, исключив резкие пульсации, — полагает Евгений Улитко. — С учетом существующего задела задача вполне достижима».

Окончание на стр. 2—4

ДОСТИЖЕНИЯ

За минувший год в России введено 92,6 млн кв. метров жилых помещений. Такие итоговые данные в рамках реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» представил на оперативном совещании у Председателя Правительства России Михаила Мишустина вице-премьер Марат Хуснуллин. Он отметил, что достигнутый показатель — это самый большой объем ввода за всю историю, начиная с СССР.

Этот результат выше планового значения 2021 года на 18,7%, и выше объемов ввода жилой недвижимости за предшествующий 2020 год на 10,4 млн кв. м, т.е. почти на 13%. Из общего объема ввода многоквартирных домов составляют 43,5 млн кв. м, а индивидуальные жилые дома — 49,1 млн кв. м.

«Что особенно важно, такой объем ввода жилья позволил улучшить жилищные условия 4,2 миллионным семьям или почти 10 миллионным жителям страны», — сказал Марат Хуснуллин и подчеркнул, что повышение качества жизни граждан является ключевой целью нацпроекта. Вице-премьер также отметил позитивную динамику ввода жилья за январь этого года, который на 14% превышает прошлогодние показатели.

ОПЕРЕДИЛИ СССР В 2021 году Россия побил советский рекорд по вводу жилья

«Столь высокий показатель — это результат консолидации усилий всех участников отрасли. С одной стороны, важную роль здесь сыграли меры государственной поддержки, которые реализуются сегодня для улучшения жилищных условий граждан, создания комфортной среды для жизни, развития и стимулирования жилищного строительства, в частности — среди них и программы льготной ипотеки, «Стимул», «Чистая вода», поддержка низкомаржинальных проектов, а также комплекс решений по модернизации коммунальной инфраструктуры. Большой вклад внесли региональные команды, которые на местах провели масштабную работу, которая дала практический эффект от реализуемых мер», — отметил министр строительства и жилищно-коммунального

хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин. — Сегодня наша совместная задача — сохранить набранный темп, продолжить увеличение объемов жилищного строительства по всей стране. Необходимые условия для этого обеспечены».

Говоря подробнее о программах, Марат Хуснуллин рассказал о действующей программе «Стимул», которая повышает доступность социальных объектов для граждан и позволяет строить новое жилье со всей необходимой инфраструктурой. Как сообщил заместитель председателя Правительства, всего за месяц работы контрактация по программе составляет 41%. Из запланированных 199 инфраструктурных объектов на строительство 81 из них регионами заключены контракты. При этом в 2022 году 124 объекта

должны быть введены в эксплуатацию. Такое развитие инфраструктуры обеспечит ввод около 8 млн кв. м жилья только благодаря программе «Стимул».

Еще одним инструментом поддержки жилищного строительства, по словам Марата Хуснулина, являются инфраструктурные бюджетные кредиты, распределяемые между субъектами в рамках программы «Инфраструктурное меню». Так, в 2021 году между 81 регионом было распределено 500 млрд рублей. Вице-премьер сообщил, что деньги уже начали доводиться до регионов. Благодаря уже одобренным проектам планируется ввести около 80 млн кв. м жилья, а также будет создано более 300 тыс. рабочих мест. Марат Хуснуллин также рассказал, что росту жилищного строительства актив-

но способствует и использование механизма комплексного развития территорий (КРТ), законодательная основа которого была заложена в 2020 году. По его словам, сегодня рассматривается применение этого механизма на 661 территории с градостроительным потенциалом 117 млн кв. м жилья.

Особенно важно, что наряду с высокими показателями по вводу жилья в 2021 году сформирован потенциал роста и на будущие периоды: за 12 месяцев выданы новые разрешения на строительство около 40 млн кв. м многоквартирного жилья, что на 41% больше, чем в 2020 году. В рамках долевого строительства сегодня на этапе возведения находится около 94,4 млн кв. м жилой недвижимости — это хороший задел на начало года. При этом градостроительный потенциал территорий на конец 2021 года составил 241,3 млн кв. м жилья (+27,9% к началу 2021 года).

Напомним, предыдущие пики ввода жилья в России, начиная с 1970 года, были зафиксированы в 2015 году — 85,4 млн кв. м, в 2014 году — 84,2 млн кв. м, а также в 2020 году — 82,2 млн кв. м.

По материалам Минстроя РФ

НОВЫЙ САЙТ
НАШЕЙ ГАЗЕТЫ:
stroyvedomosti.ru

В НОМЕРЕ:

➤ **ОТСТАЕТ, НО
СТАРАЕТСЯ ДОГНАТЬ**
Ситуация
с обеспечением
жилья объектами
соцкультбыта

Стр. 2

➤ **ЧЕРЕСПОЛОСИЦА
И ОГРАНИЧЕНИЯ**
Как застройщику
зайти в частный
сектор и не пропасть

Стр. 3

➤ **ПОБОЛЬШЕ СПОРТА
И ЗЕЛЕНИ**
Мэр высказал
пожелания
строителям

Стр. 4

➤ **СИБИРСКАЯ НЕДЕЛЯ
РОССИЙСКОГО
СОЮЗА**
РСС провел
расширенное
заседание
в Новосибирске

Стр. 5

➤ **НУЖНЫ СРОЧНЫЕ
ПЕРЕМНЫ**
Типовые условия
госконтрактов
предлагается
пересмотреть

Стр. 6

➤ **РОЖДЕННЫЙ
СТРОИТЬ
УПРАВЛЯТЬ
НЕ ВПРАВЕ?**
Девелоперы
хотят отстранить
от эксплуатации
жилья

Стр. 7



ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Начало на стр. 1

По оценке главы УАСИ, эффективней всего достигать национальных целей жилищного строительства помогает крупнопанельное индустриальное домостроение. «Мы подсчитали: 11,5 квадратных метров в сутки — скорость возведения «среднего» панельного дома, 8,7 кв метров в сутки успевают «вырасти» на среднем доме с монолитным каркасом, и на 4,5 квадратных метра в сутки прирастает строящийся многоквартирный дом из кирпича», — поделился наблюдениями Евгений Улитко.

«То, что сегодня строят новосибирские строители — интересно и востребовано не только жителями нашего региона», — отметил Алексей Кондратьев.

ДОЛЬЩИКИ:
ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПРАВ

В рамках деятельности по защите прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, в течение 2021 года посредством предоставления всех разработанных мер поддержки, в том числе с участием регионального Фонда защиты дольщиков, введено в эксплуатацию 19 долгостроев; посредством выплаты денежных компенсаций либо предоставления квартир восстановлены права 4166 обманутых дольщиков.

В 2021 году для обеспечения ввода в эксплуатацию проблемных объектов предоставлено муниципальных субсидий на сумму 60,06 млн рублей (они истрачены на оплату технологического присоединения к инженерным сетям, приобретение и установку лифтового оборудования, благоустройство придомовых территорий).

Всего же, по информации Алексея Кондратьева, в период с 2012 по 2021 годы введены в эксплуатацию 110 «проблемных» домов, тем самым решены вопросы более 12,5 тысяч граждан.

По состоянию на 1 января 2022 года на территории города Новосибирска остается еще 43 проблемных объекта. К концу 2023 года данная проблема должна быть полностью решена.

СОЦКУЛЬТБЫТ ОТСТАЕТ,
НО СТАРАЕТСЯ ДОГНАТЬ

«К сожалению, мы продолжаем отставать по обеспечению жилья объектами социальной инфраструктуры, — констатировал Алексей Кондратьев. — Если оценить обеспеченность социальных объектов основных крупных новосибирских площадок жилищного строительства, на которых суммарно уже построено около 7 млн квадратных метров жилья, то получится, что этим площадкам необходимо 10 тысяч мест в детских садах 32 тысячи мест в школах. Реально же построено 8700 мест в детсадах и 12700 мест в школах. Мы подтверждаем, что в сфере обеспечения школьно-дошкольными учреждениями сохраняется дефицит (за исключением ясельных групп от 3 до 5 мест), и строительство данных объектов нуждается в стимулировании».

Пока что в 2021 году по сравнению с 2020 годом в Новосибирске отметили снижение федерального софинансирования строительства объектов социальной инфраструктуры в рамках национальных проектов — хотя для нормального развития городской среды требуется, напротив, его увеличение.

«По сути, при условии ввода в Новосибирске ежегодно свыше 1 миллиона квадратных метров жилья мы должны каждый год вводить в эксплуатацию по пять школ — фактически же этого не происходит», — отметил Алексей Кондратьев.

Безусловно, город, регион работают и продолжают работать над тем, чтобы принять участие во всех возможных государственных программах, предполагающих бюджетное софинансирование строительства социальных объектов, и это приносит свои плоды.

В период 2019–2021 годов в рамках реализации национального проекта «Демография» введено в эксплуатацию 20 детских садов на 3915 мест, в том числе 1187 ясельных. В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» — 3 детских сада на 580 мест (силами ГКУ НСО «УКС»). Таким образом, всего за этот период в Новосибирске введено 23 детских сада на 4495 мест.

В 2022 году в рамках национального проекта «Демография» начнется строительство детского сада по ул. Гребенщикова, 4 в Калининском районе на 320 мест, с планируемым сроком ввода в эксплуатацию в 2023 году. В целях ликвидации недостатка мест для детей в возрасте от 1,5 до 3 лет подготовлено еще 17 площадок для строительства детских садов общей вместительностью 2955 мест, из них ясельных — 810. Предложение по строительству указанных детских садов

НОВОСИБИРСК ПОПАЛ
В НАЦИОНАЛЬНУЮ ЦЕЛЬ

Строительная отрасль столицы СФО подвела итоги 2021 года и обозначила проблемы для преодоления в 2022-м



Алексей Кондратьев



Евгений Улитко



Максим Федорченко

в рамках национального проекта «Демография» направлено в адрес Министерства строительства Новосибирской области.

Не менее важна обеспеченность школами. В 2019–2021 годах строительство школ на территории города Новосибирска осуществлялось в рамках 2-х национальных проектов: «Образование» и «Жилье и городская среда». По результатам реализации данных проектов в 2019–2021 годах введено в эксплуатацию 7 школ на 6550 мест.

ПИТАТЕЛЬНЫЙ «МИКС»
НАЦПРОЕКТОВ

Строительство объектов общего образования на территории города будет продолжено в рамках национального проекта «Образование».

В 2022 году запланировано: ввести в эксплуатацию школу по проезду Детскому, 10 в Советском районе на 1100 мест; начать строительство здания школы с бассейном по ул. Тургенева, 84 в Октябрьском районе на 975 мест, ввод которой запланирован на 2023 год.

В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» силами ГКУ НСО «УКС» продолжается строительство школы по ул. Большевикской на 825 мест. Кроме того, с участием средств областного бюджета осуществляется строительство здания школы по ул. Крылова, 18 в Центральном районе на 249 мест, ввод в эксплуатацию которого запланирован в 2023 году.

Третьим источником финансирования строительства школ является «демографическая субсидия», предоставляемая федеральным бюджетом в рамках государственной программы «Развитие образования» в целях создания дополнительных мест в общеобразовательных организациях в связи с ростом числа обучающихся, вызванным демографическим фактором.

В целях реализации первого этапа данного проекта Правительством Новосибирской области заключены концессионные соглашения на строительство 6 школ на 5775 мест. В целях реализации второго этапа проекта одобрена «демографическая субсидия» на строительство в городе Новосибирске 2-х школ на 1800 мест. Одна из них (школа по ул. Забалуева в Ленинском районе на 825 мест) будет реализована также посредством заключения концессионного соглашения.

В целях реализации третьего этапа проекта мэрией города Новосибирска направлены предложения в адрес Правительства Новосибирской области о строительстве на территории города Новосибирска еще шести школ суммарно на 4950 мест.

ЗАСТРОЙЩИКИ
«ПОДСТАВИЛИ ПЛЕЧО»

«Сегодня, если мы начинаем освоение какой-либо площадки в центре города либо на среднем удалении от нее, необходимо, чтобы город сразу располагал резервами для строительства объектов социальной инфраструктуры», — подчеркнул Алексей Кондратьев. И застройщики учитывают это, идя муниципалитету навстречу.

Так, в Октябрьском районе Краснообскмонтажспецстрой (ООО «Синергия») выкупил ряд участков частного сектора и пере-

дал их городу безвозмездно — с тем, чтобы впоследствии там был построен детский сад. ГК «Химметалл» в настоящее время возводит встроено-пристроенный детский сад на улице Гаранина — с последующей передачей его в муниципальную собственность. «СМС-строй» заключили соглашения по проектированию и строительству на ул. Крылова, 45 пристройки на 100 мест к действующему детскому саду. ООО «Береговое» выкупило частный сектор, сформировало земельный участок и передало его городу безвозмездно, и за свой счет запроектировало детский сад на этом земельном участке.

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО
ЖИЛЬЯ: УСКОРЕНИЕ

Большая работа проводится в сфере расселения аварийного жилья. По сведениям Алексея Кондратьева, всего за время реализации программ по расселению и сносу ветхого, аварийного жилищного фонда (с 2004 по 2021 годы) в Новосибирске расселены 564 аварийных дома. За время реализации программы по развитию застроенных территорий с участием строительных организаций расселено 84 аварийных дома, привлеченные средства застройщиков составили более 2,5 млрд руб.

В настоящее время в Новосибирске 405 многоквартирных домов официально признаны аварийными. Часть из них расселят в рамках ускоренной программы по национальному проекту, часть — в рамках проектов комплексного развития территорий.

С 2019 года возобновилось федеральное финансирование процесса расселения аварийного жилищного фонда. Реализация федерального проекта позволяет осуществить расселение аварийных домов, признанных таковыми до 1 января 2017 года.

«Новосибирск, как и несколько других городов, взял на себя обязательство осуществить расселение не до 2025 года, как это предусмотрено в национальном проекте, а до конца 2023 года», — рассказал Алексей Кондратьев. В связи с этим аварийные дома, ранее подлежащие расселению до конца 2025 года, необходимо расселить до 31 декабря 2023 года — это 68 аварийных домов (28,8 тысяч кв. м, 2059 человек). Финансовая поддержка Фонда содействия реформированию ЖКХ составит 1,316 млрд рублей.

В 2021 году в целях реализации национального проекта «Жилье и городская среда» департамент приступил к строительству многоквартирных домов по ул. Степной, 262а в Ленинском районе в целях последующего предоставления построенных квартир гражданам, проживающим в жилищном фонде, признанном аварийным и подлежащим сносу. В 2022–2023 годах планируется ввести в эксплуатацию I и II этапы муниципальных жилых домов по ул. Степной, 262а (общее количество квартир — 270).

С 2019 года на территории города реализуется новый механизм расселения аварийного жилищного фонда путем организации масштабных инвестиционных проектов. В рамках данного механизма в 2019–2021 годах организованы 11 масштабных инвестиционных проектов, для реализации которых предоставлено 29,35 га земли. В соответствии с указанными проектами подлежат передаче в собственность города Новосибирска жилые

помещения площадью более 18,5 тысяч кв. м, которые позволят расселить не менее 26 аварийных многоквартирных домов.

1500 ГЕКТАРОВ ПОД КРТ
И НЕГОТОВНОСТЬ К BIM

Как рассказал Алексей Кондратьев, в результате актуализации Генплана Новосибирска и внесения изменений в ПЗЗ сформированы территории перспективного развития на ближайшие 10 лет. Это, в том числе, не используемые по прямому назначению, подлежащие редевелопменту старые производственные территории, территории специального назначения, в том числе федеральной собственности. Но главное — сформированы территории, подлежащие комплексному развитию — это территории с ветхим, аварийным фондом и индивидуальной жилой застройкой. Утверждены границы 163 таких территорий общей площадью более 1,5 тысяч га. «Суммарно на этих территориях может быть построено более 15 миллионов квадратных метров жилья, обеспеченных, в соответствии с градостроительными нормативами, необходимым резервом объектов социальной инфраструктуры», — указал Алексей Кондратьев.

В заключение своего доклада глава Департамента строительства и архитектуры кратко остановился на некоторых проблемах проектно-строительного комплекса, которые способны помешать достижению поставленных перед ним целей. Помимо роста цен на материалы и ряда других вопросов, важной проблемой остается внедрение BIM-технологий, к которому, на взгляд Алексея Кондратьева, по-прежнему не готовы не только большинство проектных и строительных компаний, но и даже органы экспертизы. «Не хватает техники, программного обеспечения, специалистов соответствующей квалификации», — конкретизировал вице-мэр.

БЕЗ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА
НЕ ОБОЙТИСЬ

Максим Федорченко поделился своим видением перспектив комплексного развития территорий и работы строительного комплекса в Новосибирске и НСО — в контексте Сибирского федерального округа и страны в целом.

«К 2030 году мы должны построить дополнительно 23 миллиона квадратных метров жилья, — напомнил он. — Это, при действующих градостроительных нормативах, означает, что в строительный оборот к указанному сроку должно быть вовлечено 2,5 тысячи га территорий. Пока, как сообщил Алексей Валерьевич Кондратьев, подтверждены границы 163 территорий общей площадью 1,5 тыс. гектаров». Между тем, в связи с изменением законодательной базы о комплексном развитии, процесс вовлечения территорий в строительный оборот приостановился, и пока только готовятся первые два аукциона на заключение договоров о КРТ.

«Понятно, что комплексное развитие не ограничится чисто территорией Новосибирска, а затронет всю Новосибирскую агломерацию, — уточнил Максим Федорченко. — Но, даже с учетом агломерационного охвата, свободных участков, пригодных для жилищного строительства, у нас осталось со-

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



всем немного, порядка 240 гектаров. Поэтому для выполнения задач национального проекта без полноценного редевелопмента застроенных территорий не обойтись».

Максим Федорченко отметил, что многие важные проблемы комплексного развития территорий, работы строительной отрасли удалось обсудить и направить в русло конструктивных решений за счет совместных усилий органов исполнительной, законодательной власти и делового сообщества в лице Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, Союза строителей Новосибирской области.

ПРЕОДОЛЕТЬ ЧЕРЕСПОЛОСИЦУ И ИЗБЫТОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Созданы рабочие группы Союза строителей по ключевым вопросам, выработан ряд предложений. Одно из них — предложение о необходимости согласования инвестиционных программ развития инженерных сетей и транспортной инфраструктуры с проектами КРТ, другое — о том, что при принятии решений о КРТ должны обязательно фиксироваться, во-первых, сведения о существующей обеспеченности объектами инфраструктуры, а во-вторых, источники и порядок финансирования строительства объектов инфраструктуры на конкретной территории.

«Отдельно мы внесли предложение о создании возможности изъятия участков, создающих чересполосицу при формировании единых территорий под КРТ», — напомнил Максим Федорченко.

По его словам, большой блок дискуссий на совещаниях Союза строителей Новосибирской области связан с парализацией строительства на огромных приаэродромных территориях; было сформулировано предложение обеспечить возможность возведения в тех подзонах, которые не связаны непосредственно с безопасностью авиационного сообщения, хотя бы объектов инфраструктуры.

«Такая практика уже появилась в Иркутской области, где в рамках имеющихся седьмых приаэродромных подзон недавно выделены дополнительные подзоны (7.1), в которых строительство все-таки возможно, — рассказал Максим Федорченко. — В том же направлении преодолений избыточных ограничений ведется работа и в отношении достопримечательных мест».

НА УРОВНЕ РОССИЙСКОГО СОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ

Коротко руководитель Совета АСОНО сообщил о работе в сфере КРТ, проводимой на межрегиональном и федеральном уровне. В частности, в рамках деятельности Комитета Российского Союза строителей по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, который Максим Федорченко возглавил в 2021 году, выполнен сравнительный анализ нормативной базы КРТ на уровне регионов, выявлены лучшие практики, которые целесообразно распространить по стране. Так, в Красноярске, по оценке Максима Федорченко, наиболее эффективные подошли к установлению критериев возможности изъятия домов ИЖС в целях КРТ. Среди «красноярских» критериев, способ-

ных послужить хорошим примером для других сибирских регионов — как 50-процентный износ частного дома (а не 60-процентный, установленный в Новосибирской области), так и документально зафиксированная дата его строительства (изъятие допускается для домов ИЖС «старше» 1980 года).

Максим Федорченко подчеркнул, что предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования механизма КРТ формируются в ходе заседаний упомянутого Комитета Российского союза строителей с участием Департамента КРТ Минстроя России. Предложения касаются, в том числе, защиты интересов инвесторов, входящих в проекты КРТ, расширения возможностей государственной финансовой поддержки проектов КРТ. Здесь многое нуждается в доработке. «Например, необходимо установить четкий порядок расселения подлежащего сносу жилья на территориях комплексного развития, определить порядок финансирования инфраструктурных объектов в границах таких территорий через инфраструктурное меню, через инфраструктурные облигации и другие механизмы — соответствующие предложения также сформированы», — указал Максим Федорченко. По его словам, в настоящее время Комитетом РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий аккумулированы и прорабатываются конкретные практические вопросы КРТ, собранные со всех регионов Российской Федерации: как оформлять договоры, как взаимодействовать с собственниками, как выбирать территории, и т.п. «По всем этим вопросам мы планируем либо получить предметные ответы от Минстроя России, либо (при отсутствии реальных механизмов решения в рамках действующего нормативно-правового поля) — подготовить инициативы о необходимых изменениях в нормативных документах», — указал вице-президент РСС.

Максим Федорченко подчеркнул благоприятность нынешнего момента для решения практических вопросов, стоящих перед профессиональным сообществом: региональных строителей сегодня готовы слушать и услышать во всех ветвях центральной власти, а, в частности, строительный комплекс Новосибирской области пользуется высоким авторитетом на федеральном уровне.

«ЭТОТ УДИВИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК НОВОСТРОЕК»

Директор по управлению проектами и инвестициями ГК «Елка Девелопмент» Максим Марков рассказал о состоянии и перспективах первичного рынка жилья — о том, «что же происходило на нашем удивительном рынке новостроек в 2021 году».

По информации Максима Маркова, реальный рост средневзвешенной цены на первичном рынке жилья столицы Сибирского федерального округа за минувший год достиг 28 процентов. Средняя стоимость первичного жилья в Новосибирске перевалила за 100 тыс. рублей за квадратный метр. Одним из стимулов такого агрессивного роста стало повышение ключевой ставки Центробанка РФ. «Наш рынок сегодня можно считать достаточно зрелым (с точки зрения квартирографии, ассортимента предлагаемых на продажу застройщиками квартир)», — полагает Максим Марков. И это несмотря на то, что политика государственной поддержки первичного рынка по-прежнему направлена

на стимулирование предложения самых маленьких квартир.

Вместе с тем, из-за повышения ипотечных ставок, неизбежно последовавшего за ростом ключевой ставки Центробанка (они перевалили двузначный рубеж), «аппетиты» потенциальных покупателей на первичном рынке стали заметно умереннее, спрос охладился.

В одном строю с описанными тенденциями, по сути, находится и отмечаемое постепенное снижение валового внутреннего продукта страны, а также растущая инфляция. Если сформировавшиеся в 2021 году тренды в экономической политике сохраняются, «потребительская» инфляция в России, по оценкам Максима Маркова, за 2022 год, так же, как и ипотечные ставки, будут оцениваться уже двузначными цифрами. Инфляция же «промышленная», фиксируемая внутри товарно-производственных цепочек, достигла 27 процентов уже по итогам 2021 года.

В этот «котел» неблагоприятных экономических предпосылок справедливо можно добавить и тот факт, что реальные располагаемые денежные доходы населения России (то есть доходы за вычетом всех обязательных платежей, включая платежи по растущим кредитным обязательствам) не растут с 2013 года. «Говоря простым языком, денег у (большинства) народа постепенно становится меньше», — пояснил Максим Марков.

На этом объективном фоне аналитик видит два основных экономических пути для застройщиков. Первый, для тех, кто работает с «экономическим классом» жилья — снижение издержек, сокращение себестоимости. Второй, для тех, кто работает с «люксовым» жильем — производить исключительно «штучный» товар действительно высокого класса, для придирчивого, но по-настоящему богатого покупателя, способного заплатить высокую цену.

В то же время, прогнозируемый рост инфляции оставляет и некоторый потенциал для общего повышения цен на первичном рынке, полагает аналитик; на 30 процентов за год, конечно, цены поднять не получится, но процентов на 10 — реально.

«95% ВСЕХ СДЕЛОК — С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ КРЕДИТОВ»

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова сообщила, что общий рост числа сделок с недвижимостью в Новосибирской области в 2021 году по сравнению с годом 2020-м достиг 30 процентов.

По состоянию на январь 2022 года в НСО зарегистрирован 1 млн 789 тысяч объектов жилого назначения и примерно 1 млн 200 тысяч объектов нежилого назначения.

Жилье по-прежнему приобретается либо по договорам купли-продажи (вторичный рынок), либо ДДУ (первичный рынок). «При этом в 2021 году 95 процентов всех сделок с жилой недвижимостью в Новосибирской области осуществлены с привлечением кредитных средств», — отметила глава регионального управления Росреестра. — Это гораздо больше, чем в предыдущие годы».

Все больший и больший процент регистрирующих процедур переходит в электронный формат; за активное содействие цифровизации Светлана Рягузова поблагодарила и застройщиков, и мэрию Новосибирска.

Касаясь темы дефицита земельных участков, пригодных для строительства, Светлана Рягузова напомнила о существовании федерального информационного ресурса «Земля для стройки», пополнением которого занимается Росреестр и где всегда можно найти свежие сведения об имеющемся резерве «строительных» земель. На сегодняшний день в нем представлено всего 154 участка (в пределах Новосибирской области). «Это немного, конечно, но информация часто обновляется, и в поисках земли под застройку полезно регулярно заходить на сайт данного информационного ресурса», — посоветовала глава областного Росреестра.

В ЧАСТНЫЙ СЕКТОР ЗАЙДЕШЬ — СОВСЕМ ПРОПАДЕШЬ?..

Гендиректор ГК «СибМонтажСпецСтрой» Анатолий Павлов высказался о ситуации в сфере комплексного развития территорий, по его собственному выражению, «с житейской точки зрения» практикующего строителя.

«О программе комплексного развития территорий могу сказать следующее: я один из тех, кто от этой программы пока только пострадал, — констатировал Анатолий Павлов. — Мы начинали выкупать земельные участки в частном секторе еще до того, как была принята программа КРТ (речь — о принятой ФЗ от 30.12.2020 № 494 — ред.).

Суммарно в приобретение территорий частного сектора успели вложить около 500 млн рублей. В 2020 году Новосибирск был «накрыт» участками комплексного развития, и был момент, когда я даже порадовался в надежде, что вот совсем скоро из этого выйдет что-то хорошее. Но минуло уже больше года — и ни одного договора о КРТ не подписано. Пока что мы только обслуживаем кредиты за те приобретения участков ИЖС, которые были сделаны ранее, до вступления в действие законодательства о КРТ».

Выразив надежду, что в ближайшее время механизм КРТ все же заработает, Анатолий Павлов обозначил следующий вопрос. «Мы сейчас работаем над подготовкой подписания договора о КРТ на довольно крупном участке, 23 гектара, полностью застроенном частным сектором. И столкнулись с проблемой, заключающейся в том, что частный сектор (с точки зрения землеустройства) разбит на множество мелких клочков, которые крайне сложно объединить, сформировав нужный участок комплексного развития. По факту участки отдельных частных собственников перемежаются тропинками, проходами, оврагами, и т.д. — все эти земли принадлежат муниципалитету».

Формирование единых участков КРТ может происходить только по проектам межведомства, которые готовятся долго, год и больше. «Наверное, для того, чтобы работать быстрее, Департаменту строительства не хватает сотрудников», — предположил Анатолий Павлов. По его оценке, в целом, теми силами, которые сегодня в департаменте брошены на расселение аварийного жилья и частного сектора, справиться с поставленными задачами вообще невозможно. «У нас относительно небольшая компания, и то в ней 15 человек занимается аналогичными вопросами. В масштабах всего города людей надо больше, — полагает Анатолий Павлов. — Еще один проблемный момент: если для формирования единого участка КРТ нам, к примеру, понадобится «прорезать» (перераспределить) участок, изломанный в плане, и площадью более 10 «разрешенных» соток — в этом случае мы уже вступим в противоречие с Земельным кодексом. Как на это будет реагировать Департамент земельно-имущественных отношений — непонятно.

Далее, в рамках КРТ у нас возникает обязательство сформировать участок под школу или детсад, с целью дальнейшей передачи этих участков муниципалитету. И сформировать данные участки следует на балансе нашего предприятия. А если мы (по означенным выше причинам) не можем сформировать эти участки под соцкультбыт? Выходит, мы окажемся не в состоянии выполнить взятые на себя обязательства?»

И еще одна серьезная проблема, связанная с КРТ, также базируется на специфике старого ИЖС. «Из упомянутых 1500 га перспективных территорий под КРТ основная доля — частный сектор, — отметил Анатолий Павлов. — И в отличие от аварийных многоквартирных домов, после сноса которых остается приемлемая инженерная инфраструктура для подключения новых объектов, частная индивидуальная застройка после себя такого «наследства» почти не оставляет; следовательно, возникает вопрос обеспечения комплексных площадок сетями. Как будет все это решаться? Тут нужно плотно работать с ресурсоснабжающими компаниями».

Окончание на стр. 4

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Окончание. Начало на стр. 1–3

**БУДЬТЕ БОДРЫ,
ГОТОВЬТЕСЬ К АУКЦИОНАМ**

Комментируя выступление Анатолия Павлова, Алексей Кондратьев сразу уточнил, что межевание при реализации КРТ осуществляется по отдельной схеме и не имеет упомянутых застройщиком ограничений на присоединение земель («не более 10 соток»).

Вице-мэр выразил уверенность, что не возникнет проблем и с обеспеченностью площадок КРТ инженерными сетями. «Мы же с вами утвердили обновленный генеральный план, и все площадки согласованы также и ресурсоснабжающими организациями, все они им известны, — пояснил Алексей Кондратьев. — Сейчас надо «накрыть» новые крупные площадки проектами планировок, эта работа ведется; там буду предусмотрены все необходимые «коридоры» под коммуникации, зарезервирована земля под объекты соцкультбыта, и так далее. Наша региональная нормативная база готова. Единственное, останется на федеральном уровне принять поправки к закону (о КРТ), открывающие возможность полноценно включать в зоны КРТ частный сектор. А после этого, уважаемые застройщики, готовьтесь к аукционам по КРТ, которые будут проходить по инициативе муниципалитета». Первые аукционы (правда, по площадкам, не обремененным частным сектором), должны после согласования с областным правительством состояться в апреле текущего года.

**МИПИ КРТ — ДВЕ
«ПЕДАЛИ» ОДНОГО
МЕХАНИЗМА?**

Президент ГК «SKY Group» Владимир Литвинов, поддержав основные тезисы выступления Анатолия Павлова, высказал предложение объединить нормативное, административное регулирование масштабных инвестиционных проектов (МИП) и КРТ. По его опыту, в последнее время себестоимость расселения аварийного многоквартирного жилья существенно, почти двукратно возросла. «Раньше обычный двухэтажный барак на два подъезда можно было расселить примерно за 30 миллионов рублей, сегодня (из-за подорожания квартир на вторичном рынке) нужно уже миллионов 56, не меньше, — посетовал Владимир Литвинов. — Соответственно, финансовая нагрузка на квадратный метр готового нового жилья за счет затрат на расселение достигает 7–8 тыс. рублей». Кроме того, в соответствии с недавними решениями Совета депутатов Новосибирска, расселение аварийного жилья следует производить в квартиры не старше 10 лет. По оценке главы SKY Group, в этих условиях застройщику выгоднее не покупать жилье для расселения «аварийки» на вторичном рынке, а специально под расселение строить недорогое, эконом-класса жилье — именно для такой схемы удобно объединить механизмы КРТ и МИП.

Основатель группы компаний «Трансервис», девелопер Александр Бойко предложил до тех пор, пока обновленное законодательство не открыло возможности изъятия частного сектора ИЖС под цели КРТ, акцентироваться на комплексном развитии, редевелопменте промышленных площадок. Оппозиционно данному предложению высказался вице-губернатор Новосибирской области Роман Теленчинов. С его точки зрения, не стоит чрезмерно увлекаться «перепрофилированием» производственных площадок под жилые районы. «Все-таки в городе должны остаться какие-то места приложения труда, нельзя, чтобы на работу все ездил на окраины, это создает, в том числе, неблагоприятную ситуацию в транспортной системе», — указал Роман Теленчинов.

**НУЖЕН МОРАТОРИЙ
НА ПЕРЕКУПКУ
СПЕЦИАЛИСТОВ У МЭРИИ**

По мнению генерального директора ГК «Химметалл» Евгения Гаврилова, проекты КРТ позволяют не только решить вопросы острой нехватки земли, но и могут повлиять на снижение ее стоимости и тем самым снизить стоимость жилья. «Если у нас сегодня в центре цена сотки земли достигает нескольких сотен миллионов рублей, доступности жилья это никак не способствует», — полагает бизнесмен. Застройщик также призвал муниципалитет уделить больше внимания кадровому вопросу. «Анатолий Владимирович (Павлов) мельком коснулся этой темы, я бы хотел заострить, — сказал Евгений Гаврилов. — В Департаменте строительства мэрии не хватает профессионалов. Это, собственно, проблема не только муниципалитета, но и всех нас. Всем не хватает толковых специалистов, мы уже перекупаем их друг у друга, они дорожают быстрее, чем квадратный метр жилья!»

НОВОСИБИРСК ПОПАЛ В НАЦИОНАЛЬНУЮ ЦЕЛЬ

Строительная отрасль столицы СФО подвела итоги 2021 года и обозначила проблемы для преодоления в 2022-м



С точки зрения Евгения Гаврилова, у муниципальных чиновников в Департаменте строительства — маленькая зарплата, не соответствующая их уровню ответственности и масштабу стоящих перед ними задач. «У меня огромная просьба и к депутатскому корпусу, и лично к мэру, чтобы кадровый вопрос в департаменте закрыли. Это важно не только для строителей. Это важно для всех жителей Новосибирска», — подчеркнул Евгений Гаврилов.

Алексей Кондратьев в ответ призвал всех застройщиков «не перекупать» специалистов из Департамента строительства. «Контраст между зарплатой в бюджетной сфере и коммерческой — большой. Мы принимаем студентов, выращаем специалистов, а потом строительные компании у нас их переманивают. Надо объявить мораторий на это дело», — настоятельно порекомендовал Алексей Кондратьев.

**КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
И ЕГО «ЖАЛКОЕ ПОДОБИЕ»**

Вице-губернатор НСО Роман Теленчинов в своем выступлении отметил, что за минувший год строительной отрасли удалось с честью отразить все вызовы, которые ей были уготованы, в том числе дефицит кадров, подорожание стройматериалов, пандемия (также выключившая из работы многие ценные кадры, в том числе ИТР высокой квалификации).

Роман Теленчинов напомнил: после принятия закона о КРТ другие, ранее применявшиеся инструменты развития использовать нельзя. Однако в Новосибирске успешно работали программы развития застроенных территорий (РЗТ), которые позволяли решать задачи расселения ветхого и аварийного жилья. По мнению Романа Теленчинова, надо работать с профильным министерством, правительством РФ, чтобы и дальше использовать наработанный опыт, не выбрасывать его в корзину.

«На самом деле те две площадки, которые сегодня готовятся застраивать по КРТ — это жалкое подобие комплексного развития территории. Они совсем небольшие и не отвечают главной задаче КРТ — комфорт под ключ, когда создается новый микрорайон с социальной инфраструктурой и благоустройством. Как водится у нас, мы долго запрягаем и надеемся, что после того, как поправки в закон в отношении реновации частного сектора будут приняты, мы начнем быстро ехать», — сказал вице-губернатор.

**ПОБОЛЬШЕ СПОРТА,
ЗЕЛЕНИ, И ПОМЕНЬШЕ —
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТКЛОНЕНИЙ**

Говоря о задачах, которые стоят перед строительной сферой в 2022 году, мэр Новосибирска Анатолий Локоть вначале отметил несомненные достижения отрасли, среди которых — годовой объем жилищного строительства, в удельном выражении поч-

ти достигший 1 квадратного метра на душу населения. «Данный показатель у нас почти в два раза больше, чем в Москве — и это при совсем иных финансовых возможностях», — констатировал мэр.

Среди прочего, он также подчеркнул, что наступивший год будет для Новосибирска знаковым в плане грядущих событий мирового масштаба. «Мы готовимся к проведению двух крупных международных спортивных чемпионатов. Событий такого уровня в Новосибирске еще никогда не проводилось, во всяком случае, на моей памяти — точно. И в связи с этими событиями нам предстоит решить целый ряд вопросов, связанных с обустройством гостевых маршрутов, благоустройством и озеленением города, реконструкцией сети уличного освещения.

Назрела необходимость комплексного развития территорий. Без этого инструмента, в частности, невозможно благоустроить и привести в порядок территорию, прилегающую к волейбольному центру.

Кроме того, мы добились статуса новогодней столицы. Это необходимо, прежде всего, для привлечения инвестиций, улучшения облика города и развития туризма. Считаю, что имиджевые проекты создают дополнительные возможности и для развития строительной отрасли. Повышая привлекательность Новосибирска, мы увеличиваем количество тех, кто потенциально готов здесь купить жилье и остаться жить», — подчеркнул глава города.

«Мы будем поддерживать всех застройщиков, которые будут принимать участие в строительстве социальных объектов», — заявил Анатолий Локоть, комментируя вопрос о дефиците объектов соцкультбыта в районах новой жилой застройки.

Также мэр пообещал более жесткую политику в отношении «института отклонений» (от градостроительных нормативов). Анатолий Локоть дал понять: иногда разрешения на отклонения необходимы, но они в любом случае должны носить «точечный», а не системный характер, и применяться в исключительных случаях.

Также мэр города сделал акцент на формировании «зеленого каркаса» Новосибирска, с которым обязательно должна быть гармонизирована вся новая застройка.

**КТО ПОЛУЧИЛ НАГРАДЫ
МЭРИИ**

В финальной части отчетного собрания были торжественно вручены муниципальные награды.

Почетной грамоты мэрии Новосибирска удостоены:

Ансимов Михаил Владимирович, директор Новосибирского филиала ООО «Брусника — специализированный застройщик» — за большой вклад в развитие строительной отрасли города Новосибирска и по итогам работы в 2021 году;

Зырянов Борис Сергеевич, руководитель отдела исходно-разрешительной документа-

ции — за высокие показатели по вводу в эксплуатацию жилья по итогам 2021 года;

Белокобыльский Игорь Юрьевич, генеральный директор ООО «Холдинговая компания Стрижи» — за высокие показатели по вводу жилья в 2021 году;

Гвоздев Алексей Александрович, директор по технологическому присоединению АО «Региональные электрические сети» — за помощь в решении вопросов проблемных объектов в 2021 году;

Голубев Михаил Ильич, генеральный директор ЗАО «РСУ № 5 Новосибирскгражданстрой» — за активное участие в строительстве социальной инфраструктуры в 2021 году;

Григорьев Сергей Петрович, генеральный директор ООО «Производственно-коммерческая фирма «Агросервис» — за большой вклад в строительство социальных объектов в 2021 году;

Лейбович Александр Сергеевич, заместитель директора по техническим вопросам МУП «Горводоканал» — за помощь в решении вопросов проблемных объектов в 2021 году;

Лукаш Илья Владимирович, директор филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственного кадастра и картографии» — за плодотворное сотрудничество в решении социальных задач;

Мамедов Майис Пирвердиевич, руководитель ГК «Первый строительный фонд» — за взаимодействие при завершении строительства проблемного дома по ул. Бориса Богаткова, 201/3;

Отмашкин Сергей Владимирович, руководитель ООО «Специализированный застройщик СоюзИнвест» — за взаимодействие при решении вопросов проблемных объектов;

Павлов Анатолий Владимирович, руководитель ГК «СибМонтажСпецСтрой» — за активное участие в развитии социальной инфраструктуры Центрального округа Новосибирска;

Половников Глеб Борисович, руководитель ГК «Расцветай» — за высокие показатели по вводу жилья в 2021 году;

Постников Михаил Павлович, руководитель ГК «Вира-Строй» — за плодотворное взаимодействие при завершении строительства проблемного дома по ул. Есенина, 65;

Сидоренко Иван Леонидович, руководитель ГК «Энергомонтаж» — за активное участие в развитии социальной инфраструктуры Калининского района города Новосибирска;

Червов Валерий Дмитриевич, президент ООО УК «Концерн «Сибирь» — за преданность делу, целеустремленность, личный вклад в развитие и процветание города Новосибирска;

Шарапов Николай Викторович, заместитель директора по развитию ООО «Сибирская генерирующая компания» — за помощь в решении вопросов проблемных объектов.

Коллектив ООО «Новый мир» — за успешно реализованные проекты в сфере жилищного строительства.

Благодарственными письмами мэра Новосибирска отмечены:

Коллектив ООО ГК «Земгеокад» — за вклад в развитие строительной отрасли, за высокий профессионализм при подготовке технических планов и по итогам работы в 2021 году;

Коллектив ООО «Студия «КиФ» (директор Филиппов Валерий Николаевич) — за высокий профессионализм в области проектирования объектов капитального строительства;

Коллектив ООО «Интерпроект» — (директор Гартвих Ирина Владимировна) — за высокий профессионализм в области проектирования объектов капитального строительства;

Воздвиженский Артем Александрович, председатель правления ЖСК «На Есенина» — за взаимодействие при завершении строительства проблемных домов по ул. Декабристов, 10 и Есенина, 65;

Илькунова Ирина Викторовна, начальник отдела регистрации недвижимости № 6 Управления Росреестра по НСО — за плодотворное сотрудничество в решении социальных задач;

Михайлова Александра Алексеевна, заместитель директора ООО «Промстрой» — за взаимодействие при завершении строительства проблемного дома по ул. Зорге, 279/4.

Подготовил А. Русинов

СОБЫТИЕ

«СИБИРСКАЯ НЕДЕЛЯ»
РОССИЙСКОГО СОЮЗА

С 1 по 4 февраля Новосибирск принимал гостей и участников «Сибирской строительной недели». Основные мероприятия деловой программы объединил форум «Сибирь 2030. Строим будущее», в рамках которого, среди прочего, состоялось выездное Расширенное заседание Российского союза строителей (РСС).

В КОНТЕКСТЕ ВЫСТАВКИ

Расширенное заседание РСС прошло с участием первых лиц Минстроя РФ, Совета Федерации, Национального объединения строителей, Национального объединения изыскателей и проектировщиков, Союза Архитекторов России, Союза проектировщиков России.

Предметом обсуждения стали острые темы, общие для всего проектно-строительного комплекса: оптимизация административных процедур, совершенствование градостроительного законодательства и системы ценообразования, цифровизация строительства, проблемы подготовки кадров и роста цен на ресурсы, корректировка Стратегии развития стройотрасли до 2030 года. Также внимание уделили оценке роли саморегулирования в деловой жизни строительного сообщества.

«ТРИ КИТА» ОТРАСЛЕВОЙ
ТРАНСФОРМАЦИИ

Заместитель министра строительства РФ Сергей Музыченко зачитал от имени главы федерального Минстроя Ирека Файзуллина напутственное слово участникам заседания. Ирек Файзуллин напомнил, что сегодня перед строительным сообществом стоят важные задачи по обеспечению россиян качественным доступным жильем, модернизации ЖКХ, социальной и транспортной инфраструктуры. А пути к достижению этих целей должна определить Стратегия развития стройотрасли до 2030 года, готовящаяся Минстроем России в сотрудничестве с профессиональным сообществом в лице РСС, НОСТРОЙ, НОПРИЗ. Эта работа должна быть доведена до успешного логического завершения, подчеркнул министр.

Как напомнил Сергей Музыченко, за 2021 год в стране отмечен рекордный ввод жилья: более 90 млн кв. метров, создан достаточный градостроительный задел, успешно реализовать который призвана административная, цифровая и профессиональная трансформация отрасли. Административная трансформация уже проявилась в создании, по 275-ФЗ, исчерпывающего перечня из 32 обязательных административных процедур в строительстве, прописанных в ст. 5.2 ГрК и подразумевающих (в соответствии с постановлением Правительства РФ 25.12.2021 № 2490) выполнение и сбор 989 согласований и документов. «Больше согласований и документов со строителей никто требовать не вправе», — подчеркнул Сергей Музыченко. Далее оптимизация будет продолжена, в том числе, за счет перевода административных процедур в безбумажную цифровую форму. Эта работа, в свою очередь, является частью цифровой трансформации, которая подразумевает глубокий и повсеместный переход к использованию информационного моделирования при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов.

Профессиональная трансформация призвана преодолеть дефицит рабочих и инженерно-технических кадров; в этих целях при Минстрое создается специальный центр, который будет координировать эту работу.

НА ПУТИ
К ПАРАМЕТРИЧЕСКОМУ
НОРМИРОВАНИЮ

Еще одно важное направление, на котором остановился Сергей Музыченко — реформа технического регулирования, ориентированная на стратегический переход от жесткого и избыточного «предписывающего» принципа нормирования к более гибкому и эффективному «параметрическому» принципу. «При реализации параметрического нормирования нормируется только результат, а не пути его достижения», — пояснил нововведение Сергей Музыченко. К 2024 году на параметрический принцип должна быть переведена вся обязательная нормативная база.

ПРОБЛЕМЫ С КРТ И ПАТ

Сенатор Совета Федерации от Новосибирской области Владимир Городецкий в своем выступлении указал на системные препятствия, мешающие развитию стройотрасли; среди них — сложности при реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) и неоправданно большие ограничения строительства, связанные с установлением приаэродромных территорий (ПАТ).



Эти же проблемы озвучил и министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков. По его оценке, реализации механизма КРТ мешают почти непреодолимые сложности с включением в единые площадки КРТ земельных участков с объектами ИЖС, садовыми домами и жилыми домами блокированной застройки. А при сохранении существующих противоречивых и нечетких норм установления ПАТ в одной только Новосибирской области может оказаться заблокированным строительство более 1,3 млн квадратных метров жилья со всеми объектами социальной инфраструктуры на перспективных площадках.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков сообщил, что до конца февраля запланировано большое совещание в режиме ВКС с участием представителей Минстроя РФ, НОСТРОЙ и других заинтересованных структур, где планируется всесторонне обсудить проблемы внедрения КРТ, в том числе возможности реализации проектов КРТ по инициативе правообладателя.

«ИНДЕКСЫ ИЗДАВАЛИСЬ
С РЕКОРДНОЙ
СКОРОСТЬЮ», НО ЭТОГО
НЕДОСТАТОЧНО

Касаясь Стратегии развития строительной отрасли, Антон Глушков подробнее остановился на реформе ценообразования. Насущность этой реформы резко обострил взрывной рост цен строительных материалов в течение последнего года. Президент НОСТРОЙ привел яркий и характерный пример роста затрат на строительство типового детского сада на 99 мест сметной стоимостью 220 млн рублей. Среднее увеличение стоимости его строительства за счет рыночного роста цен на материалы составило 12%. При расчетной норме прибыли в проекте 7% получается, что при выполнении работ по такому госбюджетному заказу подрядчик вместо прибыли получит убыток 4–5%.



Чтобы выправить ситуацию, Минстрой РФ в сотрудничестве с Главгосэкспертизой и Национальным объединением строителей взялся за работу по увеличению сметных расценок, и она принесла определенные плоды: так, средний рост индексов на материалы за 2021 г. составил 17%, причем новые индексы издавались с рекордной скоростью. Но для обеспечения нормативной прибыли подрядчиков в рамках контрактов по 44-ФЗ эта индексация оказалась недостаточной (в разных регионах — по-разному; например, Республике Алтай не хватило 10,4%, Омской области — 16%).

«2021 год стал годом перехода от общих индексов к индексам по статьям затрат», — напомнил Антон Глушков. К сожалению, не все российские регионы использовали эту возможность; из 85 российских регионов 10 новую индексацию до сих пор не освоили. В частности, в Сибири на прогрессивную индексацию так и не перешли Кемеровская и Томская области, Республика Хакасия. «Между тем, переход к индексации по статьям затрат приводит к разовому увеличению сметной стоимости на 8–15%», — указал президент НОСТРОЙ.

Антон Глушков высоко оценил предварительные результаты работы по повышению (из-за роста стоимости ресурсов) фиксированной стоимости контрактов в рамках 44-ФЗ: уже более 1000 госконтрактов успешно прошли госэкспертизу, подтвердив повышение стоимости. Правда, пока финансирование соответствующих допсоглашений к госконтрактам остается на минимальном уровне: получение дополнительных средств из бюджетов разных уровней сопряжено с немалыми трудностями.

Ситуация с аналогичным повышением стоимости контрактов по капремонту МКД (по 615-му постановлению Правительства РФ) — хуже: рекомендации для региональных фондов капремонта подготовлены, но единой методики повышения пока нет. Общественный совет при Минстрое РФ продолжает работу над этим вопросом, который продолжает обостряться: так, по итогам 10 ме-

сяцев минувшего года, плановые показатели программ капремонта МКД в Сибирском ФО были исполнены лишь на 65%.

Антон Глушков также кратко рассказал о работе над повышением нормативных расценок оплаты труда (без которого невозможно ни повысить авторитет профессии строителя, ни привлечь на стройку кадры высокой квалификации), над повышением нормативной стоимости квадратного метра жилья, предоставляемого за счет средств госбюджета нуждающимся группам населения.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ:
ОРИЕНТИР —
НА ПОВЫШЕНИЕ
ЭФФЕКТИВНОСТИ

Значительная часть выступлений была посвящена вопросу оценки эффективности саморегулирования.

По единодушному мнению выступавших, за 12 лет своего существования система саморегулирования уже доказала свою эффективность, успешно заменив устаревшее, содержащее высокие коррупционные риски лицензирование. Как подчеркнул президент НОПРИЗ Михаил Посохин, саморегулирование, не нуждаясь в бюджетном финансировании, выполняет компенсаторную функцию в случае причинения вреда или ненадлежащего исполнения обязательств. Кроме того, сегодня национальная система саморегулирования в проектировании и строительстве позволяет без привлечения дополнительного государственного финансирования совершенствовать сферы технического регулирования, ценообразования, внедрять цифровые технологии, способствовать подготовке и переподготовке кадров, поддерживать реализацию национальных проектов.

«Очень важно, что президент России в конце декабря все же подписал закон о независимой оценке квалификации», — отметил член Правления РСС Ефим Басин, оценив этот шаг, в том числе, как проявление доверия руководства страны к системе СРО, которая должна сыграть ключевую роль в работе по проведению этой оценки.

«Независимая оценка квалификации, которая вводится с 1 сентября 2022 года — принципиально важный шаг в развитии института саморегулирования и расширения перспектив развития профессионального сообщества», — подчеркнул Михаил Посохин.

Вице-президент РСС Анвар Шамузафаров предложил сравнить значимые показатели работы стройкомплекса в годы действия лицензирования и в более поздние годы, когда заработала система СРО. Вышло, что и по макроэкономическим, и по натуральным показателям стройкомплекс более эффективно работал (и продолжает работать) при саморегулировании. Так, за последний год лицензирования, 2008-й, в России ввели 64,1 млн кв. метров жилья, а за 2015-й год (третий год действия системы СРО) — 85,3 млн кв. метров.

Анвар Шамузафаров убежден: сегодня попытки вернуться от саморегулирования отрасли к ее государственному лицензированию равнозначны попыткам отказаться от рыночной экономики и вернуть советское прошлое. Но тогда, напомнил вице-президент РСС, львиная доля жилищного строительства финансировалась государством, а сегодня 97% жилья финансируется покупателем — частником; перевести весь этот объем «на бюджет» повлечет необходимость изыскать в нем 5–6 трлн рублей дополнительных денег, а это нереально, полагает Анвар Шамузафаров.

«Сейчас мы на всех площадках обсуждаем механизмы повышения эффективности саморегулируемых организаций — чтобы они были наиболее полезны. Возвращаясь к стратегии развития нашей отрасли, мне хочется призвать вас к активному диалогу по этому поводу, коллеги», — подчеркнул Антон Глушков. — И здесь все мы: и Союз строителей, и национальные объединения — будем обеспечивать коммуникацию между Правительством и предпринимательским сообществом. Давайте искать новые направления деятельности, которые в силу изменений в законодательстве были бы полезны бизнесу. Мы открыты для диалога. Направляйте нам свои предложения, и мы постараемся, с опорой на региональные СРО, сделать работу максимально эффективной».

Подготовил А. Русинов

ИНИЦИАТИВА

В «неофициальной» части Окружной конференции строительных СРО Сибирского федерального округа 1 февраля президент НОСТРОЙ Антон Глушков рекомендовал озвучить предложения сибиряков о внесении изменений в типовую форму госконтрактов, заключаемых в рамках федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе...» — с тем, чтобы они в оперативном порядке были переданы заместителю министра строительства РФ Сергею Музыченко.

Ранее эти предложения, инициированные и подготовленные сибирскими строительными СРО, получили одобрение Экспертного совета НОСТРОЙ и направлены в Минстрой РФ. Однако из-за некоторых изменений нормативной базы, случившихся в конце минувшего года, возникла потребность в их актуализации.

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ

В форму типовых контрактов на бюджетные объекты сибирские строительные СРО предлагают, во-первых, внести пункты о своевременной передаче технической документации заказчиком подрядчику и об установлении четкого перечня такой документации.

Второе — необходимо установить конкретные сроки передачи земельного участка подрядчику.

В-третьих, предлагается ввести пункт об ограничении сроков приемки завершеного строительством объекта заказчиком. Действующее с 1 января 2022 года законодательство уже предусматривает ограничение сроков приемки работ 20 днями. Но, вместе с тем, закон допускает и установление в контракте меньшего срока. Руководители сибирских СРО уверены: соответствующий пункт должен быть внесен в типовую форму обязательно.

Четвертое предложение касается фиксации сроков приемки промежуточных этапов работ — его, на основании проверенных практикой норм еще советского периода, предлагается ограничить 3 днями.

И последнее, пятое предложение сибиряков для совершенствования условий типовых контрактов — внесение в них пункта, где будет прописана возможность увеличивать общий срок выполнения работ в связи с необходимостью повторного прохождения государственной экспертизы и/или в связи с вы-

НУЖНЫ СРОЧНЫЕ ПЕРЕМЕНЫ

Типовые условия госконтрактов могут быть трансформированы

явлением в ходе реализации проекта непредвиденных дополнительных работ.

ПРО НЕПРИГОДНУЮ ЗЕМЛЮ И ПОВЫШЕНИЕ СТАТУСА РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Антон Глушков, комментируя инициативу сибирских СРО, подчеркнул особую значимость пункта о необходимости своевременной передачи подрядчику земельного участка. По его наблюдениям, проблема несвоевременной передачи земли под «бюджетный» объект часто усугубляется фактической непригодностью участка для строительства. Он может, например, оказаться заросшим деревьями, или обремененным правами третьих лиц, договорами аренды, на нем могут оказаться незарегистрированные автостоянки, павильоны, гаражи и пр.

Получается, что срок исполнения контракта уже «тикает», а подрядчик вынужден вместо прямого исполнения договорных обязательств тратить лишнее время и ресурсы, занимаясь дополнительной подготовкой участка, хотя в контракте это и не прописано.

Пункт о своевременной передаче технической документации Антон Глушков рекомендовал дополнить словами «и проектной». Здесь президент НОСТРОЙ напомнил о сохраняющейся коллизии между стадией «П» проектной документации (проект, который проходит через госэкспертизу — по нему подтверждается достоверность сметной стоимости, определяется начальная максимальная цена контракта, его в дальнейшем «разыгрывают» на конкурсах по выбору подрядчика) и стадией «РД» (рабочая документация, по которой осуществляется строительство). По мысли Антона Глушкова, здесь требуется юридическое закрепление стадии «Р» как неотъемлемого, необходимого этапа технологического цикла, без которого строить нельзя (и это уже выходит за пределы темы условий типовых контрактов). Пока же некоторые заказчики, зная об отсутствии соответствующих обязательных требований, даже не заказывают стадию «Р», полагаясь на ответственность подрядчика, который либо возьмется строить «по стадии П» (некоторые так и делают), либо сам будет заказывать рабочую документацию.

В итоге добросовестный подрядчик бюджетного объекта по факту имеет дело даже не с двухстадийным, а с трехстадийным проектированием: негласная «третья стадия» — это корректировка и повторная экспертиза стадии «П» на основании более глубокой и детализированной стадии «РД».

СРОКИ: ОПАСНОСТИ ПЕРЕНОСА

Антон Глушков активно поддержал и предложение по ограничению сроков приемки промежуточных этапов. «Это важно, коллеги, особенно если учесть, что за строительством бюджетных объектов по национальным проектам пристально следит не только Госстройнадзор, но и прокуратура», — пояснил глава НОСТРОЙ.

Очень важным является и предложение с введением возможности продления общих сроков госконтрактов. Как пояснил Антон Глушков, несмотря на имеющееся понимание заказчиков, здесь все упирается в жесткие условия государственного финансирования, ограниченные бюджетным годом, и в настоящее время условия типовых контрактов только фиксируют эту жесткость, не оставляя поля для оперативного маневра. «Ни один заказчик (бюджетного объекта) не вправе выйти за жестко ограниченные бюджетным циклом условия оплаты, перенеся их на следующий бюджетный год. Поэтому при переносе срока выполнения подрядных обязательств по бюджетному контракту получить заработанные деньги строители могут только через судебное решение», — констатировал президент НОСТРОЙ.

ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА РФ ПОДДЕРЖИВАЕТ СИБИРЯКОВ

Комментируя коллизию со стадиями «П» и «РД» проектной документации на объектах госзаказа, заместитель министра строительства РФ Сергей Музыченко напомнил, что изменение статуса стадии «Р» отчасти уже произошло — оно недавно было внесено в Градостроительный кодекс РФ, но дале-

ко не все участники градостроительной деятельности этим нововведением пользуются.

По информации Сергея Музыченко, представители дорожной отрасли недавно вышли на Минстрой РФ с предложением законодательно установить одностадийное проектирование, придав стадии «РД» статус стадии «П». Но это, на взгляд министра, чересчур радикальное решение, требующее серьезной проработки.

Весомый вклад в преодоление данной проблемы может внести повсеместная, глубокая и комплексная цифровизация проектно-строительной деятельности, полагает заместитель министра строительства РФ. В этом случае все дополнения и корректировки, которые вносятся в проектную документацию на стадии «РД», автоматически, в рамках динамики единой информационной модели, будут «проявляться» и в документе стадии «П», и это не потребует дополнительных затрат труда и времени.

Другой вариант, «из хорошо забытого старого» — вернуться к более широкому использованию авторского надзора. Сергей Музыченко напомнил, что в начале нулевых, до введения в действие Градостроительного кодекса 2004-го года, через авторский надзор часто проводили даже достаточно серьезные корректировки проекта уже на стадии его реализации — такие, как, например, изменения сечений несущих балок и колонн, изменения схем армирования и т.п.; соответствующие изменения фиксировались в журналах авторского надзора.

«Так или иначе, мы поддерживаем предложенные изменения типовых контрактов, — подвел итог обсуждению Сергей Музыченко. — Тем более что они возникли не спонтанно, а обсуждаются с июля минувшего года».

С 1 января 2022 года у Минстроя РФ нет полномочий утверждать типовые условия государственных контрактов — теперь это prerogative Правительства РФ. По словам заместителя министра, предложения сибиряков, согласно правительственной дорожной карте, подписанной вице-премьером Маратом Хуснуллиным, в целом должны быть «отработаны» (в виде внесения, либо невнесения упомянутых изменений в условия типовых госконтрактов) до конца II квартала текущего года.

Александр Русинов

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Своим видением природы неукротимого роста цен на строительные материалы на Расширенном заседании Российского Союза строителей в Новосибирске 1 февраля поделился заместителем директора Департамента металлургии и материалов Минпромторга РФ, член Экспертного совета по развитию конкуренции в сфере строительных материалов и целлюлозно-бумажной промышленности при ФАС Роман Куприн.

Он, в частности, напомнил, что летом 2021 года Минпромторгом РФ была инициирована проверка со стороны ФАС обоснованности повышения цен на ряд важных строительных материалов (кирпич, стекло, теплоизоляция), в результате которой были выявлены элементы необоснованности повышения цен у поставщиков стекла.

По информации Росстата, на которую сослался Роман Куприн, за 11 месяцев 2021 года общий средний рост цен на строительные материалы составил 23,75% — при очень большом разбросе по отдельным их видам: от 5% роста стоимости цемента до 71% роста стоимости листового стекла. По сведениям Романа Куприна, ценовая политика производителей оправдана ростом себестоимости производства, который за тот же срок достиг 24%.

ЖАДНАЯ ЛОГИСТИКА

Важной составляющей роста цены строительных материалов для конечного потребителя является цена транспортировки. «В итоговой стоимости строительных материалов (для заказчика) доля логистики составляет для металлургической продукции — 5–6%, для стекла 10–20%, для теплоизоляции 20–30%, для цемента — 30–40%, для нерудных материалов — 50–90%», — сообщил Роман Куприн. За те же 11 месяцев 2021 года цена аренды подвижного ж/д состава, в первую очередь, полувагонов, выросла почти в 4 раза. Отчасти «сбить» этот рост удалось бы за счет подписания долговременных контрактов, но в силу распространенного отсутствия такого долговременного планирования у строителей подвижной состав, как правило, арендовался поставщиками на спотовом рынке, где трудно претендовать на существенные скидки. Впро-

ДОРОС МАЛЫШ ДО САМЫХ КРЫШ

Почему стройматериалы как дорожали, так и будут дорожать

чем, даже те попытки заключения долгосрочных контрактов со скидками, которые все же предпринимались производителями материалов, не нашли отклика у собственников подвижного состава, не желающих терять прибыль на разогретом рынке логистических услуг: дольше, чем на 1 квартал, договоры на транспортировку с владельцами подвижного железнодорожного состава производителям подписать не удалось.

В поисках альтернативных путей доставки стройматериалов производители стали активнее использовать автотранспорт; его доля за 11 месяцев 2021 года выросла на 15%.

Однако и этот инструмент перевозки оказался недешевым — по разным причинам, от дефицита квалифицированных водителей до необходимости оплачивать дополнительный рейсы недозагруженного транспорта на тех территориях, где действуют существенные ограничения по нагрузкам на ось.

По словам Романа Куприна, стремясь снизить влияние роста стоимости перевозок на цену продукции для потребителя, Минпромторг РФ совместно с Минстроем РФ работает над оптимизацией загрузки ж/д транспорта.

НДПИ ПЯТИКРАТНО УВЕЛИЧИЛИ И ВЗИМАЮТ РЕГРЕССНЫМ СПОСОБОМ

Помимо транспортной, есть и другие причины роста цен, которые зародились в 2021 году и, скорее всего, непременно «выстрелят» в году 2022-м.

«Так, основным фактором роста цены щебня в этом году может стать резкий пересмотр налоговых органами размера налога на добычу полезных ископаемых (НДПИ), — спрогнозировал Роман Куприн. — Этот налог вырос почти в пять раз за счет пересмотра методики его начисления». Но самое плохое в том, что принято решение доначислить налог регрессным способом за три года, и сегодня ФНС через суд занимается доначисле-

нием данного налога на хозяйствующих субъектах. В сочетании с ростом цен на буровзрывные работы (подорожала селитра), с ростом цен на металлические мелющие элементы в щебневом производстве, общая себестоимость выпуска щебня для производителя достигает 40%.

«В этих условиях мы призываем строительные компании, региональные власти ускорить заключение долгосрочных контрактов с производителями нерудных материалов, чтобы попытаться зафиксировать в них сегодняшние цены», — заявил Роман Куприн.

ПРО ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА И СИТУАЦИЮ С ЦЕМЕНТОМ

Некоторые причины роста стоимости стройматериалов контролировать крайне трудно в силу их комплексного, объективного характера, полагает представитель Минпромторга. Например, на удорожание минерального утеплителя косвенно повлияла пандемия коронавируса. При производстве минваты используются коксовые печи, для работы которых, в свою очередь, нужен технический кислород. А поскольку в минувшем году значительно увеличилась потребность в кислороде у системы здравоохранения, резервы кислорода перебрали медикам, производители же минваты были вынуждены скорректировать технологический процесс, существенно увеличив расход топлива.

Более удачно сложилась ситуация с цементом; резкие скачки его цены в отдельных регионах Центрального федерального округа были вызваны аварийными приостановками производства в конце лета — начале осени, но проблему удалось преодолеть путем оптимального оперативного перераспределения цемента из профицитных регионов в дефицитные.

«Проблема в том, что и сообщество производителей цемента, и Росстат показывают

суммарно завышенные общие мощности цементного производства в стране, — поделился деталями Роман Куприн. — По их сведениям, потенциал мощностей достигает 95 млн тонн в год, но по факту часть этих резервов находится в консервированном состоянии, и чтобы реально запустить на них производство, нужно от 7 до 18 месяцев. Активная же часть мощностей не превышает 65 млн тонн в год». Из-за этого в растянувшийся период высокого спроса минувшего года часть российских производителей цемента не смогла вовремя начать плановый ремонт своих мощностей, продолжив активное производство. Эта перегрузка, в свою очередь, спровоцировала ряд аварийных остановок на цементных заводах.

По информации Романа Куприна, в настоящее время достигнута договоренность с рядом ведущих производителей цемента о плановой активизации дополнительных мощностей в высокий строительный сезон (в частности, «Евроцемент Групп» обзавелся «нарастить мускулы» примерно на 3 млн тонн в год). В сочетании с уже упомянутой логистической оптимизацией это позволит избежать резких скачков цен на цемент. Как дал понять представитель Минпромторга, в целом, при необходимости, в России продолжится практика административных ограничений для сдерживания роста цен на ключевые строительные ресурсы на внутреннем рынке — в том числе, путем введения «заградительных» таможенных пошлин (как это уже было сделано для черных металлов). Продолжатся и проверки ФАС. Но в силу многофакторности своего происхождения, рост цен на отдельные виды материалов все равно будет продолжаться, остановить его в полной мере за счет использования государственных рычагов воздействия невозможно, и к этому не стоит и стремиться, пока в России — рыночная экономика.

Записал А. Русинов

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Очередная окружная конференция строительных СРО Сибирского федерального округа впервые состоялась в двухдневном формате.

31 января в НГАСУ (Сибстрин) под председательством координатора НОСТРОЙ в СФО Максима Федорченко прошла первая часть конференции, в рамках которой представители 22-х строительных саморегулируемых организаций округа обсудили ведение единого реестра членов СРО, проблемы сметного ценообразования, контроля выполнения строительных работ и ряд других вопросов.

«НЕОБХОДИМО ИСКАТЬ НОВЫЕ ВЕКТОРЫ ПОЛЕЗНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков, обратившись к сибирякам с приветственным словом по видеосвязи, озвучил ряд важных вопросов, которые нуждаются в дополнительном обсуждении, в том числе, на уровне окружных конференций.

Первый вопрос, на взгляд Антона Глушкова — политический, связанный с необходимостью дополнительно переосмыслить роль

Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Касаясь темы ценообразования, Антон Глушков рекомендовал помочь коллегам-поставщикам ресурсов разместить информацию во ФГИС ЦС, способствуя ее эффективному наполнению. «Пока более 80 процентов товарных позиций поставщиков Сибирского федерального округа во ФГИС ЦС не заняты», — указал Антон Глушков; как следствие, трудно говорить о полноценном переходе на ресурсный метод ценообразования в строительстве.

Председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной

РФ «Об утверждении состава сведений единого реестра о членах СРО...». Она, в частности, отметила сложности, возникающие в связи с новыми требованиями к ведению реестра, среди которых — необходимость внесения в реестр сведений об имеющихся договорных обязательствах членов СРО. По части членов (в том числе по тем, кто работает по договорам в рамках 223-ФЗ) исполнение этих требований либо растянется неопределенно-долгое время, либо окажется вовсе нереальным.

Своими оценками и предложениями по этому поводу поделились и другие участники заседания. Так, вызывают споры об уровнях профессиональной квалификации специалистов, которые должны быть включены в НРС. Было высказано предложение установить норму: в реестр должны включаться специалисты 6 и 7 уровня с общим стажем 5 лет. Прозвучала и достаточно резкая критика, ставящая под сомнение необходимость загромождения упомянутого реестра излишними сведениями — в то время, как давно и успешно действует, например, реестр федерального

Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. **Генеральный директор Ассоциации СРО «Главкузбасстрой» Ирина Кузеванова** отметила, что на одном из этапов редактирования проекта данного документа из него исчез пункт, где был «прописано» обеспечение рентабельности строительных предприятий. Ирина Кузеванова выразила возмущение по этому поводу, подчеркнув: обеспечение необходимого (как минимум, 10%) уровня рентабельности — жизненно важный вопрос для строителей, решение которого определяет, будет отрасль расти, развиваться, или останется балансировать на грани выживания.

Максим Федорченко рассказал об опыте разработки и практического применения стандарта СРО, регламентирующего требования к подрядчикам, выполняющим капремонт многоквартирных домов. Потребность в создании и внедрении такого документа возникла в связи с участвующими случаями, когда заказчик (региональный оператор капремонта) принимал у подрядчика работы с явными

ЕСТЬ ЧЕМ ГОРДИТЬСЯ, ЕСТЬ К ЧЕМУ СТРЕМИТЬСЯ

Система СРО в строительстве: преимущества политики реальных дел

системы саморегулирования в деловой жизни строительного профессионального сообщества. Эта необходимость, по словам А. Глушкова, обострилась в связи с неожиданной и беспрецедентной критикой системы СРО в строительстве, прозвучавшей в середине декабря минувшего года на юбилейном, XXX съезде РСПП. По сути, произошло публичное очернение, подтолкнувшее высшее руководство страны инициировать проверку эффективности системы СРО, которую поручено осуществить Минстрою РФ, Минэкономразвития РФ и Ростехнадзору.

С одной стороны, как полагает президент НОСТРОЙ, сегодня национальной системе саморегулирования в строительстве есть чем объективно гордиться: достигнуты существенные успехи в совершенствовании строительного ценообразования, системы технического регулирования, в деле подготовки и переподготовки кадров, разработки профессиональных стандартов, обучения, и ряде других направлений.

С другой стороны, Антон Глушков настоятельно рекомендовал коллегам не довольствоваться уже достигнутым, и активно продолжать искать новые векторы деятельности, которые могли бы принести дополнительную пользу строительному сообществу — той почти сотне тысяч компаний, которые ныне входят в состав СРО — членов НОСТРОЙ. Президент НОСТРОЙ уверен: саморегулируемым организациям ни в коем случае нельзя замыкаться на исполнении только узкого круга обязанностей (по допуску компаний на рынок и контролю), очерченного формальными рамками действующего законодательства о СРО. Он призвал к конструктивному обсуждению новых перспектив системы СРО, выработке соответствующих предложений.

О ЕДИНОМ РЕЕСТРЕ, ЦЕНООБРАЗОВАНИИ И ЦИФРОВИЗАЦИИ

Комментируя другие актуальные вопросы повестки, глава Национального объединения, среди прочего, посоветовал сибирякам как можно внимательнее относиться к рассмотрению проекта постановления Правительства РФ «Об утверждении состава сведений единого реестра о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах, порядка формирования и порядка ведения единого реестра...»; данное постановление является подзаконным актом Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс



отрасли **Ирина Кузьма**, присоединившись к сибирской конференции по видеосвязи, сделала краткое сообщение о текущем этапе цифровизации строительства. По ее мнению, сегодня крайне важно собрать, обобщить, поддержать региональные практики внедрения технологий информационного моделирования.

В связи с этим прозвучало предложение об избрании в Комитет по цифровой трансформации коллективного представителя Сибирского федерального округа по сбору и обобщению региональных цифровых практик. Главным кандидатом на этот пост, по мнению участников конференции, является координатор НОСТРОЙ в СФО Максим Федорченко.

ИЗБЕЖАТЬ БЮРОКРАТИЗАЦИИ, ПОВЫСИТЬ ПРОЗРАЧНОСТЬ

Начальник юридического отдела Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Марина Шацкая выступила с докладом, где были освещены некоторые спорные, требующие уточнений и изменений положения упомянутого Антоном Глушковым проекта постановления правительства

казначейства, также аккумулирующий, в том числе, и сведения об обязательствах строителей по договорам в рамках 44-ФЗ. Участники конференции предостерегли от излишней бюрократизации системы СРО (которую фактически провоцируют требования упомянутого проекта правительства нового постановления).

Заместитель генерального директора Ассоциации СРО «Главкузбасстрой» Николай Денискин высказался за более «прозрачное» авторство руководящих и нормативных документов, подобных описанному выше постановлению. По его наблюдениям, авторство подобных спорных, неоднозначных в своем регулирующем воздействии актов почему-то на деле всегда оказывается скрытым. В результате непонятно, кому задавать уточняющие вопросы, где искать причины возникновения нормативных нововведений; деловому сообществу остается только исполнять неожиданные, неудобные и нерациональные требования, и теряться в догадках: откуда они взялись, почему возникли?

ПРО РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ И КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

В ходе обсуждения перспектив строительного комплекса участники коснулись

недоделками, а после направлял претензии саморегулируемой организации.

Новый документ дал в руки отдела строительного контроля Ассоциации строительных организаций Новосибирской области эффективный инструмент, позволяющий предотвращать приемку Фондом некачественно выполненных работ. «Здесь стоит напомнить, что все подрядные компании, претендующие на выполнение работ по капремонту МКД, обязаны состоять в саморегулируемой организации», — добавил Максим Федорченко.

О НОВОЙ ПРЕМИИ ЗА ИННОВАЦИИ И КАНДИДАТАХ В НОСТРОЙ

Ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколупович рассказал о недавно учрежденной Российским Союзом строителей совместно с Ассоциацией строительных организаций Новосибирской области и НГАСУ (Сибстрин) «Премии за инновации в строительстве, архитектуре ЖКХ». Премия призвана стимулировать внедренческую и научно-практическую деятельность в указанных сферах.

Максим Федорченко призвал коллег поддержать это начинание; делегаты, со своей стороны, предложили усилить институт премии, включив в работу другие профильные вузы — в частности, Томский строительный университет. Также в повестку первой части Окружной конференции вошел вопрос «О выдвижении кандидатуры члена Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей», полномочия которого подлежат прекращению в рамках процедуры обновления (ротации), и кандидатуры для избрания в члены Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей».

Конференция выбрала новым кандидатом в члены Совета НОСТРОЙ генерального директора Ассоциации Саморегулируемой организации «Енисейский альянс строителей» **Игоря Игнаткова**.

А в качестве кандидата в члены Ревизионной комиссии Ассоциации «Национальное объединение строителей» был выбран первый заместитель директора Саморегулируемой организации Ассоциации «Томские строители» **Игорь Делич**.

Записал А. Русинов

ПЕРСПЕКТИВЫ

РОЖДЕННЫЙ СТРОИТЬ УПРАВЛЯТЬ НЕ ВПРАВЕ?

Девелоперы хотят отстранить от эксплуатации жилья

Предполагается также, что в ведение ГУО перейдут и дома, оставшиеся без традиционных управляющих компаний по причине неэффективной работы последних.

Проектом Стратегии-2030 предусмотрено внедрение единых стандартов по управлению и обслуживанию МКД. В качестве цели указано повышение качества услуг УК. При этом дома, где уже работают эффективные УК, изменения не затронут. В докумен-

те не обозначен срок, на который будут назначаться ГУО, детальный механизм реализации предложенного механизма будет прописан в Постановлении Правительства, уточнила доцент Финансового университета при Правительстве РФ, член Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ **Сусана Киракосян**.

Она напомнила, что по ныне действующим правилам в течение пяти дней после по-

лучения РВЗ девелопер должен назначить на два месяца свою УК или заключить договор со сторонней компанией.

За это время собственники квартир могут провести собрание и выбрать УК от застройщика либо любую другую. Если этого не происходит, то муниципалитет проводит конкурс среди всех желающих управляющих компаний.

По мнению Киракосян, предлагаемый Минстроем в проекте отраслевой Стратегии механизм нивелирует участие застройщика в управлении новостройкой, плюс лишает собственников возможности выбора управляющих компаний. Есть вероятность, что новостройки «привяжут» к ГУО на год минимум, пояснила представитель ТПП.

ЕРЗ, «Известия»

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Впервые окружная конференция строительных СРО Сибирского федерального округа состоялась в двухдневном формате. 1 февраля 2022 года в рамках деловой программы «Сибирской строительной недели» в «Новосибирск Экспоцентре» под председательством координатора НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко прошла вторая часть конференции, в ходе которой был, среди прочего, заслушан отчет о деятельности НОСТРОЙ в минувшем, 2021 году (подробности 1-го дня конференции — в соседнем материале).

Личное участие в заседании приняли заместитель министра строительства РФ Сергей Музыченко и президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

ЧТО СДЕЛАНО В СИБИРИ

Вначале прозвучал отчет координатора НОСТРОЙ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко о деятельности в 2021 году.

Как сообщил Максим Федорченко, в истекшем году в СФО было проведено 4 окружных конференции в очном формате, в режиме ВКС состоялось 24 совещания, где сибиряки обменивались мнениями и формировали общую, единую позицию по насущным проблемам строительной отрасли. На высоком уровне организован региональный этап конкурса «Строймастер». Впервые в 2021 году в рамках окружного этапа конкурса прошла конференция министров строительства регионов, входящих в Сибирский федеральный округ (после окончания конференции министры приняли участие в торжественной церемонии награждения).

Также среди «координационных» мероприятий — целая серия круглых столов, семинаров и конференций, проведенных в разных сибирских городах, в том числе: «Обучение рабочих кадров в строительстве», «Подготовка кадров, имеющих необходимые компетенции для внедрения BIM-технологий», «Контроль исполнения контрактов и формирование квалификационных требований к подрядчикам», «Строительный комплекс: проблемы и перспективы развития». Кроме того, в начале октября при поддержке координатора НОСТРОЙ в СФО была организована сибирская экспозиция на выставке «Зодчество» в Москве.

Совместно с мэрией Новосибирска учреждена и вручена первая премия «Развитие» за лучшее архитектурно-градостроительное решение. От имени сибирского профессионального сообщества силами специально созданных рабочих групп подготовлен и сформулирован ряд важных нормотворческих инициатив, в том числе по внесению изменений в градостроительное законодательство, и т.п.

НАШИ В СТОЛИЦЕ

Вторым вопросом стало избрание представителей СФО в рабочие органы Всероссийского съезда строительных саморегулируемых организаций. По итогам краткого обсуждения в редакционную комиссию съезда делегировали **президента СРО Ассоциация «Томские строители» Екатерину Собканюк**. В состав мандатной комиссии выбрали исполнительного директора СРО «Ассоциация профессиональных строителей Сибири» **Сергея Бобкова**; в состав Счетной комиссии — **председателя правления СРО Ассоциация «Сибирские строители» Ольгу Матвееву**.

НОСТРОЙ «В РУБЛЯХ»

Далее с подробным отчетом о деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2021 год выступил **исполнительный директор НОСТРОЙ Сергей Кононыхин**.

Он напомнил, что в настоящий момент НОСТРОЙ объединяет 224 саморегулируемые организации, общее число членов которых — 97,2 тысячи. Суммарный размер средств компфондов, размещенных действующими СРО на спецсчетах, составляет 118 млрд рублей (42,9 млрд рублей — КФ возмещения вреда, 74,9 — КФ обеспечения договорных обязательств). У 71 СРО средства КФ размещены в банках с отзывной лицензией, общая сумма средств компфондов, неудачно размещенных в таких банках, превышает 10 млрд рублей.

Одним из существенных направлений деятельности НОСТРОЙ в отчетном периоде стала финансовая поддержка членов СРО в форме выдачи целевых займов. По данным Сергея Кононыхина, за 2021 год 36 саморегулируемых организаций выдали своим членам 166 займов на общую сумму 3,1 млрд рублей, всего же к настоящему времени 51 СРО выдала 313 займов 226 членам на общую сумму 5,9 млрд руб. Из них 2,48 млрд рублей направлены целевым образом на зарплату (это покрывает оплату труда более 50 тыс. сотрудников); общая сумма контрактов, поддержанных целевыми займами, составляет 39 млрд рублей.

РАБОТЫ МНОГО

Национальное объединение строителей в СФО: итоги и планы



С плановым возвратом выданных займов проблем не возникает: к 1 января 2022 года воспользовавшиеся этими средствами члены СРО уже вернули 150 займов на общую сумму (включая проценты) 2,4 млрд руб.

Исполнительный директор НОСТРОЙ в ходе своего выступления сообщил об исполнении сметы расходов на содержание Национального объединения. Как выяснилось, перерасхода допущено не было, напротив, сформировалась экономия: при плановой сумме расходов на 2021 год 637,2 млн рублей фактические расходы (без расходов из резерва Совета) составили 594,23 млн руб.

О Смете планируемых расходов на содержание Ассоциации «Национальное объединение строителей» на 2022 год рассказал также Сергей Кононыхин. В целом, по его сведениям, с учетом расходов из резерва Совета затратная часть сметы в 2022 году по сравнению с годом 2021-м увеличится, но незначительно, на 3,5%.

Конференция рекомендовала утвердить озвученные Сергеем Кононыхиным финансовые отчеты и планы на Всероссийском съезде НОСТРОЙ.

«УДАЛОСЬ ДОБИТЬСЯ ПОВЫШЕНИЯ НОРМАТИВА СТОИМОСТИ...»

Как сообщил Сергей Кононыхин, важным направлением деятельности НОСТРОЙ в 2021 году стало совершенствование системы ценообразования. В результате средний процент роста утвержденной зарплаты для рабочего 1 разряда, занятого в строительстве на 2021 год, составил 10,42%. Пилотными регионами, показавшими наибольший прирост утвержденной зарплаты для рабочего 1 разряда, занятого в строительстве, стали Кемеровская и Новосибирская область (13 и 15 процентов соответственно). За счет упомянутого пересмотра уровня «нормативной» зарплаты увеличение сметной стоимости объектов капитального строительства в 2022 году составит почти 114 млрд рублей.

Также удалось добиться повышения норматива стоимости квадратного метра жилья, выкупаемого государством для отдельных групп населения (средний прирост по России составил 26,7%, а в 14 регионах-лидерах он превысил 45%).

По итогам деятельности Рабочей группы с участием НОСТРОЙ, созданной для урегулирования проблемы роста цен на материалы, удалось достигнуть экономии строителями примерно 10 млрд рублей за счет заключения прямых контрактов на поставку металлопроката (840 тыс. тонн), а также удалось добиться 17-процентного роста корректирующих сметных индексов.

Совместно с региональными СРО НОСТРОЙ были предложены проекты 27 сметных норм по 6 видам работ, которые вошли в проект план Минстроя РФ на разработку сметных нормативов в 2022 году.

ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И СТАНДАРТИЗАЦИЯ

В сфере технического регулирования и стандартизации НОСТРОЙ в инициативном порядке разработаны и направлены в Минстрой РФ, ФАУ «ФЦС» и профильные отраслевые объединения такие важные системные документы, как «Структура нормативных документов в строительстве» и «Концепция реформирования системы технического регулирования в строительстве»; разработан проект национального стандарта ГОСТ Р 1.13.465-1.393.21 «Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде». Ведется работа по совершенствованию нормативной базы в сфере охраны труда, организовано системное взаимодействие с ТК 465 «Строительство».

Как проинформировал исполнительный директор НОСТРОЙ, в целях укрепления и развития кадрового потенциала в 2021 году проводились конкурсы «Строймастер» (рабочие профессии), «Конкурс профмастера для ИТР в сфере строительства», «Лучший специалист в сфере ценообразования в строительстве». Совместно с НИУ «МГСУ» был создан обучающий проект «Школа заказчика объектов капитального строительства», обучение первой группы которого (42 человека) стартовало в декабре 2021-го. Ведется работа по профессиональной стандартизации и созданию и поддержанию работы центров независимой оценки квалификации (ЦОК).

По информации Сергея Кононыхина, в 2021 году НОСТРОЙ активно работал в коллегиях органов и участвовал в общественной деятельности, в том числе в обсуждении проекта Стратегии развития строительной отрасли до 2035 года. Только в рамках реализации механизма «регуляторной гильотины» за 2021 год специалистами НОСТРОЙ было рассмотрено более 120 проектов нормативных правовых актов. Были выработаны предложения по актуализации стандарта «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности», которые были одобрены ТК 066 и рекомендованы к утверждению Росстандартом (вступают в силу с 01.03.2022). За отчетный период Экспертный совет НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства провел 8 заседаний, по итогам которых было утверждено 25 экспертных заключений. Научно-консультативная комиссия провела 14 заседаний, на которых было утверждено 25 документов.

Все ключевые направления деятельности НОСТРОЙ возглавляют соответствующие комитеты (по жилищно-гражданскому, промышленному строительству, по строительству объектов ТЭК и т.д.); самый «молодой» комитет — по цифровой трансформации строительной отрасли — был создан совсем недавно, в декабре 2021 года.

ТРЕБУЮТСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В УСТАВ

Заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ по правовому направлению **Виталий Еремин** рассказал о предлагаемых изменениях в Устав Национального объединения. Среди прочего, озвученными им изменениями предлагается расширить полномочия НОСТРОЙ в части возможности оценки опыта и деловой репутации членов СРО, в части возможности организации обучения и получения дополнительного образования, участия в создании реализации дополнительных образовательных программ для работников всей строительной отрасли. Также предложено расширить полномочия НОСТРОЙ с целью возможности проведения профессиональных конкурсов — опять-таки, для работников всей строительной отрасли.

Второй блок изменений носит более «технический» характер и связан, главным образом, с необходимостью приведения Устава НОСТРОЙ в соответствие с действующей редакцией Гражданского кодекса РФ и оптимизацией внутренней деятельности Национального объединения.

Также было предложено расширить перечень приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ, добавив в него «Стандартизацию деятельности СРО» и «Повышение квалификации работников СРО». В ходе дискуссий по данному пункту прозвучали дополнительные предложения конкретизировать часть формулировок в перечне приоритетных направлений (например, пункт о совершенствовании Национального реестра специалистов), а также добавить в перечень обсуждение проектов нормативных правовых актов на уровне СРО и объединения в целом. Максим Федорченко в связи с этим предложил обязательно размещать на сайте НОСТРОЙ в открытом доступе проекты всех значимых документов.

ТАКОГО УЧАСТИЯ НАМ НЕ НАДО

Среди прочих, на конференции рассмотрели вопрос «Об участии Ассоциации «Национальное объединение строителей» в Обществе с ограниченной ответственностью «Институт развития квалификаций и компетенций в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве».

По сведениям Виталия Еремина, участие НОСТРОЙ в указанной структуре ранее было необходимо в целях обеспечения возможности исполнения функций по проведению профессиональной общественной аккредитации профессиональных образовательных программ в сфере строительства. Однако, поскольку на сегодняшний день такая деятельность указанным ООО не ведется, Совет НОСТРОЙ вынес предложение о выходе НОСТРОЙ из состава участников данного юрлица. Конференция с незначительными дополнениями рекомендовала утвердить это решение на Всероссийском съезде.

Записал А. Рушинов

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

ОПРЕДЕЛИЛИ ПРОЕКТНЫЕ ОТМЕТКИ

2 февраля 2022 года в Новосибирске состоялась Окружная конференция изыскательских и проектных саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа.

В конференции, на которую собрались руководители 13 из 16 зарегистрированных на территории СФО профильных СРО, участвовали президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин, вице-президенты Николай Капинус и Азарий Лапидус, руководитель Аппарата НОПРИЗ Алексей Кожуховский. Делегатом от Национального объединения строителей выступил координатор НОСТРОЙ Максим Федорченко.

Провел мероприятие координатор НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Александр Панов.

НАГРАДЫ И ГЕРОИ

Во вступительной торжественной части конференции нагрудным знаком Национального объединения изыскателей и проектировщиков наградили **директора СРО Ассоциация «Кузбасский проектно-научный центр» Сергея Кирилловича Яковлева и исполнительного директора СРО Ассоциация «Байкальское региональное объединение проектировщиков» Наталью Александровну Шибанову.**

Почетной грамотой Национального объединения были отмечены **исполнительный директор СРО «Ассоциация проектировщиков Кузбасса» Наталья Николаевна Квашнина и начальник МКУ «Отдел ЖКХ, жилищной политики и капитального строительства» (г. Боготол Красноярского края) Юлия Викторовна Васильева.**

УРОВЕНЬ КВАЛИФИКАЦИИ ТРЕБУЕТ ВНИМАНИЯ

Михаил Посохин во вступительном слове поделился впечатлениями о форуме «Сибирь-2030. Строим будущее», в рамках которого состоялось выездное расширенное

В Новосибирске состоялась Окружная конференция изыскательских и проектных саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа

заседание Российского Союза строителей (РСС), а также об окружной конференции министров строительства регионов Сибирского федерального округа. По оценке Михаила Посохина, в ходе этих событий обсуждались наиболее животрепещущие проблемы отрасли. Среди прочего, в повестку конференции вошли вопросы роста стоимости строительных материалов, ограничений строительства, возникающих в связи с установлением приаэродромных территорий, подготовки кадров. Михаил Посохин, детализируя тему подготовки кадров, отметил: квалификация, уровень профессионализма проектировщиков во многих случаях вызывают тревогу. «Об этом на конференции говорили региональные министры, говорили строители: нередко они не могут найти хороших проектировщиков, чтобы запроектировать даже относительно несложный объект, — указал президент НОПРИЗ. — С крупными, уникальными объектами ситуация еще сложнее; об этом свидетельствуют, в частности, трудности, возникшие при прохождении через государственную экспертизу проекта Сибирского кольцевого источника фотонов (СКИФ). Все эти факты должны стать предупредительным звонком для нас».

Участники упомянутой окружной конференции министров обсудили также вопросы проектного финансирования и долевого строительства, исполнения государственных и муниципальных контрактов, перспективы развития системы саморегулирования.

О ПОЛЬЗЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Касаясь последнего пункта, Михаил Посохин напомнил о важном поручении Президента РФ к концу мая текущего года подготовить предложения по совершенствованию и повышению эффективности системы СРО в проектировании и строительстве. По оценке

президента НОПРИЗ, система СРО, действительно, нуждается в совершенствовании — как и российское градостроительное законодательство в целом. При этом Михаил Посохин убежден: объективная необходимость в совершенствовании вовсе не означает необходимости отмены и, например, возврата к давно дискредитировавшей себя системе государственного лицензирования.

Михаил Посохин обратил внимание на то, что за 12 лет своего существования система саморегулирования доказала свою эффективность, став сбалансированным институтом контроля предпринимательской деятельности. Не нуждаясь в бюджетном финансировании, система СРО позволяет компенсировать потери в случае причинения вреда или ненадлежащего исполнения обязательств подрядчиками — членами СРО. Собственными средствами, без привлечения дополнительного государственного финансирования НОПРИЗ успешно занимается совершенствованием технического регулирования, ценообразования, внедрением цифровизации и современных инновационных технологий, оказывает поддержку федеральной власти в реализации национальных проектов, в нормотворчестве (вложения НОПРИЗ в разработку разного рода нормативных, регулятивных документов, по сведениям Михаила Посохина, достигли 200 млн рублей).

При поддержке НОПРИЗ к настоящему времени разработано и актуализировано 50 профессиональных стандартов в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Утвержденные стандарты ложатся в основу образовательных программ. По словам Михаила Посохина, это очень важный аспект, которому НОПРИЗ уделяет особое внимание, войдя в состав учредителей отраслевого консорциума «Строительство и архитектура» и подписав соглашения о сотрудничестве с МАРХИ и НИУ МГСУ.

Глава Национального объединения напомнил, что недавно, в декабре 2021 года, Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования наделил Российский союз строителей (РСС) полномочиями аккредитующей организации на проведение профессионально-общественной аккредитации образовательных программ в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства. Это работа стала одним из ключевых аспектов сотрудничества НОПРИЗ и РСС.

Президент НОПРИЗ уверен: обязательная независимая оценка квалификации, которая вводится с 1 сентября 2022 года, привлечение авторитетных профессионалов отрасли к оценке квалификаций и разработке профессиональных стандартов являются залогом ответственности и качества выполняемых работ специалистами отрасли всех уровней. Это принципиально важный шаг в развитии института саморегулирования и расширения перспектив развития профессионального сообщества.

Окончание на стр. 10–11



НОВОСТИ

«Мэрам станет проще отказывать застройщикам»

Комитет Заксобрания Новосибирской области по строительству, ЖКК и тарифам 9 февраля рассмотрел законопроект о внесении изменения в закон НСО «О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области».

Как сказано в пояснительной записке, статья 1 части 2 статьи 20 Закона Новосибирской области № 481-ОЗ дополняется положениями, предусматривающими возможность отклонения главой местной администрации предложений заинтересованных лиц о внесении изменений в документы территориального планирования МО — согласно части 2 статьи 18 Градостроительного кодекса РФ.

Как объяснил депутат Дмитрий Козловский, принятие этого законопроекта позволит избежать скандальных ситуаций. Он привел пример с гостиницей «Центральной» на улице Ленина. «Там собственник планировал построить многоэтажку. И только после публичных слушаний ему это сделать не разрешили, — отметил депутат. — Этот закон теперь позволяет главе муниципального образования отказать собственнику земельного участка еще до публичных слушаний». Дмитрий Козловский уверен: новый законопроект пойдет во благо муниципальным властям. Им будет проще отказывать застройщикам, которые хотят возвести здание, не вписывающееся в генеральный план или общую градостроительную политику. Комитет принял решение — рекомендовать сессии принять законопроект в первом чтении. *Пресс-служба Заксобрания Новосибирской области*

Водоохранные зоны теперь продаются

Федеральный закон № 9-ФЗ от 16 февраля 2022 года «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса РФ» снимает

ограничения оборота находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, расположенных во втором поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Напомним, что согласно п. 2 ст. 27 Земельного кодекса РФ, ограниченные в обороте земельные участки не могут быть предоставлены в частную собственность. В связи с этим многие собственники объектов недвижимости, находящихся на земельных участках, расположенных во втором поясе зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, не могли оформить такие земельные участки в собственность и продавать их. После принятия 9-ФЗ от 16.02.2022 оформление в собственность и продажа участков во втором поясе охраны будет разрешена. Закон вступил в силу с 27 февраля 2022 года. *ЕРЗ*

Будет завод по производству извести

Мощность завода по производству извести, который АО «Холдингвая компания «Сибирский цемент» («Сибцем») планирует построить в ОЭЗ «Кузбасс», составит 200 тыс. тонн в год.

На начальном этапе завод, оборудованный двумя печами обжига, станет ежегодно выпускать до 200 тыс. тонн товарной негашеной извести, соответствующей требованиям ГОСТ 9179-2018. В перспективе ассортимент продукции может быть расширен за счет гашеной извести. Уточняется, что известь планируется выпускать из сырья Соломинского месторождения известняков, которое разрабатывает ООО «Топкинский цемент» (базовый актив «Сибцема»). «Предполагаем, что негашеная известь будет востребована предприятиями строительной и золотодобывающей отраслей Сибири, а также компаниями, до-

бывающими или производящими драгоценные металлы на Дальнем Востоке», — сказал президент «Сибцема» Олег Шарыкин. *Пресс-служба «Сибцема»*

Красноярский край в 2022 году отремонтирует 275 км автодорог

Летом 2022 года в Красноярском крае по нацпроекту «Безопасные качественные дороги» планируют отремонтировать 275 км автодорог, сообщает пресс-служба регионального правительства.

По объектам ремонта нацпроекта в крае уже заключили 80% контрактов. Торги осталось провести только по 15 участкам региональной сети из 47. «Уже сегодня агентство государственного заказа края размещает документацию по еще двум объектам: в Енисейском и Пировском районе. По остальным 13 планируем подписать контракты до конца марта и можно приступать к работам», — цитирует пресс-служба руководителя КГКУ «Управление автомобильных дорог по Красноярскому краю» Андрея Журавлева. Всего по нацпроекту в 2022 году на региональных и межмуниципальных дорогах отремонтируют 69 объектов, из них 22 — переходящие с прошлого года. Общая стоимость ремонта составит 3,2 млрд рублей. «Мы уже распределили порядка 1,4 млрд рублей между муниципалитетами, что на 350 млн больше, чем в прошлом году», — приводятся в сообщении слова министра транспорта края Константина Димитрова. Самую масштабную работу в этом году проведут в Канске, Ачинске, Шушенском и Таежном. <https://www.interfax-russia.ru>

Октябрьский мост реконструируют

Реконструкция Октябрьского автомобильного моста через реку Обь, который был

построен в 1955 году в Новосибирске и с тех пор ни разу капитально не ремонтировался, стартует в 2022 году и завершится в 2024-м, сообщила ТАСС в пресс-службе мэрии города. Ориентировочная стоимость ремонта составит 2,7 млрд рублей.

Октябрьский мост в Новосибирске построен в 1955 году, с тех пор его ни разу капитально не ремонтировали. Как сообщали в мае прошлого года в региональной прокуратуре, в 2018 году состояние моста признали «ограниченно работоспособным». К такому выводу пришли специалисты из Сибирского государственного университета путей сообщения. Отмечалось, что его эксплуатация в таком состоянии создает угрозу для участников дорожного движения.

«С учетом сезонности и условий выполнения работ без остановки движения транспорта, общий срок ремонта — с июня 2022 года по сентябрь 2024 года. Ориентировочная стоимость ремонта — 2,7 млрд рублей», — сообщили в пресс-службе. Уже завершена разработка проектно-сметной документации для выполнения работ, она будет направлена на экспертизу для проверки достоверности определения сметной стоимости в первом квартале 2022 года.

В марте 2020 года бывший начальник департамента транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса мэрии Новосибирска Роман Дронов сообщал, что городские власти планируют приступить к капитальному ремонту моста в 2021 году и закончить в 2023 году, однако позднее мэр города Анатолий Локоть сообщил, что городские власти отказались от реконструкции из-за высокой стоимости проекта, которая превышает 1 млрд рублей. В мае прокуратура Новосибирска после проверки дорожной безопасности движения подала иск в суд, чтобы обязать мэрию и подведомственное учреждение разработать проектную документацию на ремонт Октябрьского моста. <https://tass.ru>

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Начало на стр. 9

**ПОРУЧЕНИЕ ПРЕЗИДЕНТА
РОССИИ: ЧТО ДЕЛАТЬ**

Возвращаясь к упомянутому поручению Президента Российской Федерации, глава НОПРИЗ Михаил Посохин обозначил первоочередные задачи для его выполнения. Среди них:

- усиление роли Национального объединения в части контроля за деятельностью СРО и проведение соответствующих мероприятий совместно с контролирующими государственными органами;
- продолжение серьезной работы по анализу требований, предъявляемых СРО для допуска юридических лиц на рынок в сфере строительства и подготовке предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации;
- формирование дорожной карты по проведению НОК (независимая оценка квалификации) и оценке наполняемости реестров специалистами разного уровня в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования;

тор НОПРИЗ в целом положительно оценил сделанное в 2021-м году, — с сожалением добавив, что некоторые коллеги хронически не участвуют в важных плановых мероприятиях Национального объединения. «Мы еще поработаем над этим вопросом», — пообещал Александр Панов.

Конференция единогласно признала работу координатора в 2021 году удовлетворительной.

Планы на текущий 2022 год саморегулируемое сообщество СФО активно обсуждает и корректирует в рабочем режиме.

**РАБОТА НОПРИЗ В 2021
ГОДУ: И ЧИСЛОМ,
И УМЕНИЕМ**

О некоторых важных итогах деятельности НОПРИЗ за 2021 год руководителям сибирских изыскательских и проектных СРО сообщил руководитель Аппарата Национального объединения Алексей Кожуховский.

Как выяснилось из его отчета, по состоянию на декабрь 2021 года НОПРИЗ объединял 218 СРО (из них 171 — по проектированию, 47 — по инженерным изысканиям). Об-

и деловой репутации предприятий, участие в формировании национальной программы стандартизации, проведение экспертизы проектов национальных стандартов. В состав ТК-66 Росстандарта входят представители Минстроя России, Федеральной налоговой службы, Национального объединения строителей и другие».

В ноябре 2021 года ТК-66 был одобрен проект изменений ГОСТ «Оценка опыта и деловой репутации». В декабре приказом Росстандарта данные изменения были утверждены.

«В минувшем году Национальному объединению изыскателей и проектировщиков Минстроем РФ была поручена разработка свода правил, регламентирующего научно-техническое сопровождение проектов, — дополнил коллегу Азарий Липидус. — В настоящее время текст (проект) данного СП размещен на сайте НОПРИЗ; прошу вас заинтересованно отнестись к этому документу, внести, при необходимости, предложения и дополнения».

Вице-президент НОПРИЗ подчеркнул, что разработка и актуализация такого рода документов — не единичная акция, а важное

на этапе архитектурно-строительного проектирования». Четыре профстандарта успешно дополнены и актуализированы с учетом цифровых компетенций, в том числе «Специалист в области проектирования автодорог», «Специалист в области проектирования мостовых сооружений».

В рамках реализации 447-ФЗ от 30.12.2021 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ...» разработаны оценочные средства для проведения независимой оценки квалификации специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования.

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева представила изменения, вносимые в профессиональные стандарты: «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования» и «Специалист по организации инженерных изысканий» — последний должен вступить в силу с 1 марта текущего года. Изменения, среди прочего, касаются формализации исполнения квалификационных требований («повышение квалификации» меняется на «независимую оценку квалификации») и направлены на приведение упомянутых

ОПРЕДЕЛИЛИ ПРОЕКТНЫЕ ОТМЕТКИ

- продолжение работы по созданию Центров оценки квалификаций во всех федеральных округах и обеспечения их методическими материалами — комплектами оценочных средств;
- рассмотрение вопросов повышения эффективности взаимодействия СРО с органами строительного контроля;
- проверка незаконной деятельности различных организаций, которые предлагают вступление в СРО в обход существующих процедур;
- завершение разработки инновационной «Системы оценки опыта и деловой репутации проектных и изыскательских организаций»;
- проведение общественных обсуждений всех перечисленных аспектов системы саморегулирования.

**ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ЛУЧШЕ
РЕШАТЬ ВМЕСТЕ**

Максим Федорченко, от имени НОСТРОЙ поблагодарив коллег-проектировщиков за приглашение на свою окружную конференцию, отметил, что участие координаторов НОПРИЗ и НОСТРОЙ в мероприятиях дружественных национальных объединений становится хорошей, устойчивой традицией. Ее польза очевидна: ведь изыскатели, проектировщики и строители являются необходимыми, неотъемлемыми звеньями единой цепи инвестиционно-строительного процесса, и проблемы, вопросы для решения у них, по сути, тоже единые, требующие общих решений.

Максим Федорченко обозначил некоторые из этих вопросов, наиболее насущные — связанные, в частности, с внедрением механизма КРТ, с преодолением избыточных ограничений в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ). «Ваш опыт, ваша позиция очень важны и нужны для решения всех этих острых проблем», — подчеркнул Максим Федорченко, призвав коллег к активному участию в ближайших общественных обсуждениях градостроительных вопросов в сотрудничестве с Общероссийской общественной организацией малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» и Российским Союзом промышленников и предпринимателей (РСПП).

**ОКРУЖНОЙ ПЛАН
В СИБИРИ ВЫПОЛНЕН**

С кратким отчетом по итогам работы в 2021 году и информацией о плане мероприятий на 2022 год выступил координатор НОПРИЗ в СФО Александр Панов.

Согласно отчету, подробная версия которого была предварительно разослана электронной почтой всем участникам окружной конференции, план работы координатора в округе за истекший год выполнен в полной мере.

«Все 17 запланированных мероприятий проведены в установленные сроки, и прошли они плодотворно, — сообщил Александр Панов. — Отдельно хотелось бы отметить конференцию «Строительные конструкции: особенности проектирования в условиях сейсмически активных районов», состоявшуюся в Новокузнецке. Материалы этой конференции вызвали живой отклик и значительный профессиональный интерес проектировщиков». По словам Александра Панова, в 2022 году событие аналогичной тематики запланировано на март. Координа-

**В Новосибирске состоялась Окружная конференция изыскательских
и проектных саморегулируемых организаций Сибирского федерального округа**

щее число юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, входящих в эти саморегулируемые организации — 66 тысяч (в том числе 49800 — проектные, 16200 — изыскательские). За 2021 год в проектные и изыскательские СРО вступило суммарно 10560 новых членов. За тот же период были исключены, либо добровольно прекратили свое членство в саморегулируемых организациях проектного и изыскательского профиля 6222 юрлиц и ИП.

Общая сумма средств компенсационных фондов, размещенных членами СРО на спецсчетах, превышает 25 млрд рублей; из них компенсационный фонд возмещения вреда — 9 млрд 416 млн рублей, компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств — 15 млрд 810 млн рублей. К сожалению, у 40 СРО средства компфондов на общую сумму 2 млрд 432 млн руб. оказались размещены в банках, у которых была отозвана лицензия.

По информации Алексея Кожуховского, в минувшем году Национальное объединение продолжило участие в работе коллегиальных общественных органов. Среди них — Комиссия по саморегулированию в строительстве Общественного совета при Минстрое России, Комиссия по рассмотрению предложений в сфере инженерных изысканий, проектирования, экспертизы, технического регулирования в строительстве при Экспертной группе дорожной карты (плана мероприятий) «Трансформация делового климата» по направлению «Градостроительная деятельность», Комиссия по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ Общественного совета при Минстрое России, Научно-экспертный совет по ценообразованию и сметному нормированию при Минстрое России, Рабочая группа в области строительства, услуг в инженерных областях, градостроительного проектирования Евразийской экономической комиссии, и других.

**«ОПРЕДЕЛЕН БАЗОВОЙ
Организацией
В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТК-66»**

Деятельность НОПРИЗ структурирована по профильным комитетам: по саморегулированию, по ценообразованию и экспертизе, цифрового развития, по архитектуре и градостроительству, по инженерным изысканиям, по инжинирингу и малому предпринимательству.

Алексей Кожуховский подробно рассказал о специфике работы каждого комитета, о разработке (актуализации) соответствующих стандартов и сводов правил, методических рекомендаций и т.п. «В апреле 2021 года руководитель Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) назначил председателем Комитета по стандартизации ТК-66 «Оценка опыта и деловой репутации» вице-президента, члена Совета НОПРИЗ Николая Капинуса, — сообщил Алексей Кожуховский. — Более того, НОПРИЗ определен базовой организацией в деятельности ТК-66. Тут уместно напомнить, что целью деятельности данного технического комитета является повышение качества оценки опыта

системное направление деятельности Национального объединения, которое будет расширяться; так, в ближайшей перспективе — аналогичная работа над СП по техническому обследованию зданий и сооружений, и т.д.

**О ВЕДЕНИИ РЕЕСТРОВ,
ЗАЩИТЕ ДАННЫХ
И КОНКУРСАХ**

По сведениям руководителя Аппарата НОПРИЗ, в течение 2021 года Национальным объединением была продолжена работа по созданию автоматизированной информационной системы оценки показателей деятельности юридических лиц (система рейтингования). «Данная система позволит адекватно, объективно оценить конкурентные преимущества и деловую репутацию конкретных компаний», — пояснил Алексей Кожуховский.

Еще одна важная функция, которую в 2021 году продолжил выполнять НОПРИЗ — ведение Национального реестра специалистов в сфере проектирования и инженерных изысканий. За 2021 года в НОПРИЗ поступило более 15150 заявлений от физических лиц на включение сведений в НРС. Из них 12253 получили положительный результат (сведения внесены), 2363 заявителям направлены запросы о предоставлении дополнительных сведений, 1955 человек получили отказ во включении в НРС. Алексей Кожуховский подчеркнул, что все получаемые в ходе работы с НРС личные сведения надежно ограждены от недобрых посягательств: система прошла необходимую проверку и аттестована на 3-й уровень защиты персональных данных.

Также НОПРИЗ ведет и единый реестр членов СРО. В настоящее время архив единого реестра насчитывает 36941 единицу хранения, в том числе более 27 тысяч томов дел членов, исключенных из СРО.

По уже сложившейся традиции, в 2021 году вновь был проведен международный конкурс-выставка НОПРИЗ «Лучший проект». Суммарно на конкурс было подано свыше 900 заявок по 24 номинациям, в том числе 574 заявки от студентов и аспирантов, от молодых архитекторов. По результатам конкурсного отбора была подготовлена выставочная экспозиция на территории Московского музея современного искусства.

Также НОПРИЗ выступил партнером ряда важных публичных профессиональных общественных мероприятий (выставка «Зодчество» в Москве, и ряд других). Проведено 69 мероприятий в регионах России; особо Алексей Кожуховский отметил цикл семинаров «Эксперт в сфере саморегулирования». Почти 400 представителей СРО приняли участие в этих семинарах.

**СТАНДАРТ ЕЩЕ НЕ
ДЕЙСТВУЕТ, НО УЖЕ
ТРЕБУЕТ КОРРЕКТИРОВОК**

По словам Алексея Кожуховского, в НОПРИЗ продолжается работа над профстандартами, над повышением квалификации кадров. В течение 2021 года закончена разработка 11 профессиональных стандартов, в том числе «Специалист по организации инженерных изысканий», «Специалист по ценообразованию (сметному нормированию)

стандартов в соответствии с положениями Федерального закона 30.12.2021 г. № 447-ФЗ.

**ПОДДЕРЖКА МОЛОДЫХ —
НАКАЗУЕМА?**

Директор СРО АСП Союз «Проекты Сибири» Александр Костылев (Красноярск), напомнив об острой проблеме кадрового дефицита в отрасли, подчеркнул важность сотрудничества с профильными учебными заведениями высшего и среднего звена. Он поблагодарил НОПРИЗ за содействие во включении КГБПОУ «Красноярский строительный техникум» в федеральные программы поддержки и предложил саморегулируемым организациям и Национальному объединению расширить почин, установив персональные стипендии для отдельных студентов. По словам Александра Костылева, саморегулируемая организация, которую он представляет, уже сделала первые шаги на этом поприще, предоставив нескольким красноярским студентам — будущим инженерам, строителям — стипендии за счет средств СРО.

Председатель ревизионной комиссии НОПРИЗ Ирина Мигачева указала, что подобные инициативы, хотя и являются в общечеловеческом смысле правильными, справедливыми, могут, к сожалению, оказаться наказуемыми по формальным причинам. Она напомнила: НОПРИЗ уже имеет опыт, когда поддержка специалистов обернулась дополнительными налогами из-за нецелевого использования средств.

Тем не менее, предложение Александра Костылева было оценено как конструктивное и принято для включения в план 2022 года для детальной проработки.

**ПОПУЛЯРИЗАЦИЯ
ПРОФЕССИИ — ТОЖЕ
ПРИОРИТЕТНОЕ ДЕЛО**

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Игорь Владимиров доложил о предлагаемых изменениях в некоторые регламентирующие внутренние документы Национального объединения изыскателей и проектировщиков (в Устав и Приоритетные направления деятельности).

Доклад Игоря Владимировича был принят и одобрен единогласно.

От директора СРО Ассоциация «Томское проектное объединение» Александра Седикова поступило предложение дополнить приоритетные направления деятельности НОПРИЗ мероприятиями, направленными на популяризацию проектно-изыскательских профессий (в том числе путем проведения в регионах конкурсов студентов и молодых специалистов), и пунктом о сотрудничестве с профильными учебными заведениями. Николай Капинус, поддержав Александра Седикова, рекомендовал коллегам из Сибири, озвучивая некие предложения, стараться сразу продумывать и предлагать, какими механизмами и инструментами их можно реализовать на практике.

С подробным докладом об исполнении утвержденной сметы расходов Национального объединения в 2021 году и плановых доходах и расходах в году 2022-м выступил Алексей Кожуховский. Он детально описал запланированные и фактические поступле-

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



ния в бюджет НОПРИЗ, привел по пунктам все основные разделы расходов: от затрат на разработку нормативных, методических документов до затрат на техническое обеспечение ведения реестров и оплаты аренды помещений.

КАК ОПРЕДЕЛИТЬ ОСТАТОЧНЫЙ РЕСУРС СТАРЫХ ПЯТИЭТАЖЕК?

Председатель правления саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири» (Омск) Юзеф Мосенкис предложил рассмотреть возможность включения в затраты НОПРИЗ расходов на разработку свода правил по определению остаточного ресурса надежности строительных конструкций после проведения ремонтно-восстановительных работ. «Название надо подкорректировать, возможно, с конкретизацией формулировки, например: «надежности строительных конструкций жилых домов первых массовых серий», или как-то еще, но суть документа останется без изменений», — уточнил Юзеф Мосенкис. По его сведениям, отдельные публикации по этой теме имеются, но их нельзя использовать как доказательную базу при проведении экспертизы. «Это очень актуальная задача», — подчеркнул Юзеф Мосенкис, с досадой вспоминая, как не смог дать ясный ответ мэру Омска, когда тот осведомился, сколько еще простоят типовые пятиэтажки после капитального ремонта. Речь шла об отдельных домах серии 1–335 с неполным каркасом, реализованный проект капитального ремонта которых был дополнен усилением несущих конструкций.

Азарий Липидус рекомендовал подготовить письменное предложение по этой теме — с дальнейшим его рассмотрением на соответствующем профильном Комитете НОПРИЗ. «Регламентирующий документ по надежности конструкций уже существует: это ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований», поэтому можно рассмотреть разработку того документа, о котором вы говорите, в виде при-

ложения к данному стандарту», — предложил вариант Азарий Липидус. Юзеф Мосенкис согласился с таким вариантом.

ЗАСТРОЙЩИКИ НЕ ХОТЯТ, ЧТОБЫ АРХИТЕКТОР БЫЛ ГЛАВНЫМ СТРОИТЕЛЕМ

Александр Седиков обратил внимание на то, что недавно Минстроем РФ для официальной оценки регулирующего воздействия был опубликован новый проект закона «Об архитектурной деятельности». И это совсем иная редакция, совсем не та, которую тщательно вырабатывал НОПРИЗ в сотрудничестве с Союзом архитекторов России и РААСН (и которую все эти профессиональные объединения в итоге одобрили).

Александр Седиков предложил выразить в резолюции Окружной конференции общее мнение об однозначной поддержке первого варианта законопроекта.

Михаил Посохин объяснил внезапное появление новой редакции законопроекта откровенным нежеланием крупнейших строительных компаний признать главенствующую роль архитектора в проектно-строительном процессе — а именно этот постулат является одним из основополагающих в подготовленном НОПРИЗ варианте законопроекта. «Им (крупным застройщикам) это не нужно», — пояснил президент Национального объединения; именно поэтому крупные строительные игроки федерального масштаба лоббируют другой вариант законопроекта, отражающий их бизнес-интересы.

Михаил Посохин настоятельно рекомендовал сибирякам проявить свою профессиональную позицию и отдать голоса за первый, проработанный и уже одобренный архитектурно-проектным сообществом законопроект. Причем не просто обозначить эту позицию в резолюции, а опубликовать ее именно на том официальном сайте и принять активное участие в обсуждении и обмене мнениями, где «конкурирующий», неизвестно кем выработанный законопроект выложен для ознакомления.

К ЧЕМУ ВЕДЕТ «ИСТЕРИЧЕСКИЙ» ПОИСК НОВЫХ ПЛОЩАДОК ПОД ЗАСТРОЙКУ

Продолжая разговор о проблемах нормативно-законодательного регулирования, участники напомнили об озвученных на недавнем Расширенном заседании Российского Союза строителей в Новосибирске предложениях Минстроя РФ, касающихся возможного объединения историко-культурной экспертизы и государственной вневедомственной экспертизы проектов.

Михаил Посохин разделил скепсис коллег и указал, что такие предложения стали появляться на фоне внедрения новых механизмов КРТ и связаны во многом с «истерическим» поиском новых площадок под застройку. «На фоне поиска этих новых территорий осуществляется попытка отмены охранных зон влияния памятников культуры и архитектуры», — отметил Михаил Посохин. — Да и сам статус памятников в многих случаях хотят поставить под сомнение». Президент НОПРИЗ, соглашавшись с тем, что порой защитные меры по охране зон памятников истории и архитектуры являются чрезмерно сильными, «драконовскими», вместе с тем, выразил убежденность: действующая (пока) «гиперзащита» памятников — это в целом все равно лучше, чем открытие зон памятников для новой застройки силами какой-нибудь огромной компании вроде Группы «ПИК».

Александр Седиков дополнил «портрет» крупных строительных объединений федерального масштаба еще одной негативной чертой: они «перекупают» региональные кадры проектировщиков в свои централизованные проектные подразделения, и обратно их вернуть уже невозможно. Помимо «кадрового обескровливания» регионов, эта политика в конечном итоге отрицательно сказывается на творческом потенциале архитекторов, ведь в крупных строительных холдингах им приходится заниматься исключительно «маркетологической» архитектурой, что провоцирует постепенную профессиональную деградацию.

ВІМ (ТІМ): ДОСТУПНО ТОЛЬКО ДЛЯ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ?

В ходе обсуждения программы мероприятий НОПРИЗ в СФО на 2022 год некоторые участники высказали мнение, что план перегружен мероприятиями, посвященными внедрению BIM (ТИМ — технологий информационного моделирования). С этим мнением не согласился Александр Панов, подчеркнув, что это очень болезненная и животрепещущая тема, требующая подробного и многократного обсуждения.

То, что это действительно так, косвенно доказал своим последующим выступлением Юзеф Мосенкис. «Внедрение ТИМ произойдет, но не в сжатые сроки, не административным путем. Должно пройти достаточное время. Должны пройти годы. Но главное: необходимо, чтобы появилась реальная экономическая заинтересованность проектных компаний во внедрении у себя технологий информационного моделирования, — подчеркнул Юзеф Мосенкис. — Сейчас очень много говорят, спорят о технике, об особенностях программного обеспечения для ТИМ. А про деньги не говорят. И зря. Повторюсь, пока не будет ощутимой, понятной экономической заинтересованности во внедрении — все эти разговоры и споры останутся напрасными. И административный напор здесь не поможет. Мне кажется, те, кто затеял это скоропалительное повсеместное внедрение ТИМ, просто не знают реалий нашей жизни. Они не понимают, как мы в большинстве работаем на самом деле».

В связи с этим Юзеф Мосенкис рассказал, как дирекция возглавляемого им СРО провела аудит одной из организаций — на предмет определения объема финансовых ресурсов, необходимых для внедрения в практику ТИМ.

«Для исследования мы выбрали среднюю организацию на 18 человек, настоящую среднюю, каких большинство у нас, — уточнил Юзеф Мосенкис. — Ее состояние изучили по всем показателям, значимым при освоении ТИМ (количество и технические возможности компьютерного парка, состояние программного обеспечения, уровень квалификации специалистов, наличие необходимых «цифровых» навыков и пр.)».

Как показало исследование, чтобы полноценно перейти на ТИМ: приобрести нужную технику и лицензированный софт, обучить специалистов и т.п., такой средней проектной компании потребуется более 5 миллионов рублей. «Только обновление компьютерного парка и покупка программного обеспечения с ограниченным сроком действия лицензий обойдется такой небольшой фирме минимум в 2 млн 800 тыс. рублей; лицензии, разумеется, потом придется продлевать, это отдельные, дополнительные деньги, еще примерно 2 миллиона рублей каждый год, — сообщил Юзеф Мосенкис. — А теперь давайте вспомним, что полная годовая выручка подобной фирмы, как правило, не превышает 18 миллионов, или, в самом лучшем случае, — 20 миллионов рублей. То есть, при уровне рентабельности 10 процентов и при условии, что себе ничего не берем и все прибыли полностью вкладываем в пресловутый ТИМ, реально на внедрение цифровых технологий можно высвободить максимум миллион два в год».

Никакой государственной поддержки внедрения технологий информационного моделирования не предполагается. Таким образом, в отсутствие необходимых денежных ресурсов внедрение ТИМ фактически обрекает «среднюю» проектную компанию на долговую безальтернативную убыточность, которую не способен компенсировать и доступ к конкурсам на подряды по 44-ФЗ и 223-ФЗ (без освоения ТИМ в конкурсах участвовать нельзя).

«В этих условиях нам следует ожидать распространения такого явления, как «оВІМливание» проектных работ — когда проектировщики за отдельные, относительно небольшие деньги станут передавать свою продукцию сторонним специалистам, которые будут придавать разработанной в традиционных технологиях проектной документации внешний (формальный) облик проекта, выполненного с применением ТИМ», — спрогнозировал Юзеф Мосенкис. Комментируя выступление коллеги, Азарий Липидус указал на более широкие возможности для внедрения ТИМ в столице. «У нас в Москве не 1 миллион рублей в год выработка на штатного специалиста, а 3–4 миллиона, так что возможностей больше», — пояснил вице-президент НОПРИЗ.

Азарий Липидус, с пониманием оценивая проблемы сибиряков в сфере внедрения ТИМ, тем не менее предупредил: послабления в ходе обязательного внедрения ТИМ могут быть, но «отката назад» (как это во многом случилось с требованиями, например, закона об энергосбережении) — не будет. «Это будет эволюционный процесс», — резюмировал Азарий Липидус.

Подготовил А. Русинов

ФОРУМ

ПУСТЬ ГОВОРЯТ

«Сибирская строительная неделя-2022» устами участников

Два масштабных отраслевых события — «Сибирская строительная неделя» и Форум «Сибирь 2030. Строим будущее» — состоялись в Новосибирске с 1 по 4 февраля.

Форум объединил все деловые мероприятия Сибирской строительной недели. В конференциях, совещаниях, семинарах и презентациях приняло участие около 100 российских и зарубежных экспертов. Экспозиция Международной выставки строительных, отделочных материалов и оборудования, архитектурных проектов и дизайна «Сибирская строительная неделя» развернулась в «Новосибирск Экспоцентре» на площади свыше 7000 кв.м. За четыре дня работы выставку и форум посетило более 8000 гостей. Свыше 200 компаний из России, Европы, Китая, Турции, Средней Азии, крупнейшие производители и поставщики материалов и оборудования, проектные и изыскательские организации приняли участие в этом проекте.

«Сибирь, как один из крупнейших регионов России, очень интересна нам. Так что мы участвовали и в будущем планируем участвовать в Сибирской строительной неделе, — говорит **Вадим Евстратов, начальник бюро рекламы ОАО «Могилевлифтмаш».** — Здесь очень профессиональная команда, способная достойно организовать крупное мероприятие и оперативно решать проблемы, если они возникают».

«На выставке в Новосибирске мы впервые и очень рады, что приняли это решение: для нас это хорошая возможность вживую встретиться с потенциальными и существующими клиентами — производителями окон, дверей, фасадов, — делится впечатлением **Игорь Паршин, коммерческий директор московской компании ELUMATEC Rus.** — На Сибирскую строительную неделю мы приехали с новинкой: оборудованием для обработки ПВХ-профилей SOMECO. Очень рады новым контактам и планируем дальше продолжать сотрудничать с этой выставкой, поскольку она охватывает все регионы от Урала и до Дальнего Востока. Клиен-

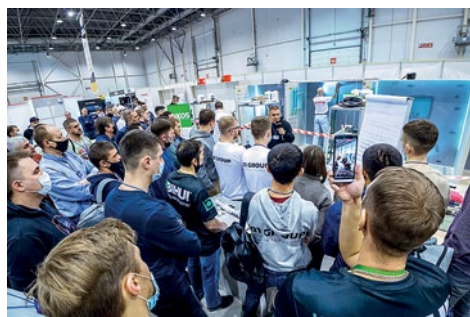


ты приезжают к нам с вопросами о том, как дальше развивать бизнес, куда идет автоматизация производства. И наша задача — донести до профессионального сообщества все передовые технологии».

«Мы каждый год принимаем участие в Сибирской строительной неделе. Здесь много деловых партнеров, розничных клиентов. С каждым решаем определенные задачи, расширяем свой рынок сбыта, — выражает благодарность **Наталья Киселева, представитель ООО «Комбинат Волна».**

«Мы участвуем уже не первый раз. D+H Mechatronic AG представил свою продукцию в этом проекте в 2015 году. Это было связано с тем, что мы открыли филиал в Сибири, и тогда были очень довольны полученными результатами от работы на выставке, поэтому сейчас мы вновь решили поддержать свой филиал в Новосибирске. Он отвечает не только за Сибирский федеральный округ, но и за Уральский и Дальневосточный, а это территориально почти половина России», — подводит итог работы на выставке **Марина Сомова, руководитель маркетинговых проектов компании Д+Х Руссланд.**

«Это первый наш опыт. И уже первые дни работы на этой площадке подтвердили правильность принятого решения, потому что интерес к продукции нашей компании есть, — говорит **Александр Ростовцев, заместитель главы представительства — SIMONSWERK**



GmbH. — До сегодняшнего дня мы, в основном, принимали участие в MosBuild. Могу сказать, что Сибирская строительная неделя по уровню организации мероприятия, по имеющейся инфраструктуре не уступает московской площадке».

«Участвуем в этой выставке впервые. На Сибирской строительной неделе представлен очень интересный рынок, в том числе, здесь аж пять производителей лифтового оборудования — это довольно мощно, — утверждает **Алексей Андросов, коммерческий директор АО «Щербинский лифтостроительный завод».** — Нами проведено много благоприятных встреч с нашими партнерами, с кем мы уже давно работаем, с кем мы знакомы; и мы знакомимся с новыми людьми — это представители строительных компаний, проектных организаций, государственных структур».

Уже началась подготовка к выставке 2023 года.

Организатор выставки: ООО «Центр Экспо»: sbweek.ru
@siberian_building_week

ПЕРСОНЫ

СТРОЙИНДУСТРИИ — С ЛЮБОВЬЮ

Исполнительным директором «СОЮЗЦЕМЕНТА» избрана Дарья Мартынкина



Исполнительным директором Союза производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» избрана директор по связям с общественностью холдинга «Сибирский цемент» Дарья Мартынкина. Данное решение принято на общем собрании членов Правления некоммерческой организации.

Дарья Мартынкина окончила Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (специальность «Журналист») и Московскую государственную юридическую академию (специальность «Юрист»). Более 10 лет отвечает за GR- и PR-коммуникации в холдинговой компании «Сибирский цемент», является советником члена Правления, первого вице-президента АО «ХК «Сибцем» Геннадия Рассказова по взаимодействию с НО «СОЮЗЦЕМЕНТ». Дарья Юрьевна — кандидат филологических наук, автор ряда программных документов Союза.

На общем собрании НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» перед избранным исполнительным директором были поставлены задачи на краткосрочную и долгосрочную перспективы. В частности, отраслевому объединению предстоит утвердить Стратегию работы, которая должна соотноситься со Стратегией развития промышленности строительных материалов на перспективу до 2030 года.

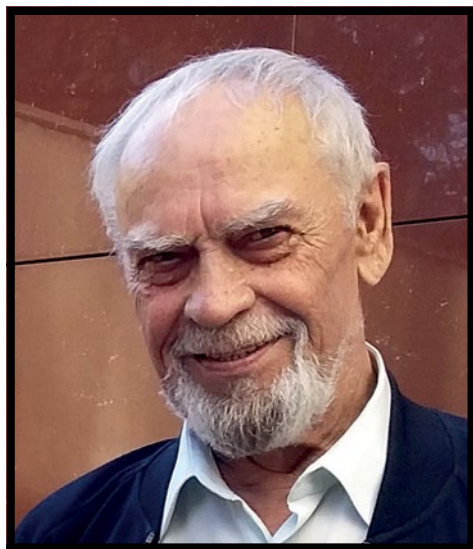
«Ключевая задача Союза — создать условия для устойчивого развития цементной отрасли, от состояния которой во многом зависит дальнейший рост экономики, ход реализации национальных проектов. Сегодня многие компании ведут модернизацию производств, повышают уровень их экологической безопасности, внедряют современные технологии. Необходимо, чтобы эта работа продолжалась. Только тогда цементники смогут в полной мере обеспечивать потребителей высококачественной продукцией, увеличивать объемы отгрузок по требованию рынка, — подчеркивает Дарья Мартынкина. — Актуальными для Союза останутся и такие вопросы, как совершенствование логистических схем, противодействие незаконному обороту продукции, продвижение дорожного цементобетона и цементобетонных покрытий».

О «СОЮЗЦЕМЕНТЕ»

Союз производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» (www.soyuzcement.ru) учрежден в 2002 году, является единой площадкой для выработки консолидированной позиции по вопросам промышленности строительных материалов Евразийского экономического союза (ЕАЭС). В составе Союза — ведущие производители строительных материалов государств-членов ЕАЭС, научно-исследовательские, проектные и консалтинговые организации, а также предприятия в области машиностроения для цементной промышленности. Доля производства членов Союза на рынке ЕАЭС составляет 80%.



УТРАТА

«ТАЛАНТЛИВЫЙ АРХИТЕКТОР И ПРЕКРАСНЫЙ ЧЕЛОВЕК»
Памяти Германа Тюленина

29 января на 88-м году жизни, после тяжелой болезни ушел из жизни заслуженный архитектор РФ, главный архитектор города Новосибирска с 1987 по 1998 год, Лауреат Государственной премии СССР Герман Александрович Тюленин.

Герман Александрович Тюленин — замечательный человек, талантливый архитектор — родился в Барнауле 15 апреля 1934 года. Окончил архитектурный факультет НИСИ им. В.В.Куйбышева в 1958 году. Творческий период его трудовой деятельности был связан, в основном, с работой в НО ВНИПИЭТ («Сибкадемпроект») — архитектор, главный архитектор проектов, начальник отдела. Участвовал в проектировании Новосибирского научного центра, Восточно-Сибирского филиала СО АН СССР, жилых комплексов «Красная горка», «Снегири», «Родники» в Новосибирске. Градостроительное проектирование сочетал с работой над отдельными объектами, среди которых санаторий «Алтай» в Алтайском крае, бассейн «Нептун» в Новосибирске и другие объекты. Все его работы отличаются высоким профессионализмом в принятых решениях. Однако вершиной творчества мастера стало его участие в проектировании Сибирского отделения ВАСХНИЛ. Эта



работа была отмечена в 1985 году Государственной премией СССР.

Профессионализм, организаторские способности, высокие человеческие качества стали основанием для выдвижения Новосибирской организацией Союза архитекторов России его кандидатуры на пост главного архитектора Новосибирска.

10 лет на этом посту (1987–1997 гг.) убедительно показали, что опыт архитектора-градопостроителя, приобретенный в проектно-коллективном, опыт многолетней практической проектной работы со специалистами смежных профессий, опыт добрых творческих отношений с людьми — стали основой успешной работы на высоком посту главного архитектора города. Можно с уверенностью сказать, что это был период, когда город формировался и развивался под грамотным руководством городской исполнительной власти, где Герман Александрович играл большую роль.

В эти годы непосредственным начальником главного архитектора города был заместитель председателя горисполкома по строительству и архитектуре А.Х. Алиджанов. Тюленин рассказывал, что однажды Али Халилович позвонил ему и велел зайти к нему в кабинет для решения какого-то вопроса. Герман Александрович ответил, что в соответствии с рабочим расписанием он ведёт в настоящее время приём граждан, зайти не может. Алиджанов настойчиво продолжал требовать исполнения.

Тюленин положил телефонную трубку. После этого Алиджанов долго не разговаривал с Тюленным, а потом принёс ему свои извинения.

Стоит заметить, что Али Алиджанов также выделялся в среде городских чиновников того времени интеллигентностью, высокой культурой поведения и человеческого общения.

В 1992 году главный архитектор Новосибирска Герман Тюленин был избран в первый состав членов Российской академии архитектуры и строительных наук в качестве члена-корреспондента по Отделению градостроительства.

В 1999 году был избран на пост председателя президиума Сибирского территориального отделения РААСН, на котором прослужил до 2004 года.

Герман Александрович со студенческих лет увлекался охотой, любил выезжать с приятелями на природу, особенно в дни открытия осенней охоты на водоплавающую дичь. Много рисовал, писал акварелью. Его квартира на ул. Державина увешана его отличными акварельными этюдами. При этом попытки склонить его к организации выставки собственных живописных работ им пресекались: Тюленин считал авторскую акварельную живопись делом сугубо личным, интимным.

А еще обладал великолепным чувством юмора. Вспоминается, как в год 60-летия мы, коллеги и друзья, подарили ему картину, нарисованную Геннадием Дергаем. Картина, как и у Перова, называлась «Охотники на привале». Был рад, оценив юмор своего коллеги Г.К.Дергая.

Герман Александрович, мы тебя всегда будем помнить как талантливого архитектора и прекрасного человека, пока сами живём на этой Земле.

Г. Туманик, друзья и коллеги

На иллюстрации — картина Геннадия Дергая «Охотники на привале» (Тюленин, Дергай, Туманик)