

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОРБИТА



ЧЛЕН РОССИЙСКОГО СОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ

ВСЕРОССИЙСКИЙ ОТРАСЛЕВОЙ ЖУРНАЛ | www.stroyorbита.ru | №05(164) | МАЙ 2017 г.



Владимир Путин на совместном заседании Государственного совета



Михаил Мень о реформировании системы ЖКХ



Любовь Кишкина о Программе переселения из аварийного жилья



Кирилл Кулаков: Процедура оспаривания кадастровой стоимости доказала на практике свою эффективность...



Кардинальные государственные решения необходимы для выхода строительной отрасли из кризиса

Чеслав Чичкан

генеральный директор

ООО «Бел Слав Строй Реконструкция»

Авангардный проект от ГК «Терра-Запад»

26 апреля Русско-Азиатский Союз промышленников и предпринимателей (РАСПП) при поддержке Посольства КНР и Китайского комитета по содействию международной торговли (СЕРТИ) провел NETWORK-СЕССИЮ «ДИАЛОГИ»: ИНВЕСТИЦИИ. В формате живого диалога российский и китайский бизнес обсудил перспективы совместной реализации инвестиционных проектов. Председатель Совета директоров Группы компаний «Терра-Запад» Артур Балаян представил инвесторам из Китая различные инвестиционные проекты для их реализации в Калининградской области, в т.ч. лучший в России проект комплексной жилой застройки - жилой комплекс «Авангардное» в Калининградской области.



В ходе мероприятия Президиум из экспертов РАСПП, ICBC, банка «Открытие», The Export-Import Bank of China, CCB, Bank of China и Sinosure высоко оценили перспективы реализации проекта комплексного освоения территории «Авангардное» в Калининградской области, обсудили возможности совместного сотрудничества. Стоит отметить и то, что презентация проекта проведена на высоком уровне, в т.ч. представлена видеопрезентация на китайском языке. Проект вызвал активное обсуждение, а представитель Bank of China предложил двух потенциальных инвесторов и обозначил шаги, необходимые для успешной реализации совместного проекта.

Инвестиционные проекты российских регионов являются важным драйвером экономического роста как отдельных субъектов РФ, так и всей страны в целом. Китайские партнеры проявляют особый интерес к строительным проектам в рамках комплексного развития территорий. И одним из таких уникальных и масштабных проектов является проект по строительству доступного и комфортного жилья в пос. Авангардное Гурьевского района Калининградской области, который включён в Государственную программу «Жильё для российской семьи». Реализация именно таких проектов является одним из основных направлений по выполнению майских указов Президента РФ, которые позволят решить проблему по обеспечению граждан России доступным и комфортным жильем.

Особенностью данного проекта является то, что он реализуется в рамках



государственно-частного партнёрства совместно с муниципальными властями Гурьевского городского округа. Это позволило компании в кратчайшие сроки разработать проектную документацию, в том числе инженерных сетей, получить техусловия, проводила подготовительные работы, а муниципальные власти, со своей стороны, обеспечивали сопровождение проекта и своевременно принимали необходимые решения.

Напомним, что еще в июле 2015 года Председатель Правительства России Дмитрий Медведев провел в Калининграде рабочее совещание с главами российских регионов на тему переселения из аварийного и ветхого жилья. Во время визита в Калининград, Дмитрий Медведев смог познакомиться со стендом компании, ему подробно рассказали о новом проекте. На макете премьер-министр увидел дома средней и малоэтажной застройки, с интересными цветовыми и декоративными решениями. Все дома, которые будут здесь возведены, отлича-

ются современным дизайном фасадов, надежной конструкцией строений, удобной планировкой квартир, собственной инженерной и социальной и инфраструктурой. Кроме того, жилой комплекс «Авангардное» имеет удобное месторасположение, и, в то же время, отдален от загрязненных городов. Надо сказать, что Дмитрию Медведеву проект «Авангардное» понравился, он высоко оценил перспективы развития ЖК «Авангардное» и пожелал не останавливаться на достигнутом: «Нужно продолжать активно строить жильё – и многоквартирные дома, и давать возможность строить индивидуальные дома. И обязательно сопровождать это инфраструктурой, то есть детскими садами, школами, поликлиниками, больницами, магазинами. Когда такая полная «линейка» создается, тогда люди считают, что власть со своими задачами справляется».

Проект жилого комплекса «Авангардное», разработанный Группой компаний «Терра-Запад», абсолютно уникален для

Калининградской области, но и в «большой России» вряд ли найдутся аналоги. Во всяком случае, на Первом градостроительном конкурсе Минстроя России, проходившем в феврале 2015 года, ЖК «Авангардное» был признан лучшим проектом комплексного освоения территории в стране, опередив на пути к победе 52 проекта в различных субъектах федерации, боровшихся за это престижное звание. Также Группа компаний «Терра-Запад» является лауреатом премии «Российский стандарт».

Строительство жилого комплекса «Авангардное» планируется в одноименном поселке, расположенном в пяти километрах от Калининграда.

Проект предусматривает комплексное развитие территории площадью в 100 га. ГК «Терра-Запад» планирует к 2020 году около 380 тыс. кв. метров комфортного жилья, а общее количество жителей составит 12 000 чел. При этом дома будут малой и средней этажности, также предусмотрена также индивидуальная жилищная застройка. Участники Государственной программы «Жильё для российской семьи» смогут приобрести квартиры по вполне приемлемой цене – 35 тыс. руб. за кв. метр, что примерно в полтора раза ниже рыночной цены на жилье по региону.

- Сравнительно низкая цена квадратного метра - еще одно неоспоримое преимущество нашего проекта, - рассказывает Артур Беникович. - Благодаря реализации нашего проекта в рамках госпрограммы «ЖРС» более 2500 человек смогут решить свой жилищный вопрос и приобрести квартиры по доступным ценам. Важно отметить, что среди них много граждан, которые стоят в очереди на улучшение жилищных условий или вообще не имеют собственного жилья, а в т.ч. работники социальной сферы и молодые семьи.

В ЖК «Авангардное» будут построены не только дома, но и в рамках государственно-частного партнерства появится вся необходимая для микрорайона инфраструктура – крупный торговый центр, детские сады, школа, магазины, спортивно-оздоровительный комплекс, рынок, парки, скверы и т.д. Именно с упором на социальную составляющую и реализуется этот проект.

- Мы работаем по договору ГЧП, заключенному с администрацией Гурьевского городского округа, по строительству социальных объектов. Действительно, можно сказать, что это пилотный проект, которых в стране очень мало, - заявил Артур Балаян. Важными преимуществами проекта является полностью подготовленная для застройки строительная площадка, на которой не надо ничего сносить, нет никаких ограничений при проведении строительных работ, разработанная градостроительная документация, утверждена улично-дорожная сеть пос. Авангардное.



В настоящее время ГК «Терра-Запад» уже приступила к строительству инфраструктуры, построена трансформаторная подстанция на 600 кВ, к участкам застройки подведены электрические сети. Кроме того, получено разрешение на строительство домов 1 и 2 очереди, получены положительные экспертные заключения на дома, объекты социальной инфраструктуры и очистные сооружения.

Интерес китайских инвесторов к этому проекту комплексной застройки территории вполне понятен и объясним. К тому же, Калининградская область привлекает китайских предпринимателей дополнительными возможностями и преференциями, которые предоставляют инвесторам территория опережающего развития. Есть надежда, что этот проект станет началом большой политики по привлечению китайских инвестиций не только в добывающие отрасли экономики, но и в решение социальных проблем, и, в частности, строительство комфортного и доступного жилья в регионах России.

Помимо проекта «Авангардный» Группа компаний «Терра-Запад» также представила на суд инвесторов проекты в сфере импортозамещения (тепличное хозяйство на 100 га), жилищного строительства (в т.ч. в курортной зоне на территории в 50 га), транспорта и логистики (строительство логистических комплексов), сельского хозяйства (производство инулина, стевииозидов, кормовых добавок для животноводческих комплексов),

создание промышленного парка, строительство аквапарка и туристско-рекреационного комплекса на побережье Куршского залива Балтийского моря.



С дополнительной информацией о проектах ГК «Терра-Запад» можно ознакомиться на сайтах:

**www.terra-kld.ru,
авангардное.рф,
холмогоровка.рф,
e-mail: terrapromessa@mail.ru,
по тел.: +7 (4012) 310-150,
+7-906-215-06-28,
+7-911-455-61-01.**

Адрес: 238313, Калининградская обл., Гурьевский р-н, пос. Прибрежное, пер. Центральный, д. 1.

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, ПАРТНЕРЫ, КОЛЛЕГИ!



Преддверие начала активного строительного сезона было насыщено значимыми для всей строительной отрасли событиями. В Москве были проведены съезды национальных объединений строительных и проектных организаций страны. Это XIII Всероссийский съезд НОСТРОЙ, X Юбилейный съезд ОМОР «Российский Союз строителей», IV Всероссийский съезд НОПРИЗ.

Во всех этих форумах мы принимали участие и в качестве информационных партнёров, и в качестве участников мероприятия, поскольку наше издательство является членом Российского Союза строителей.

Май месяц по традиции насыщен выставочными мероприятиями. По всем регионам страны от Крыма до Приморья прошли международные и региональные выставки, посвящённые строительной тематике. В крупнейших из них наш журнал, по традиции, принимал участие. Для многих мы являемся постоянным информационным партнёром.

Много событий произошло и в законодательной сфере, посвящённых именно самой насущной для россиян проблеме- жилищному строительству. Тут и снижение процента ипотечного кредитования, и помощь центра региональным властям при расселении аварийного жилья, и, естественно, реновация, всколыхнувшая умы и чувства, в первую очередь, москвичей. Но об этом подробнее мы расскажем в следующем номере нашего журнала

С уважением, Зарема Высоцкая.
главный редактор
ИД «Строительная орбита»

- 1 ГК „Терра-Запад“
- 3 ИНГОССТРАХ Страхование в седьмом поколении
- 5 Мосстрой-31 Сохраняя тепло вашего дома
- 6 Владимир Путин выразил надежду, что все будет решено
- 9 Комментарий директора компании "АДАМАНТ" (Архангельская обл.) Любови Владимировны Кишкиной
- 10 Михаил Посохин: Мы сохранили систему саморегулирования и получили дополнительные права и полномочия
- 17 1С:ERP Управление строительной организацией 2
- 18 Андрей Молчанов: Наша задача – очистить саморегулирование от тех пороков, которые мы приобрели за 7 лет. О результатах XIII Всероссийского съезда НОСТРОЙ
- 23 Алексей Салыкин: В ответе за третьих
- 24 Л.А.Хвоинский: Реформа саморегулирования: взгляд изнутри
- 28 Российский Союз строителей: дела и планы
- 36 Юбилейное XXV Общее собрание членов Российской академии архитектуры и строительных наук
- 40 Процедура оспаривания кадастровой стоимости доказала на практике свою эффективность для налогоплательщика и арендатора
- 46 Владимир Малахова: Информационному моделированию дан «зеленый свет»! Что дальше?
- 50 Опыт регионов. Особенности экспертизы в условиях Дальнего Востока
- 52 Евгений Пупырев: Реформа системы саморегулирования будет успешной при совершенствовании
- 56 Сергей Ильев: Сфере экспертизы необходимо дать возможность пройти процесс самоочищения
- 58 ООО «ЭКСПЕРТ»: профессионализм и непререкаемая репутация судебной системы и института экспертов

Страхование гражданской ответственности
за причинение вреда вследствие
недостатков строительных работ,
работ по подготовке проектной
документации и инженерным изысканиям

7

г. Москва, ул. Лесная, д. 41
8 (495) 234 36 43
fireins@ingos.ru
www.ingos.ru

Страхование в седьмом поколении



Издатель: МЕДИА ГРУПП "ОРБИТА"
Член Российского Союза строителей

**СТРОИТЕЛЬНАЯ
ОРБИТА**

WWW.STROYORBITA.RU

генеральный директор – **О. Г. Картузов**
(член Союза журналистов России)

коммерческий директор – **С. П. Мелехин**
melekhin-55@mail.ru

главный редактор – **И. А. Макарова**
(член Союза журналистов России)
6626996@mail.ru

спецпроекты – **Н. С. Макарова**
makarova@stroyorbита.ru

редактор – **З. О. Высоцкая**
info@stroyorbита.ru

директор по развитию – **И. Л. Савельева**
isavelyeva@stroyorbита.ru

арт-директор журнала – **А. В. Семенов**
designer@stroyorbита.ru

отдел распространения –
Е. М. Матишинец
denis6626996@mail.ru

поддержка сайта –
Н. Владимиров, Ю.А. Высоцкий
представитель в Сибирском ФО –
О.А. Долгушин
[89139173809](tel:89139173809)
doiega@mail.ru

В номере использованы материалы:

Пресс-службы Государственной Думы, Пресс-службы Министерства строительства и ЖКХ РФ, Пресс-службы РСПП, Пресс-службы Российского Союза Строителей и Национального объединения застройщиков жилья

Фото: С.В. Козлов, З.О. Высоцкая, И.А. Макарова

Объединенный тираж-30 000 экз.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов. Редакция не несет ответственности за содержание рекламных объявлений. Использование материалов, опубликованных в всероссийском отраслевом журнале **«СТРОИТЕЛЬНАЯ ОРБИТА»**,

допускается только с письменного разрешения редакции. Материалы, обозначенные значком о публикуются на правах рекламы

Свидетельство о регистрации:
ПИ № ФС77-39635

АДРЕС РЕДАКЦИИ:

129337, Москва, Ярославское ш.,
д. 26Б, строение 3 МГСУ-МИСИ
Тел.: (495) 662-6996 (многоканальный),
E-mail: info@stroyorbита.ru

ДЛЯ ПИСЕМ: 129337, МОСКВА, А/Я 99

Журнал отпечатан в типографии:
ООО «Медиа Гранд», г. Рыбинск

- 60 Саморегулирование в экспертизе: от создания к становлению
- 62 ЧЕСЛАВ ЧИЧКАН: НАЛАДИТЬ МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ – В ИНТЕРЕСАХ ВСЕХ
- 66 АО «ИНЖЕНЕР»: доступное жилье для комфортной жизни
- 69 О необходимости скорейшего формирования фонда доступного арендного жилья
- 70 АНАТОЛИЙ МАРТЫНОВ: КАЖДАЯ НОВАЯ СТРОЙКА КАК НОВЫЙ ЭКЗАМЕН, КОТОРЫЙ НЕОБХОДИМО СДАВАТЬ НЕПРЕМЕННО С ВЫСОКИМ КАЧЕСТВОМ
- 73 ПЕТР МИХИН: Для нас любой проект является значимым
- 74 Техническое регулирование в строительстве стран СНГ
- 76 Исполнение АИП в Москве в 2017 году
- 77 Реформирование системы ЖКХ
- 81 АЛЕКСАНДР ШЕСТОПАЛОВ: Как на практике можно использовать чердаки
- 87 Юбилейный год Василия Баженова

Энциклопедическое издание о дорожной отрасли России «Дороги, мосты и тоннели России»



ИД «Строительная Орбита» по поручению саморегулируемой организации «Союз дорожно-транспортных строителей «СОЮЗДОРСТРОЙ» и при поддержке Федерального дорожного агентства Министерства транспорта Российской Федерации (Росавтодор) выпустил в свет энциклопедическое издание о дорожной отрасли «Дороги, мосты и тоннели России».

Книга состоит из 1368 страниц и содержит подробную информацию об истории строительства российских дорог, о развитии науки, техники, технологий, об этапах становления и о современном состоянии российских органов управления дорожным хозяйством.

В книгу включена информация о современных подрядных организациях, о дорожниках, награжденных государственными наградами, и о Почетных дорожниках России с 1938 г.

За дополнительной информацией обращайтесь в редакцию ИД «Строительная Орбита»
по тел. 495-6626996, E-mail: info@stroyorbита.ru

Производство плит для утепления фасадов



Консультации по утеплению
фасадов зданий и продажа
теплоизоляционных плит:

8 800-700-31-01
(звонок по России бесплатный)

www.ms31.ru



Владимир Путин выразил надежду, что все будет решено

4 мая в Кремле под председательством Президента РФ В.В. Путина состоялось совместное заседание Государственного совета и Комиссии при Президенте по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития России.



2012 года в эту категорию попало более 9 млн кв. метров жилья. Цифры очень внушительные. Поэтому на заседании Госсовета президент поручил правительству совместно с регионами выработать постоянно действующие механизмы расселения аварийного жилого фонда. И назвал конкретный срок, когда эти механизмы должны заработать в полную силу – 1 января 2019.

На переходный же период президент предложил продлить работу Фонда жилищно-коммунального хозяйства, который, по его словам, доказал свою эффективность.

В своем выступлении министр строительства и ЖКХ РФ М.А. Минь заявил, что правительство серьезно реформатировало работу по выполнению регионами взятых на себя обязательств по расселению аварийного жилья. Министерством был реализован целый комплекс мер по исполнению майского указа № 600.

Участники заседания обсудили, как выполняются задачи, которые были обозначены в майских указах президента, изданных еще в 2012 году. И один из важнейших вопросов – расселение граждан из аварийного жилья.

Президент заявил, что ликвидация аварийного жилья – барачков и разного рода временок, жители которых лишены элементарных удобств, – касается миллионов россиян.

Глава государства напомнил, что была поставлена очень сложная задача – до сентября 2017 года предоставить новое комфортное жилье более 700 тыс. граждан.

И как же выполняется поручение президента? На 1 апреля 2017 года расселено 8,13 млн кв. метров (73% от планового показателя), на которых проживает 520 тыс. человек (опять же 73% от планового показателя).

Несмотря на все трудности, большинство субъектов федерации выполнили поставленные задачи. Однако в своем выступлении президент предостерег тех, "кто в погоне за соблюдением сроков пытается навязывать людям дома, где крыши текут, штукатурка осыпается, то есть по принципу «возьми, боже, что нам негоже». Он в очередной раз подчеркнул, что важны не только сроки, но и качество жилья.

В.В. Путин призвал также детально разобраться с теми случаями, когда людей по тем или иным причинам – часто формальным и надуманным – отказывались включить в программу переселения.

До 2025 года в стране будет признано аварийным более 42 млн кв. метров жилья. Уже после 1 января



На переходный период президент предложил продлить работу Фонда жилищно-коммунального хозяйства, который, по его словам, доказал свою эффективность.

Что же было сделано в первую очередь?

Первое – по согласованию с губернаторами были установлены четкие ежегодные целевые показатели расселения.

Второе – в три раза сокращены условия предоставления средств регионам и сроки рассмотрения их заявок.

Третье – регионам были выделены дополнительные средства, что сократило расходы региональных и муниципальных бюджетов в среднем с 62 до 50%.

Четвертое – актом правительства были закреплены соответствующие лимиты средств на 2017 год включительно.

Пятое – введена жесткая финансовая ответственность за нарушение сроков переселения.

Как сообщил министр, на каждом расселяемом доме были размещены информационные таблички со сроком переселения. Также была внедрена онлайн-система, которая позволяла контролировать процесс расселения любому желающему в режиме реального времени.

Какие же результаты были получены? Они очевидны и очень эффективны. Самый главный результат заключается в том, что темпы расселения аварийного жилья увеличились практически в три раза.

Как сообщил министр, 14 регионов уже завершили реализацию программ переселения тех домов, которые были признаны аварийными на 1 января 2012 года, а два субъекта федерации – Республика Ингушетия и Калининградская область – сделали это еще в 2015 году. М.Мень выразил уверенность, что подавляющее большинство регионов справится с поставленной задачей, и люди будут переселены из аварийного жилья в установленные сроки.

Однако, как признался министр, с реализацией этой программы идет не все гладко. Несмотря на все принятые меры, в ряде регионов она отстает от намеченных сроков. По подсчетам министерства, 11 регионов могут не выполнить взятые на себя обязательства в соответствующие сроки. Чтобы исправить ситуацию, не сорвать программу, за

Еще один важный момент, на который обратил внимание министр – это качество домов, в которые переселяют людей.

- За бюджетные средства региональные и местные власти обязаны строить достойные дома или приобретать качественное жилье, – уверен М. Мень.

Разумеется, власти должны это делать, но, увы, не всегда это делают. Поэтому для надлежащего контроля создана постоянно действующая федеральная комиссия, в которую входят представители Генпрокуратуры, Роспотребнадзора и Общероссийского народного фронта. Заседания комис-



Самый главный результат заключается в том, что темпы расселения аварийного жилья увеличились практически в три раза.

каждым таким проблемным регионом Минстроем России и Фондом содействия реформированию ЖКХ закреплены соответствующие специальные кураторы, которые работают "в ручном режиме".

Как сообщил министр, тем регионам, которые досрочно выполнили свои обязательства по расселению, еще в 2015 году, а это Республика Ингушетия и Калининградская область, было выделено дополнительное финансирование. Такая поддержка позволила этим регионам приступить к расселению и тех домов, которые были признаны аварийными уже после 1 января 2012 года.

По мнению министра, получить дополнительное финансирование достойны все регионы, которые успешно справятся с реализацией программы. С тем, чтобы незамедлительно, уже в этом году, приступить к расселению вновь образующегося аварийного фонда.

Те же главы регионов, которые не выполняют взятые на себя обязательства, должны объяснить людям, почему программа не выполняется. Но главное – они обязаны предпринять все усилия, чтобы как можно скорее решить поставленную задачу.

сии проходят регулярно в режиме видеоселекторов практически со всеми регионами.

Что еще делается для жителей, переселяемых из аварийного жилья, с тем, чтобы их проживание в новых домах было максимально комфортным?

Прежде всего, введена госэкспертиза проектов малоэтажных домов, т.к. именно в такие дома чаще всего и переезжают переселенцы. Тщательной экспертизе подвергается вся проектная документация, и что очень важно – на всех этапах строительства ведется надзор.

- Раньше такой практики у нас не было, – подчеркнул глава министерства.

Кроме того, госжилинспекциям в регионах поручено проводить проверку домов до ввода их в эксплуатацию. Благодаря такой работе, устраняются все выявленные недочеты.

Прежде всего, введена госэкспертиза проектов малоэтажных домов, т.к. именно в такие дома чаще всего и переезжают переселенцы. Тщательной экспертизе подвергается вся проектная документация, и что очень важно – на всех этапах строительства ведется надзор.



...Инициаторами программы реновации были именно москвичи, которые проживают в этих домах. По его словам, порядок включения в эту программу исключительно добровольный. В нее включаются только те дома, которые сами иницируют процесс реновации своего жилого фонда.

- Мы будем контролировать эту работу, чтобы все обязательства регионов по переселению людей в комфортные и современные дома были выполнены, – заверил М. Мень.

О том, какие постоянно действующие механизмы по расселению аварийного жилья выработала рабочая группа, рассказал ее руководитель, президент Чувашской Республики М.В. Игнатьев. Он подчеркнул, что таких мер поддержки своим гражданам, какие предоставлены жителям Российской Федерации, нет ни в одной стране мира.

М. Игнатьев заявил, что уже сегодня для переселения людей из аварийного жилья используются разные механизмы. Например, в Чувашии успешно применяется практика переселения граждан по договорам о развитии застроенных территорий, то есть без привлечения государственных и муниципальных бюджетных средств.

Кроме того, социально незащищенным категориям населения в республике предоставляется в безвозмездное пользование земельный участок и, причем, без всяких конкурсных процедур.

М. Игнатьев уверен, что необходимо выработать такие механизмы расселения аварийного жилого фонда, которые позволяли бы привлекать не только бюджетные, но и внебюджетные средства.

- С одной стороны, конечно, никто не должен остаться на улице, а с другой – решение о степени участия государства переселения из аварийного жилья должно приниматься с учетом социального статуса проживающих на основе принципа социальной справедливости. Безусловно, возможностей у малоимущих, малообеспеченных или многодетных семей объективно меньше, чем у социально активных, трудоспособных граждан, но нельзя порождать иждивенчество, – считает президент Чувашии.

По его мнению, дальнейшая реализация программы должна стимулировать трудоспособных граждан прилагать усилия для самостоятельного улучшения своих жилищных условий.

На заседании выступил мэр Москвы С.С. Собянин. Сегодня у всех на устах такая тема, как реновация жилья в столице, поэтому московский градоначальник никоим образом не мог обойти ее в своем выступлении.

Прежде всего, С.Собянин напомнил, что инициаторами программы реновации были именно москвичи, которые проживают в этих домах. По его словам, порядок включения в эту



Программа действительно нужна для Москвы, хотя она, конечно, очень сложная, трудная, и сегодня мы работаем с Государственной Думой в диалоге для того, чтобы принять взвешенное законодательство для решения этой проблемы,

программу исключительно добровольный. В нее включаются только те дома, которые сами иницируют процесс реновации своего жилого фонда.

Мэр Москвы еще раз подчеркнул, что переселяемым москвичам будет предоставляться максимально комфортное жилье, "которые не ухудшает, а улучшает жилищные условия".

- Программа действительно нужна для Москвы, хотя она, конечно, очень сложная, трудная, и сегодня мы работаем с Государственной Думой в диалоге для того, чтобы принять взвешенное законодательство для решения этой проблемы, – заявил С.Собянин.

В своем завершающем выступлении В.Путин отметил, что те вопросы, которые были подняты на заседании Госсовета, касаются практически каждой российской семьи, каждого гражданина страны. И он выразил надежду, что "все будет решено".

Комментарий директора компании "АДАМАНТ" (Архангельская обл.) Любови Владимировны Кишкиной:

- Очень хорошо, что редакция журнала затронула эту тему. А, главное, что ее на контроль поставил сам Президент РФ. Ведь на начальном этапе никто особо и не вникал в суть Программы расселения жителей из аварийного жилья, а когда в некоторых регионах реально поняли, что это деньги, которые можно не только освоить, а использовать и по своему назначению, тогда и возникли все вытекающие негативные последствия.

Лично сама, как Застройщик по данной Программе, прошла все круги «ада», от махинаций с земельными участками под строительство, переходом на строительство кирпичных домов, взлетом цен на строительные материалы, и до недопущения до 4 этапа Программы расселения, будучи не «своим» Застройщиком. Даже сейчас, с введением госэкспертизы проектов, жилье «своими» строится такое, что без слез не взглянешь. Картонные дома с облицовкой, кирпич со смешной толщиной стен, и гипсокартонными перегородками в квартире. Цоколь кирпичного дома из гипсокартона... И эти проекты прошли госэкспертизу!

И если перед реализацией следующего этапа будут учтены все минусы данной Программы и оговорены все ЗА И ПРОТИВ, это будет огромным стимулом для развития строительной отрасли и региональной экономики. Занятость строителей в данной Программе дает нам огромную возможность держаться на плаву в такое непростое время. Ведь строить коммерческое жилье не везде актуально.

И, конечно, хочется обозначить главное в следующей Программе:

- Рассмотреть возможность замены, в рамках реализации Программы переселения, закупки в виде аукциона, на закупку в виде конкурса. Это необходимо для того, чтобы участник закупки был не подставным лицом (получившим аванс и «слившимся» или перекупом для генподрядца), а участником, у которого есть технические и материальные возможности для реализации и исполнения условий контрактов в надлежащие сроки и надлежащего качества.

- Рассмотреть вопрос о внесении изменений в Земельный кодекс РФ и, в частности, внести пункт о предоставлении в рамках реализации данной программы земельных участков без аукционных процедур, и не только некоммерческим организациям, но и организациям, победившим в закупке, по Программе переселения. Тем самым предоставить возможность для участия коммерческим организациям и малому бизнесу.



- Рассмотреть вопрос о закреплении и отсутствии возможности передачи полномочий, без согласования, реализации механизма в виде проведения закупки только за муниципальными образованияами, на территории которых находится аварийный жилищный фонд. Необходимо свести к нулю возможность у региональной власти каким-либо единоличным решением «отобрать» у муниципальной власти данные полномочия.

И, разумеется, без помощи федеральной власти регионам Программу не реализовать.

Надеемся, что новый этап Программы расселения даст огромный толчок для развития строительного комплекса страны. Благодаря переселению из аварийного жилья тысячи наших граждан смогут улучшить не только условия проживания, но и качество своей жизни. А в совокупности с программой строительства школ и детских садов, с последующим развитием всей социальной и транспортной инфраструктуры – повысит экономический статус не только регионов, но и страны в целом!



МИХАИЛ ПОСОХИН: МЫ СОХРАНИЛИ СИСТЕМУ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ И ПОЛУЧИЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА И ПОЛНОМОЧИЯ

26 апреля 2017 года в Москве, в гостинице «Рэдиссон Славянская» под председательством президента НОПРИЗ Михаила Посохина состоялся IV Всероссийский съезд Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). В его работе приняло участие 197 представителей саморегулируемых организаций от 229 СРО – членов НОПРИЗ.

исполняющих инженерные изыскания,
руемых организаций, основанных на членстве лиц,
вляющих подготовку проектной документации

Москва, 26 апреля 2017 г.



На съезде, кроме представителей СРО, присутствовали руководители и специалисты Министерства строительства и ЖКХ России, Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, Госдумы России, Союза архитекторов России, Союза московских архитекторов, Российской академии архитектуры и строительных наук, МГСУ и Томского государственного архитектурно-строительного университета.

Открыл съезд министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень. В своем выступлении он отметил, что благодаря совместной работе министерства и профессионального сообщества идет планомерное реформирование саморегулирования в строительстве. Подготовлены изменения в базовый закон о СРО, приняты изменения в Градостроительный кодекс – эти меры принимаются для наведения порядка в системе СРО.

«Новые требования, предъявляемые к участникам системы саморегулирования, позволят вывести их работу на качественно новый уровень, повысят доверие к институту саморегулирования, а также снизят риски», – уверен М.Мень.

Министр обратил внимание на то, что обеспечение сохранности средств изыскателей и проектировщиков, внесенных ими в качестве вноса в комфонды, – это приоритет, как для действующих СРО, так и в случае их исключения из реестра.

«Национальные объединения должны предпринять все необходимые меры для возврата средств компенсационных фондов ликвидируемых СРО и незамедлительно перевести их компаниям, принятым в новую СРО», – отметил министр.

Как сообщил М.Мень, в Минюсте прошел регистрацию долгожданный Приказ Минстроя России «О порядке ведения национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, национального реестра специалистов в области строительства, включения в такие реестры сведений о физических лицах и исключения таких сведений, внесения изменений в сведения о физическом лице, включенные в такие реестры, а также о перечне направлений подготовки специалистов в области строительства».





Глава Минстроя не обошел вниманием и тему развития городской среды. «В России разворачивается масштабный проект по модернизации городов. Уже сформирован ряд позитивных трендов: появились новые форматы жилья, используются современные строительные технологии, появляются проекты с яркими архитектурными и градостроительными решениями», – заявил министр.

По его словам, на повестке дня сегодня стоит задача более активного применения передового международного опыта и тиражирование лучших российских практик. В связи с этим серьезно возрастает роль людей, занимающихся проектированием и инженерными изысканиями. «Мы очень рассчитываем на поддержку профессионального сообщества в данном направлении», – подчеркнул М.Мень.

Министр строительства и ЖКХ вручил ведомственные награды за достигнутые успехи в работе и высокие производственные показатели представителям проектно-изыскательского сообщества.

Благодарственным письмом Министерства строительства и ЖКХ РФ «За достигнутые успехи в работе и высокие производственные показатели» награждены: генеральный директор СРО Союз «Организация изыскателей Западно-сибирского региона» Дьяков Геннадий Иванович; генеральный директор АО «Стройизыскания» Жданова Наталья Владимировна; главный инженер ООО «Проектный институт № 1» Креер Яков Лузерович; генеральный директор ОАО «Институт Ставрополь-гражданпроект» Погосов Георгий Михайлович.

С приветственными словами к делегатам съезда также обратились первый заместитель председателя Комитета Госдумы по транспорту и строительству, член Совета НОПРИЗ Алексей Русских; начальник управления государственного строительного надзора Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Марианна Климова; президент Союза архитекторов России, президент Союза московских архитекторов Николай Шумаков; вице-президент Российской академии архитектуры и строительных наук Александр Кудрявцев; ректор МГСУ Андрей Волков и проректор по научной работе Томского государственного архитектурно-строительного университета (ТГАСУ) Василий Клименов.

Проректор ТГАСУ В.Клименов вручил М.М.Посохину диплом Томского государственного архитектурно-строительного университета с присвоением звания Почетного доктора.

После избрания рабочих органов съезда состоялось вручение наград НОПРИЗ. Нагрудным знаком НОПРИЗ М.Посохин наградил: директора СРО Ассоциации «Проектировщики Ростовской области» Быкадорову Ирину Олеговну; директора СРО НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков Поволжья» Зимину Веронику Григорьевну; президента Ассоциации «Объединение инженеров-изыскателей в строительстве» Маслова Виктора Анатольевича; директора Ассоциации «Саморегулируемая организация Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока» Прокудина Николая Николаевича и директора Некоммерческого партнерства по содействию развитию инженерной изыскательской деятельности «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» Тарелкина Евгения Петровича. Почетной грамотой Национального объединения изыскателей проекти-

«В России разворачивается масштабный проект по модернизации городов. Уже сформирован ряд позитивных трендов: появились новые форматы жилья, используются современные строительные технологии, появляются проекты с яркими архитектурными и градостроительными решениями».

ровщиков награждены юристконсульт Ассоциации СРО «ПО ЛО» Лукинова Мария Николаевна; председатель Коллегии СРО Ассоциации Проектировщиков «Уральское общество архитектурно-строительного проектирования» Проскурнин Михаил Ахилесович.

Перед делегатами съезда выступил президент НОПРИЗ Михаил Посохин. Он отметил, что НОПРИЗ активно участвовал в подготовке материалов к «главному событию 2016 года для профессионального сообщества» – заседанию Государственного совета РФ по развитию строительного комплекса под председательством Президента РФ В.В. Путина.

По мнению М.Посохина, особое значение для профессионального сообщества имеет №372-ФЗ, касающийся вопросов совершенствования системы саморегулирования. В процессе разработки этого документа удалось отстоять позиции профессионального сообщества, саморегулируе-

мых организаций – членов НОПРИЗ и избежать регионализации.

«Самое главное, чего мы добились общими усилиями Минстроя России, НОПРИЗ и НОСТРОЙ – мы сохранили систему саморегулирования и получили дополнительные права и полномочия», – подчеркнул президент НОПРИЗ.

Сегодня в состав НОПРИЗ входит 229 СРО, объединяющих более 60 тысяч изыскательских и проектных организаций, осуществляющих свою деятельность на всей территории России.

Говоря о мероприятиях первоочередной важности, президент НОПРИЗ отметил, что Совет Национального объединения сделал все возможное, чтобы максимально упростить процедуру включения в реестр и ускорить ее, а также обеспечить непрерывную работоспособность проектных и изыскательских организаций, которые работают в строительной отрасли. «На государственном уровне мы ведем борьбу с избыточными административными барьерами, и не должны сами создавать дополнительные препятствия для работы наших членов. Дальнейшая наша задача – провести эту работу (по наполнению реестра) в минимальные сроки», – подчеркнул он.

На регулярной основе для саморегулируемых организаций и их членов проводятся круглые столы, семинары, конференции, ведется работа по обращениям, поступающим в адрес Национального объединения.

Только в 2016 году было проведено 76 тематических мероприятий во всех регионах страны. НОПРИЗ оказывает саморегулируемым организациям активную методологическую помощь по вопросам реализации №372-ФЗ. В адрес объединения поступило более 600 вопросов, касающихся исполнения этого закона, по каждому из них даны разъяснения.

НОПРИЗ осуществляет постоянный мониторинг деятельности саморегулируемых организаций, в том числе и по выявлению нарушений, предусмотренных Градкодексом РФ. По его результатам в отношении 42 СРО было подготовлено и направлено 75 информационных писем и уведомлений о выявленных нарушениях.

Из государственного реестра всего было исключено 4 саморегулируемые организации, из них в 2016 году исключена одна СРО. В этом году Совет НОПРИЗ принял решение о возможности исключения из государственного реестра еще 4 СРО.

В связи с этим М. Посохин напомнил руководителям СРО о необходимости подтверждения статуса СРО



до 1 июля 2017 года с предоставлением соответствующих документов в НОПРИЗ и Ростехнадзор.

Президент сообщил, что в 2017 году НОПРИЗ приступил к разработке Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. На сайте НОПРИЗ создан специальный раздел, в котором размещаются все документы, касающиеся этой работы. С 25 апреля 2017 года Национальный реестр заработал в тестовом режиме.

Тесное и продуктивное взаимодействие Национального объедине-

ния с Минстроем России во многом складывается благодаря активной позиции министра Михаила Меня, за что М.Посохин выразил ему личную благодарность.

НОПРИЗ принял участие в разработке и обсуждении важнейших изменений в градостроительном законодательстве, в том числе направленных на совершенствование института саморегулирования, системы технического регулирования, сметного нормирования и ценообразования.

По предложению НОПРИЗ для организации взаимодействия национальных объединений и федеральных органов исполнительной власти

при Минстрое был создан Координационный совет по взаимодействию с национальными объединениями саморегулируемых организаций в сфере строительства.

В результате были подготовлены, обсуждены с профессиональным сообществом и направлены в Минстрой России проекты Концепции совершенствования системы технического нормирования и технического регулирования в строительной отрасли и «дорожной карты» по ее реализации.

В 2016 году НОПРИЗ инициировал разработку проекта «Концепции проекта нормативного правового акта об утверждении требований к составу и содержанию обоснования инвестиций в строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства».

Всего за прошедший год было рассмотрено и проработано более 200 обращений в сфере нормативно-технического регулирования, в том числе поступавших из Минстроя России.

Еще одним важным направлением деятельности Национального объединения в этом году является работа по подготовке новой редакции закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», направленного на повышение роли архитектора. Накануне на заседании Совета была утверждена согласованная с профессиональным архитектурным сообществом Концепция данного законопроекта. К работе над законопроектом были привлечены представители профессиональных общественных объединений: Российского Союза строителей, Российской академии архитектуры и строительных наук, Союза архитекторов России, Национальной палаты архитекторов. Как заявил М.Посохин,





в ближайшее время она будет направлена в Минстрой России.

НОПРИЗ налаживает тесное взаимодействие и с депутатским корпусом Государственной Думы РФ. Представители НОПРИЗ принимали участие в работе профильных комитетов, экспертных советов и рабочих групп.

Значимую роль в деятельности НОПРИЗ занимают вопросы формирования современной системы дополнительного профессионального образования, переподготовки и повышения квалификации профессиональных кадров в соответствии с принятой Правительством России концепцией непрерывного профессионального образования.

В июле 2016 года был принят Федеральный закон «О независимой оценке квалификаций», устанавливающий национальную систему квалификаций. Во исполнение требований этого закона в НОПРИЗ под руководством М.Посохина начала работу Комиссия по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования.

Комиссией была одобрена отраслевая рамка квалификаций в области архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий, разработаны профессиональные стандарты, в том числе «Архитектор», «Инженер-геолог», «Инженер-геодезист». Проведена экспертиза федераль-

ных образовательных стандартов высшего образования по направлениям «Архитектура» и «Градостроительство».

В настоящее время в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования разработано 26 профессиональных стандартов. Еще 22 стандарта требуют разработки.

НОПРИЗ налаживает тесное сотрудничество с профильными высшими учебными заведениями. М.Посохин отдельно поблагодарил за сотрудничество руководство и преподавательский состав Московского государственного строительного университета и Томского государственного архитектурно-строительного университета. На базе этих университетов регулярно проводятся тематические круглые столы НОПРИЗ, выставки, встречи со студентами.

НОПРИЗ ежегодно проводит Профессиональный конкурс НОПРИЗ на лучший инновационный проект, затем на протяжении года во всех федеральных округах работает передвижная выставка проектов-победителей. В этом году конкурс будет ориентирован в первую очередь на соревнования проектов, созданных с участием студентов вузов, молодыми специалистами, включая те оригинальные проекты, которые нацелены на будущее и не обрели пока реального воплощения.

В настоящее время Национальным объединением изыскателей и проектировщиков заключено 12 согла-

шений с органами государственной и исполнительной власти, национальными объединениями, автономными учреждениями и вузами. В том числе, в 2016 году подписаны: Соглашение о сотрудничестве с Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре; Соглашение о сотрудничестве с ФАУ «РосКапСтрой»; Соглашение о сотрудничестве с НП «Национальное объединение организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности».

В 2017 году планируется развитие взаимодействия с органами государственной власти стран, входящих в Содружество Независимых Государств.

Какие же основные задачи стоят перед системой саморегулирования в 2017 году? Прежде всего, это повышение репутации института саморегулирования; создание и организация работы центров оценки квалификаций, а также региональных экзаменационных центров; разработка профессиональных стандартов в области инженерных изысканий и проектирования; формирование Национального реестра специалистов; обеспечение внедрения технологий информационного моделирования на всех стадиях жизненного цикла здания и сооружения и др.

В завершение своего выступления М.Посохин отметил, что профессиональное сообщество в лице национальных объединений, саморегулируемых организаций и их членов, способно решать задачи любой сложности, принимать решения и претворять их в жизнь.

1С:ERP УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ 2

Система для управления ресурсами, финансами и инвестициями строительных организаций.



Комплексный подход



Отраслевой опыт



Рыночная цена



ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Совместная работа всех служб предприятия
- Повышение эффективности управления
- Анализ, планирование и гибкое управление ресурсами компании
- Оперативное управление строительно-монтажными работами
- Комплексное планирование, контроль и учет доходов и расходов
- Интеграция с BIM-системой предприятия

Заказать демонстрацию продукта

+7 (495) 231-20-02 (3771)

uso2@rarus.ru

www.rarus.ru

Андрей Молчанов: Наша задача – очистить саморегулирование от тех пороков, которые мы приобрели за 7 лет

О результатах XIII Всероссийского съезда НОСТРОЙ



Ничего не ломать, и не принимать поспешных решений. Именно к разумным действиям призвали участников XIII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

«НИЧЕГО ДЛЯ ВАС БЕЗ ВАС!»

Съезд состоялся 10 апреля под председательством президента Ассоциации «НОСТРОЙ» Андрея Молчанова, в его работе приняли участие 344 делегата от 244 СРО, из них 244 – с правом решающего голоса и 100 – с совещательным голосом.

Очень важно, что на съезде прозвучали не только оценки состояния системы саморегулирования и строительной отрасли в целом, но и конкретные предложения по их дальнейшему развитию и совершенствованию.

Отметим, что авторитет НОСТРОЙ позволяет ему наладить отношения с ключевыми министерствами и ведомствами для того, чтобы донести до них позицию строителей. И органы власти всегда прислушиваются к этому мнению. Не случайно на съезд приехали министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень, заместитель министра строительства и ЖКХ Хамит Мавляров, заместитель руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Светлана Радионова, заместитель директора Департамента промышленности и инфраструктуры Правительства РФ Николай Линченко, первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий, президент НОПРИЗ Михаил Посохин и др.

Министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень, выступая на открытии съезда, кратко напомнил об основных задачах, которые предстоит решить совместными усилиями министерств, ведомств и национальных объединений.

По его мнению, большая работа была сделана в области устранения административных барьеров, и сегодня эта тема уже не столь актуальна, как была «еще два-три года назад». Министр сообщил, что международные эксперты высоко оценили работу, которая была проведена. За последние три



года Россия поднялась на 63 позиции в рейтинге Всемирного банка Doing Business (Ведение бизнеса) по такому показателю, как разрешение на строительство. Однако успокаиваться рано, «впереди еще большой блок работы по борьбе с административными барьерами».

Как и всегда, министр очень большое внимание уделил жилищному строительству. Третий год подряд строители преодолели высокую планку – 80 млн кв. метров жилья. Слагаемых успеха, конечно же, несколько, но один из главных – программа субсидирования из федерального бюджета процентной ставки по ипотеке. Всего в прошлом году было выдано 856 344 ипотечных кредита на общую сумму почти 1,5 трлн рублей, что выше, чем в 2015 году на 22,5%. Во многом благодаря субсидированию ипотеки удалось добиться хороших объемов строительства жилья. И министр рассчитывает, что оправдаются оптимистические прогнозы экспертов и на этот год, и ипотека даст соответствующий рост в этом году.

Министр не обошел вниманием и такую важную тему, как развитие доступного арендного жилья. Он сообщил, что министерство совместно с единым институтом развития (АИЖК) ведет работу по созданию новых механизмов привлечения инвестиций в строительство арендного жилья.

«Наша задача – создать такой финансовый инструмент, такой механизм, чтобы как физическим, так и юридическим лицам было интереснее инвестировать средства в доли и паи арендного жилья, нежели просто размещать деньги в на депозитах в банках», – заявил М.Мень. И выразил надежду, что благодаря пилотным проектам и возможному снижению процентной ставки Центробанком, этот механизм заработает в полную силу.

В своем выступлении глава Минстроя России напомнил, что в конце прошлого года были запущены приоритетные национальные проекты, два из них реализуются именно Минстроем России. Первый – это проект с условным названием «Ипотека и арендное жилье», куда входят, в том числе, пилотные проекты, которые разрабатывает АИЖК по арендному жилью. На реализацию этого проекта из федерального бюджета выделяется 20 млрд рублей, и в основном эти деньги пойдут на поддержку инфраструктуры. Министр особо подчеркнул, что такие большие средства на инфраструктуру выделены впервые в истории современной России. Он сообщил, что в этой программе участвуют 33 субъекта федерации, поддержку из федерального бюджета получили 66 проектов комплексного освоения территорий.

Как сообщил министр, выделенные средства, в первую очередь, пойдут на развитие и строительство объектов



социальной инфраструктуры – детских садов, школ, внутриквартальных дорог...

Одна из главных проблем – высокая стоимость подключения инженерной инфраструктуры, которую, как заявил министр, очень сложно закладывать в цену квадратного метра. М.Мень заверил, что государство не оставит строителей один на один с этой проблемой и будет им помогать. И один из видов такой помощи – субсидирование процентной ставки по кредитам, направляемым на строительство инженерных сетей. Причем, такая поддержка будет оказана и в следующие два года. Министр уверен, что это даст хороший эффект.

И второй приоритетный проект, рассчитанный на три года, – развитие и благоустройство городской среды, создание комфортных условий проживания в городах России. Проект направлен на то, чтобы кардинально изменить облик российских городов. На эти цели из федерального бюджета выделяется 20 млрд рублей. По мнению министра, уникальность проекта в том, что при ее реализации максимально будет учитываться мнение граждан.

«Если двор не провел общее собрание, не утвердил соответствующее решение, не принял план того, как будет ремонтироваться двор, то он не попадает в соответствующую программу», – заявил М.Мень.



В выступлении министра прозвучало очень много цифр, и особенно в той его части, где он говорил на тему совершенствования технического регулирования в строительстве. М. Мень подчеркнул, что без развития этой важнейшей темы невозможно использовать новые технологии.

По его словам, в 2016 году разработаны и актуализированы 102 свода правил. На 2017 год вместе с национальными объединениями запланировано еще 75 сводов правил и 35 стандартов.

Сегодня идет реформа и в сфере ценообразования в строительстве, ведется создание Государственной информационной системы (ГИС) ценообразования в строительстве, а также запуск системы мониторинга стоимости строительных ресурсов.

«Самой главной задачей» глава Минстроя считает создание Национального реестра специалистов, напомнив, что этого еще никогда не было в российском законодательстве.

Реформа идет полным ходом, и министр выразил надежду, что она даст свой эффект не только для государственных заказчиков, но и вообще для всех участников строительного рынка. Он заверил, что ГИС могут пользоваться абсолютно все заказчики вне зависимости от права собственности.

Было бы очень неразумно, если бы министр, будучи на съезде НОСТРОЙ, обошел стороной тему совершенствования системы саморегулирования в строительстве, наведения в ней порядка. Ведь сегодня это один из серьезнейших вопросов, который предстоит решить профессиональному сообществу.

Как повысить доверие к институту саморегулирования, снизить риск коммерциализации СРО, обеспечить сохранность средств компенсационных фондов? О новых механизмах, которые вводятся с этой целью, и говорил в своем выступлении министр.

Да, реформа системы саморегулирования идет полным ходом, однако есть, к сожалению, и не очень утешительные результаты. Например, такие, как полное или частичное отсутствие средств компенсационного фонда у некоторых саморегулируемых организаций. По подсчетам министерства, на специальных банковских счетах в установленный срок было размещено только 43% средств комфондов.



Министр обратил внимание участников съезда и, в первую очередь, руководителей национальных объединений на обеспечение сохранности средств строителей, внесенных в качестве взноса в комфонды.

«Это основная задача. Национальные объединения должны принять все меры для возврата средств компенсационных фондов ликвидируемых СРО и незамедлительно перевести их строительным компаниям, выбывшим в новую СРО», – считает М.Мень.

Глава Минстроя России, сообщил, что в 2016 году НОСТРОЙ впервые взыскал средства компенсационных фондов с исключенных из госреестра саморегулируемых организаций. На счет НОСТРОЙ поступило порядка 70 млн рублей, и эти средства, как считает министр, должны обязательно вернуться строителям.

По его словам, сегодня прорабатывается эффективный механизм законодательного регулирования возврата средств к строителям от недобросовестных саморегулируемых организаций.

«Конечно, наше ведомство не снимает с себя ответственность за нормативное регулирование такого процесса, и мы этим активно занимаемся. Но скажу сразу, что любые решения мы будем принимать не спонтанно, а только после серьезных консультаций с вами, со строителями и с экспертным сообществом», – заявил М.Мень.

Министр также сообщил, что в правительство внесены проекты постановления о минимальных требованиях к членам СРО, выполняющим работы на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах, а

также о размещении инвестированных средств компфонда возмещения вреда саморегулируемой организации. В ближайшее время ожидается подписание этих документов.

Министр отметил, что принимаемые документы, несомненно, будут отвечать интересам профессионального сообщества. И, прежде всего, благодаря совместной работе министерства и нацобъединений.

«Наш девиз вы знаете: «Ничего для вас без вас». Мы не хотим быть регуляторами, которые сами придумывают какие-то решения вопросов, мы отталкиваемся, в первую очередь, от предложений самого сообщества. Благодаря продуктивному диалогу и совместной работе министерства и профессионального сообщества, организованным, в том числе, благодаря активной позиции президента НОСТРОЙ Андрея Юрьевича Молчанова и Совета Национального объединения строителей, можно говорить об эффективном продвижении сложнейшего этапа реформирования саморегулирования в строительстве. За это я вас и в вашем лице всех строителей России хотел бы поблагодарить и призвать к дальнейшей активной совместной работе», – этими словами завершил свое выступление глава Минстроя России.

ОТ ИСКЛЮЧЕНИЯ ДО ПОРИЦАНИЯ – ВСЕ СРЕДСТВА ХОРОШИ

Тему наведения порядка в системе саморегулирования в строительстве, которую поднял в своем выступлении министр, продолжил и президент Ассоциации «НОСТРОЙ» Андрей Молчанов. Представляя годовой отчет о работе Ассоциации, он заявил: «Перед НОСТРОЙ не стоит цель по исключению как можно большего количества СРО. Есть цель очистить саморегулирование от тех пороков, которые мы приобрели за 7 лет». Так четко и однозначно Андрей Юрьевич сформулировал миссию возглавляемой им организации.

с аналогичным периодом 2016 года снизился более чем на 50%. Таким образом, можно констатировать, что недобросовестные саморегулируемые организации теряют интерес к саморегулированию как к виду бизнеса, основанному на обмане строительных компаний».

По его словам, всего было детально проанализировано 115 СРО. Это организации, по которым поступали жалобы от строительных компаний, от других СРО. Как сообщил А.Молчанов, в результате из государственного реестра Ростехнадзором в 2016 году исключены сведения в отношении 4 СРО, а еще одна СРО была исключена в 2017 году.

В государственный реестр были включены две новые СРО: в 2016 году – из Ульяновска, и вторая совсем недавно – из Республики Бурятия. Раньше в этих субъектах не было региональных саморегулируемых организаций.

Президент с удовлетворением отметил, что многие саморегулируемые организации, которые имели отдельные нарушения, ведут активную «работу над ошибками» и улучшают свои показатели, в том числе по внесению компенсационных фондов на специальные счета.

Сегодня суммарный размер компенсационных фондов, по данным с официальных сайтов 267 СРО в области строительства, составляет почти 100 млрд. рублей. И, как заявил А.Молчанов, отсутствует половина всех средств. Большая часть этих денег была безвозвратно потеряна на счетах банков, чьи лицензии были отозваны, однако есть и такие СРО, которые имеют доступные средства, но не перечислили их на специальные счета. Эта сумма, по оценкам НОСТРОЙ, составляет от 10 до 15 млрд рублей. Фактически эти деньги существуют, но СРО по различным причинам не спешат переводить их на специализированные счета. А.Молчанов призвал коллег продолжить работу по выведению этих средств из серой зоны.

Кроме того, президент НОСТРОЙ рассказал, что с момента принятия 372-ФЗ, в адрес Ассоциации поступило «огромное количество» – более 1400 обращений – с жалобами от строительных компаний на действия или бездействие саморегулируемых организаций. Национальное объединение строителей приняло участие в 128 судебных процессах, инициированных по этим жалобам, в качестве третьей стороны.

«Чем быстрее мы очистимся, тем лучше будет для тех, кто останется», – подчеркнул А.Молчанов.

Говоря о финансовых результатах работы Ассоциации «НОСТРОЙ», президент отметил, что за отчетный период удалось добиться значительной экономии средств. Это стало возможным в результате работы по повышению доходов и снижению затрат.



По его словам, хотя переходный период еще не завершился, можно сделать вывод, что новые правила, которые установлены 372-ФЗ, сделали саморегулирование не таким привлекательным бизнесом для недобросовестных СРО.

«У нас есть сведения, в том числе основанные на данных объективного мониторинга, что СРО, которые имели явно выраженную «коммерческую» составляющую, постепенно сворачивают свою деятельность. Например, прием в члены по 30 таким СРО в первом квартале 2017 года по сравнению





Как сообщил президент, в смете на 2017 год, 94 млн рублей запланировано на разработку унифицированных документов СРО, стандартов на процессы выполнения работ, Сводов правил и ГОСТов.

Кроме того, на разработку и внедрение Национального реестра специалистов запланировано почти 40 млн рублей.

Изменился принцип расходования и самих средств. Так, в 2017 году координаторам установлен годовой лимит в размере 5 млн рублей, в рамках которого они могут расходовать средства по своему усмотрению.

Президент сообщил и о результатах аудита, проведенного в соответствии с международными стандартами и уже по новому законодательству, вступившему в силу с 1 января 2017 года. «Годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Ассоциации по состоянию на 31 декабря 2016 года» – таков был вывод аудиторов.

И напоследок делегатам было предложено внести в Кодекс чести руководителя СРО такой элемент воздействия на недобросовестные саморегулируемые организации, как порицание. Получив от Комитета по регламенту и саморегулированию порицание, руко-

водитель СРО лишается права выдвигаться кандидатом в Совет и Ревизионную комиссию НОСТРОЙ в течение одного года, а также представлять свое СРО на окружающих конференциях.

Делегаты съезда работали не более полутора часов. Все решения они приняли быстро, удобно и очень эффективно. Как того и требует современный век, век информационных технологий.



СТРАХОВАНИЕ В СЕДЬМОМ ПОКОЛЕНИИ



Система страхования ответственности строительных компаний – членов СРО просуществовала много лет и стала рабочим инструментом защиты имущественных интересов строителей, на текущий момент доля застрахованных компаний – членов СРО фактически приблизилась к 100%. По данному виду страхования «Ингосстрах» ежегодно урегулирует убытки по возмещению вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу третьих лиц вследствие недостатков строительных работ на суммы от 15 до 25 млн рублей.

С 1 июля каждая СРО будет самостоятельно определять необходимость страхования ответственности своих членов и условия такого страхования. Для тех, кто уже сталкивался со страховыми случаями и смог компенсировать свои убытки за счет страховой компании, вопрос пролонгации страхового договора не является дискуссионным. Такие организации будут продолжать приобретать полисы, поскольку смогли на себе ощутить все выгоды страхования ответственности перед третьими лицами. По нашим оценкам порядка 70% СРО на текущий момент планируют оставить институт страхования ответственности своих членов. Остальные 30% в той или иной мере пересматривают требования к страхованию или полностью отказываются от него. Вместе с тем, даже в случае отказа от страхования, у СРО будет возможность в любой момент вернуться к этому вопросу.

Актуальность вопроса страхования связана, в том числе с тем, что с 2013 года действует норма ст.60 Градостроительного кодекса, предусматривающая компенсации сверх возмещения вреда вследствие гибели потерпевшего (3 млн. руб.), причинения тяжкого вреда здоровью (2 млн. руб.) или вреда здоровью средней тяжести (1 млн. руб.). При наступлении указанных событий у строительной компании и/или СРО (как лица, несущего солидарную ответственность со своим членом), возникает необходимость соответ-

С 1 июля 2017 года начинают действовать поправки, внесенные в Градостроительный кодекс РФ законом № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ», они, в частности, ведут к отмене практики «вмененного» страхования ответственности членов саморегулируемых организаций (СРО) и расширяют объем ответственности строителей перед третьими лицами. Какие перемены ожидают игроков рынка в новых условиях, рассказывает Алексей Салыкин, заведующий сектором региональных продаж отдела страхования финансовых и профессиональных рисков СПАО «Ингосстрах».

ствующей выплаты, а при наличии договора страхования данные расходы будут покрываться Страховщиком, в практике Ингосстраха такие убытки являются достаточно частыми.

Если остановиться на убытках по данному виду страхования более подробно, то самые крупные суммы выплат в нашей практике связаны с пожарами, в практике «Ингосстраха» был факт компенсации ущерба третьим лицам вследствие пожара при проведении строительных работ в размере 10 млн рублей. Есть большой пласт убытков, связанных с повреждением подземных коммуникаций в ходе строительных работ. Суммы компенсаций здесь сравнительно небольшие, но такие страховые случаи происходят довольно часто. Еще одна группа убытков связана с причинением вреда автомобилям. Например, при падении строительных материалов, опор или ограждений на припаркованные рядом со стройплощадкой авто, при загрязнении краской в ходе фасадных работ при ветреной погоде и т.д. Ущерб здесь может составлять от нескольких сотен тысяч до нескольких миллионов рублей.

Еще одним актуальным вопросом, влияющим на страхование в саморегулировании, является отмена с 1 июля приказа Минрегионразвития от 30 декабря 2009 г № 624, который определял перечень видов работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства и, соответственно, отмена допусков СРО.

Для страховщиков список видов работ из допуска СРО определял застрахованную деятельность по договору, то есть страховое покрытие распространялось только на те виды работ, на которые у страхователя был допуск СРО. Такой подход давал возможность страховой компании осуществлять оценку риска, а клиенту — получать понятные цены и условия. После 1 июля 2017г. СРО будут нести ответственность своими компенсационными фондами за все виды строительных работ, которые осуществляют их члены. И соответственно, данный риск будет перекладываться на страховщиков, для страховщиков же, это однозначное и существенное увеличение степени риска, который к тому же теперь будет достаточно сложно правильно оценить. Понятно, что цена такого полиса будет выше текущей,

что к сожалению не всегда может быть правильно воспринято страхователями.

Однако этим изменения в саморегулировании, касающиеся вопросов страхования, не исчерпываются. С 1 июля СРО, создавшие компенсационные фонды обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО), будут нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение членами СРО условий договоров строительного подряда, заключенных с использованием конкурентных способов заключения договоров.

Осенью 2016 года была создана рабочая группа из представителей строительного сообщества и страховщиков для поиска взаимовыгодного решения создавшейся проблемы. Было необходимо разработать новый механизм страхования, который, с одной стороны, устраивал бы СРО, а с другой – был приемлем для страховщиков.

Результатом работы рабочей группы явился договор страхования, который был разработан в комбинированном виде, состоящим из 2-х разделов: 1-е это страхование договорных обязательств и 2-е – страхование финансовых рисков.

Первая часть договора предоставляет защиту на случай возникновения у заказчика убытков в результате неисполнения своих обязательств членом СРО по договору подряда. Вторая часть договора страхования обеспечивает защиту на случай если погашение обязательств члена СРО произведено за счет средств компенсационного фонда, когда член СРО самостоятельно не сможет погасить возникшие обязательства, и защищает от необходимости пополнения компенсационного фонда после оплаты обязательств за такого члена СРО.

В настоящий момент данная концепция проходит этап окончательного согласования. Ингосстрах, который принимал активное участие в разработке документов по новому виду страхования, готов заниматься страхованием таких рисков, в настоящее время мы ведем диалог с саморегулируемыми организациями по обсуждению вопросов такого страхования в индивидуальном порядке, с тем, чтобы начать работу по новому виду страхования с 1 июля 2017 г.

Реформа саморегулирования: Взгляд изнутри



Леонид Хвоинский,
генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз дорожно-транспортных строителей
«СОЮЗДОРСТРОЙ»

Институт саморегулирования в строительстве, получивший право на жизнь в 2009 году, несмотря на поступательное развитие, всегда испытывал давление. Одни критики не желали замечать позитивные отличия новой формы организации и контроля подрядчиков от ушедшего лицензирования, другие заявляли о коммерциализированном подходе отдельных саморегулируемых организаций к выдаче Свидетельств о допуске к работам. Не прекращались также споры о том, кого должны объединять СРО в строительстве, надо ли при этом учитывать ведомственную специализацию тех или иных видов работ, как следует строить отношения с госструктурами.

И вот принято решение о реформировании или, как сейчас модно говорить, о перезагрузке саморегулирования, изложенной в Федеральном законе № 372-ФЗ, который с 01 июля 2017 года кардинальным образом меняет условия работы саморегулируемых организаций. Как и любой другой вновь принимаемый закон, на первых порах он нуждается в разъяснении его положений для широкого круга профессиональных строителей, которые столкнутся с необходимостью его исполнения в самое ближайшее время. Кроме того, практика выполнения любого нового закона влечет за собой разработку ряда подзаконных актов, выявление неучтенных факторов и внесение соответствующих поправок.

Одно из основных изменений в работе института саморегулирования связано с регионализацией деятельности СРО. Теперь организация может получить статус саморегулируемой только в том случае, если она объединяет не менее 100 предприятий, которые зарегистрированы в одном с ней субъекте Российской Федерации. Например, если саморегулируемая организация находится на территории Омской области, то и объединять она сможет только тех подрядчиков, которые прошли регистрацию в этом регионе.

Но практика работы свидетельствует о том, что до введения регионализации наиболее активными участниками осуществления политики Ассоциации «Национальное объединение строителей», от разработки стандартов до создания учебных центров были не региональные, а отраслевые саморегулируемые организации, такие, например, как СОЮЗДОРСТРОЙ, объединяющий ведущие подрядные предприятия дорожно-транспортного строительства, или СОЮЗАТОМСТРОЙ, объединяющий организации, занимающиеся строительством атомных объектов. Логика именно такого принципа объединений понятна. Несколько сотен предприятий, занятых в одной сфере деятельности, легко находят общий язык и принимают общие решения в интересах каждого из них. Так, СОЮЗДОРСТРОЙ, который объединил крупнейшие подрядные организации, работающие в дорожно-транспортном строительстве всех федеральных округов и большинства регионов Российской Федерации, имел возможность работать в общеотраслевых интересах как над техническими нормативами, так и над совершенствованием системы квалификационной подготовки специалистов. На основании решений, принимаемых ежегодными Общими собраниями саморегулируемой организации, было разработано 56 стандартов СРО, создана система повышения квалификации кадров, в которой были определены базовые ВУЗы для проведения такой работы, согласованы программы обучения, создана база специалистов, насчитывающая более восьми тысяч человек, заявленных предприятиями при получении Свидетельств о допуске к работам.

Теперь, с принятием нового закона, в основу объединения закладывается общее понятие строительства, хотя строительная сфера деятельности всегда делилась на различные специализированные направления, будь то домостроение, промышленное и гражданское строительство, строительство атомных объектов, дорожно-транспортное строительство, строительство железных дорог, нефтегазопроводов, объектов энергетики. Каждое направление работы имеет свою специфику, существенно отличающую ее от остальных, и требующую специального нормативного регулирования. Отсутствие общих интересов членов СРО к разработке документов

по техническому нормированию может негативно отразиться на безопасности и качестве выполнения строительных работ, на вопросах применения новых технологий.

В вопросах подготовки кадров и повышения их квалификации профессиональная специализация также играет не последнюю роль. Для дорожно-транспортного строительства, например, нужны грейдеристы, операторы асфальтосмесительных установок, машинисты катков и асфальтоукладчиков. Для общестроительных предприятий важнее профессии каменщиков, штукатуров, крановщиков. Отсутствие отраслевой специализации в принципах объединения будет способствовать разобщению интересов предприятий-членов СРО, и, значит, усложнит достижение первостепенных задач саморегулируемых организаций – обеспечения профессионализма, качества и безопасности выполняемых работ.

Все это хорошо понимают руководители предприятий, входящих в СОЮЗДОРСТРОИ, и по решению Общего собрания планируется продолжать развернутую работу в интересах отрасли дорожно-транспортного строительства, постепенно расширяя эту деятельность и в направлении специализации вновь принимаемых членов СРО.

Введение принципа регионализации по разному отражается на саморегулируемых организациях. Некоторые, например, Союз «Международная гильдия транспортных строителей» принимают решение о добровольном отказе от статуса СРО, не сумев набрать 100 предприятий в одном регионе. Другие ищут пути объединения.

Введение принципа регионализации по разному отражается на саморегулируемых организациях. Некоторые, например, Союз «Международная гильдия транспортных строителей» принимают решение о добровольном отказе от статуса СРО, не сумев набрать 100 предприятий в одном регионе. Другие ищут пути объединения. Так, на очередном Общем собрании СОЮЗДОРСТРОЯ, состоявшемся в конце февраля, было утверждено решение о присоединении саморегулируемой организации «Единое Межрегиональное Строительное Объединение (ЕМСО), увеличившей количество членов СОЮЗДОРСТРОЯ, для которых теперь реформа пройдет при поддержке и помощи квалифицированных сотрудников Союза дорожно-транспортных строителей. Дело в том, что для перехода из одной организации в другую предприятиям, для сохранения за собой права на внесенные ранее в компенсационный фонд средства, надо соблюсти ряд правил и осуществить этот шаг до 01 июля 2017 года. В противном случае, они будут исключены из членов саморегулируемых организаций с потерей взносов.

Отдельная задача для всех предприятий состоит в том, чтобы правильно определиться с участием в компенсационных фондах, которых теперь будет два. Один, обязательный для всех членов СРО - Фонд возмещения вреда, аналог прежнего компфонда. Он образуется в целях обеспечения имущественной ответственности членов СРО по обязательствам, возникшим вследствие причинения ими вреда из-за недостатков выполненных работ.

Второй - Фонд договорных обязательств. Его формирование необходимо для тех предприятий, которые планируют участвовать в заключении договоров подряда

с использованием конкурентных способов (в государственных и муниципальных торгах). Причем таких предприятий в СРО должно быть не менее 30.

Размеры взносов в компенсационные фонды тоже претерпели изменения. Прежде организации, выполнявшие подрядные работы, например, на сумму, превышающую 10 млрд. рублей, должны были вносить 10 млн. рублей в компенсационный фонд, и этим их участие в формировании фонда заканчивалось. Теперь, по новому закону подрядчики с таким объемом работ должны внести 5 млн. рублей в Фонд возмещения вреда и 25 млн. рублей - в Фонд договорных отношений. Таким образом, финансовая нагрузка на строительные компании, решившие участвовать в Фонде договорных обязательств, увеличивается втрое.

На сами саморегулируемые организации создание Фонда договорных обязательств также налагает дополнительные обязательства. Получается, что СРО будет нести ответственность по договорам, заключенным подрядчиками и заказчиками. Это не вполне логично, так как участие саморегулируемой организации в договорном процессе не предусмотрено. Отсутствие закрепленного законами взаимодействия заказчиков и саморегулируемых организаций продолжает оставаться слабым местом института саморегулирования. Государство, предоставив право на саморегулирование, слишком дистанцировалось от саморегулируемого сообщества. В мировой практике этого нет. Так, в США аналогичные общественные объединения играют большую роль, формируя рейтинги строительных организаций, которые обязательно учитываются при распределении государственных подрядов. То же самое происходит и в других экономически развитых странах.

Например, в Японии замена системы государственного лицензирования на систему контроля со стороны профессиональных ассоциаций и содружеств позволила значительно повысить к 80-тым годам XX века качество товаров, которые стали весьма популярными не только на домашнем рынке, но и за рубежом. Причина успеха в административном саморегулировании, с помощью которого в Японии создаются стандарты качества, формулируются этические нормы, организуется контроль за соблюдением минимальных допустимых стандартов выпускаемых предприятиями товаров. С одобрения государства там образуются защитные механизмы саморегулирования, заключающиеся в защите подрядного рынка, на котором работают члены данной ассоциации, от сторонних компаний. Там СРО участвуют в ценообразовании, осуществляя вместе с госструктурами работу консультативных групп.

В принятом в России Федеральном законе № 372-ФЗ, к сожалению, не регламентировано взаимодействие саморегулируемого сообщества с государством. И это снижает роль института саморегулирования. Еще более

...Следует обратить внимание на перемены в вопросах подготовки кадров и повышения квалификации. Подрядчики, сохраняющие членство в саморегулируемой организации, должны подтверждать свое соответствие новым требованиям по квалификации специалистов, данные о которых должны быть внесены в «Национальный реестр специалистов».

сужает сферу работы и зону ответственности саморегулируемого сообщества от обязательного участия всех строительных организаций в СРО, отказ от выдачи Свидетельств о допуске к работам. Новый закон определяет, что для участия в торгах достаточно обладать статусом члена СРО. Но для выполнения тех или иных работ в любом случае требуется определенная специализация, наличие профильной техники, опыта, специалистов. Получается, что саморегулируемую организацию никто не спросит о возможностях члена СРО как потенциального подрядчика при выполнении конкретного заказа, но за допущенные нарушения она обязана будет отвечать средствами создаваемых фондов.

Продолжая размышлять над положениями нового закона, следует обратить внимание на перемены в вопросах подготовки кадров и повышения квалификации. Подрядчики, сохраняющие членство в саморегулируемой организации, должны подтверждать свое соответствие новым требованиям по квалификации специалистов, данные о которых должны быть внесены в «Национальный реестр специалистов».

Согласно новому закону, руководитель предприятия, выполняющего проектные или строительные работы, обязан иметь высшее образование соответствующего профиля и стаж работы по специальности не менее 5 лет. В составе сотрудников предприятия должны быть как минимум два специалиста с высшим образованием соответствующего профиля, стажем работы по направлению деятельности не менее 3 лет, а так же с общим трудовым стажем по профессии не менее 10 лет.

Согласно новому закону, руководитель предприятия, выполняющего проектные или строительные работы, обязан иметь высшее образование соответствующего профиля и стаж работы по специальности не менее 5 лет. В составе сотрудников предприятия должны быть как минимум два специалиста с высшим образованием соответствующего профиля, стажем работы по направлению деятельности не менее 3 лет, а так же с общим трудовым стажем по профессии не менее 10 лет. Соответствие такого специалиста каждому требованию должно удостоверяться справками, в том числе нотариально заверенными копией диплома об образовании и подписью заявителя. Обязательным остается требование к повышению квалификации каждые 5 лет и трудоустройству по месту основной работы.

Минус нового подхода к обязательному количеству специалистов в том, что он не учитывает заметно отличающиеся объемы выполнения работ и количество инженерно-технических работников, необходимых для их выполнения. Например, прежде специалисты СОЮЗДОРСТРОЯ обязаны были обеспечить и отследить обязательное прохождение курсов повышения квалификации и проведение аттестации более чем восемь тысячами

специалистов, заявленных при получении Свидетельства о допуске к работам. Теперь их количество снизится до 400 – 500 профессионалов, внесенных в Национальный реестр строителей (НРС).

Само создание НРС довольно сложный и кропотливый процесс. Чтобы ускорить его формирование, Ассоциация «Национальное объединение строителей» предоставила отдельным СРО права операторов этого процесса. В числе московских организаций, занимающихся формированием Реестра – Союз дорожно-транспортных строителей «СОЮЗДОРСТРОЙ». Для ознакомления предприятий с новым порядком, кроме разъяснительной работы среди членов СРО, началось проведение серии общедоступных вебинаров, в ходе которых излагается алгоритм действий по внесению данных в НРС, анализируется перечень типичных ошибок при предоставлении документов, подсказываются пути преодоления основных сложностей при подготовке и подаче документов.

Аналогичная разъяснительная работа проводится по всем изменениям, связанным с вступлением в действие нового закона. Но в ходе разъяснений возникают вопросы, ответ на которые предстоит давать в новых документах, которые могут стать поправками к закону или подзаконными актами. Так, например, обязательно следует связать законодательство о саморегулировании с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» №44-ФЗ. Саморегулируемая организация станет по настоящему значимым и полезным институтом общества, когда сможет давать конкретные рекомендации по выбору того или иного предприятия в качестве подрядчика.

Необходимо всеми мерами повышать роль института саморегулирования. Руководители предприятий-членов СОЮЗДОРСТРОЯ, в числе которых крупные организации дорожно-транспортного строительства, такие как АО «Мосинжпроект», ПАО «Мостотрест», ДСК «АВТОБАН», ФГУП «Администрация гражданских аэропортов», ФГУП «Единая группа заказчика федерального агентства железнодорожного транспорта» и другие, за годы совместной работы в составе одной саморегулируемой организации убедились в действенности института саморегулирования. Благодаря СРО они вырабатывают общую позицию, и доводят ее до всех ветвей власти и общества. К примеру, СОЮЗДОРСТРОЙ на постоянной основе взаимодействует с Минтрансом России, Минстроем России, Минпромторгом России, Федеральным дорожным агентством, Государственной компанией «Автодор», Комитетом государственной Думы ФС РФ по транспорту и строительству, Ассоциацией «Национальное объединение строителей», ОАО «РЖД», научными и общественными организациями. И эти усилия не пропадают даром. В копилке достижений саморегулируемой организации «Союз дорожно-транспортных строителей "СОЮЗДОРСТРОЙ"» есть немало наград, благодарственных писем и почетных грамот практически от всех структур, с которыми велось сотрудничество. Остается надеяться, что мнение профессионалов будет учтено, и что их замечания и предложения позитивно повлияют на дальнейший ход реформы саморегулирования.

Саморегулируемая организация станет по настоящему значимым и полезным институтом общества, когда сможет давать конкретные рекомендации по выбору того или иного предприятия в качестве подрядчика.



Ставка на инновации В Калуге обсудили перспективы дорожного строительства

17 мая 2017 года в Инновационном культурном центре Калуги началась работа Международного форума «Дорожное строительство в России: инновации, технологии, качество», в которой приняли участие более 450 экспертов отрасли и представителей органов власти и различных профильных ассоциаций. Основной темой обсуждения на мероприятии стали перспективы использования инноваций при строительстве и реконструкции автодорог в нашей стране. Этому же посвящена выставка, которая проводится в рамках форума.

«**В**се те вопросы, которые мы будем здесь рассматривать, напрямую показывают состояние транспортной инфраструктуры, что очень важно для экономики всей страны. Те подходы к дорожному строительству, которые существовали 10-15 лет назад, уходят в прошлое. Им на смену приходят новые материалы, технологии и методики, которых раньше не было. Поэтому мы должны постоянно развиваться, используя эти инновации, чтобы сделать наши дороги качественными, безопасными и комфортными для использования, - подчеркнул в рамках открытия форума «Дорожное строительство в России: инновации, технологии, качество» Игорь Левитин, помощник Президента Российской Федерации.

Он заметил, что для повышения эффективности дорожникам необходимо увязывать работу с другими представителями дорожной отрасли.

В своем обращении к участникам форума Министр транспорта РФ Максим Соколов также подчеркнул важность использования новых технологий: «Масштабное развитие дорожной отрасли невозможно без внедрения инноваций. Благодаря применению современных подходов к работе проектирование автомобильных дорог выходит на новый уровень. При строительстве, реконструкции и ремонте все чаще используются инновационные методы и материалы, способные увеличить срок службы сооружений и покрытий в несколько раз. В настоящее время в рамках подготовки к Чемпионату Мира по футболу 2018 года реализуется ряд крупных инфраструктурных проектов, а также продолжается строительство транспортного перехода через Керченский пролив, где применяются последние достижения отрасли и передовые технологии строительства. Данный международный форум может стать ежегодной эффективной площадкой для взаимодействия органов власти и бизнеса для выработки в рамках деловой программы решений, которые будут способствовать продвижению новых технологий дорожного строительства и повышению безопасности дорожного движения».

«В показателях качества жизни людей дороги несомненно имеют первостепенное значение, - отметил Анатолий Артамонов, губернатор Калужской области. - Мои встречи с гражданами показывают, что самый животрепещущий вопрос - это дороги. Если они в хорошем состоянии, граждане благодарят. В противном случае эти проблемы все время находятся в центре внимания. Дороги и чистая вода - это то, что в первую очередь интересует людей, именно они создают благоприятные условия для жизни».

Последние инновации были представлены на выставке, организованной в рамках Международного форума «Дорожное строительство в России: инновации, технологии, качество». Гостям мероприятия были продемонстрированы разработки более чем 20 российских передовых компаний. В том числе, на уличной экспозиции можно было ознакомиться с крупной дорожной техникой. В интерактивной зоне была предоставлена возможность на виртуальном симуляторе вертолета пролететь над транспортным коридором через Керченский пролив.

Продолжение в следующем номере

РОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ: ДЕЛА И ПЛАНЫ X ЮБИЛЕЙНЫЙ СЪЕЗД ОМОР «РОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ»

18 апреля 2017 года в Москве прошел X юбилейный съезд ОМОР «Российский Союз строителей».

Общероссийское межотраслевое объединение работодателей (ОМОР) «Российский Союз строителей» является некоммерческой организацией, основанной на членстве работодателей, осуществляющих деятельность в сфере строительства и смежных с ним областях.



Российский Союз строителей – крупнейшая общественная организация, включающая 82 окружных, межрегиональных и региональных союза, в том числе 260 коллективных членов, объединяющих более 41 000 строительных организаций, предприятий стройиндустрии, институтов в 80 субъектах Российской Федерации.

В работе Съезда приняли участие 378 делегатов из 425 заявленных.

Модератором заседания выступил вице-президент ОМОР

«Российский Союз строителей» **Григорий Константинович Веретельников.**

Перед делегатами и гостями съезда выступили: А.Ю. Русских, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы ФС РФ по транспорту и строительству;

М.М.Посохин, президент Ассоциации «Национальное объединение изыскателей и проектировщиков» (НОПРИЗ);

Е.В.Басин, член Президиума Правления Торгово-промышлен-

ной палаты Российской Федерации, председатель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства;

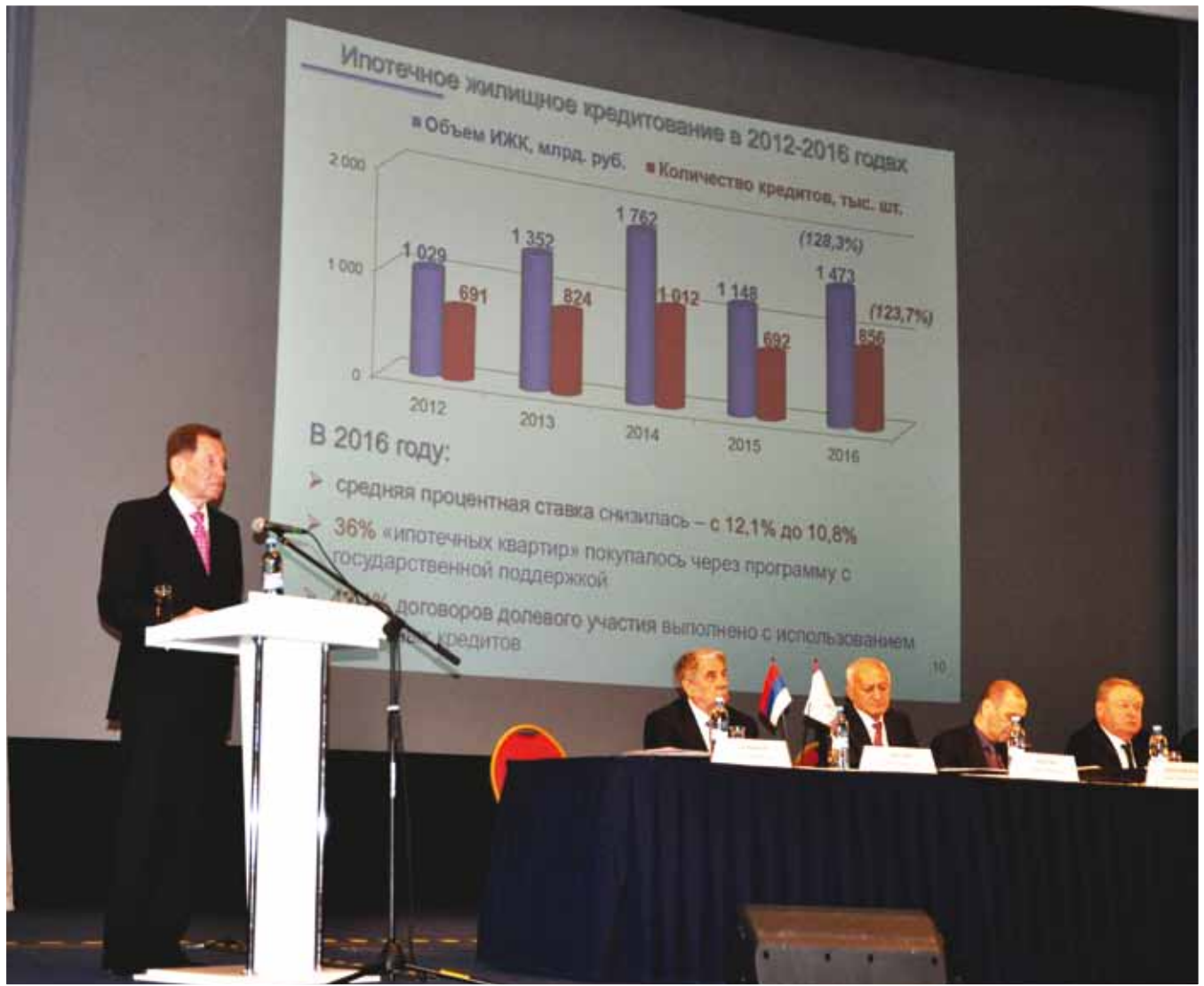
Р.Ф. Мамлеев, председатель правления «Союза строителей Республики Башкортостан»;

И.А. Спиридонов, президент Союза строителей Тюменской области;

А.А. Волков, ректор НИУ МГСУ, профессор;

Л.М. Каплан, вице-президент РСС, директор «Союзпестростроя»;

Б.А. Сошенко, председатель



Профессионального союза работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации

Н.Т. Шеремет, председатель Правления Союза строителей Республики Беларусь;

Г.Ш. Галстян, президент Союза строителей Армении.

Открывая заседание, заместитель Министра строительства и

жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Елена Одулиовна Сиерра зачитала Приветствие Съезду от Президента РФ Владимира Владимировича Путина:

- «За прошедшие годы Союз строителей вырос в крупное отраслевое общественное объединение, которое неизменно демонстрирует взвешенную и конструктивную позицию, выступает надёжным партнёром государства в решении

насущных социально-экономических проблем.

Ваш профессионализм, инициативность, нацеленность на результат широко востребованы в значимой экспертной деятельности, в разработке новых законодательных актов и совершенствовании профильной нормативно-правовой базы.

И конечно, Российский союз строителей выполняет важную консолидирующую миссию, объединяя под своей эгидой более 40 тысяч организаций, предприятий, научно-исследовательских институтов из 80 регионов страны.

Отмечу, что от эффективности вашей работы и отрасли в целом напрямую зависит реализация ключевых общенациональных задач, прежде всего обеспечение людей современным жильём, обустройство территорий, развитие социальной, транспортной, промышленной, энергетической инфраструктуры.

Уверен, что в ходе открытых творческих дискуссий вами будут выдвинуты полезные, востребованные инициативы, затрагивающие все сферы отечественного строительного комплекса. Желаю вам успешной работы».



Е.О. Сиерра зачитала также приветственный адрес Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаила Александровича Меня и рассказала о важных задачах, стоящих перед российскими строителями.

- Кратко расскажу о работе Министерства и строительного комплекса страны за прошедший год. В 2016 году вновь удалось преодолеть планку ввода жилья 80 млн. кв.м, что на 6,5 % ниже показателя 2015 года.

В.В. Путиным было установлено, что к 2020 году нам поставлена задача обеспечить ввод жилья на уровне до 100 млн кв.м. Задачи

В.В. Путиным было установлено, что к 2020 году нам поставлена задача обеспечить ввод жилья на уровне до 100 млн кв.м.

перед нами стоят очень серьезные, проблемы, которые у нас есть в отрасли известны, на съезде сегодня они будут обсуждаться и варианты решений этих задач в виде ваших пожеланий, ваших наказов министерству мы сегодня услышим.

В том числе индустриальное строительство удалось удержать на уровне прошлого года, а вот индивидуальное жилищное строительство, к сожалению, «просело». Ввод стандартного

жилья за прошлый год составил 39,9 млн кв.м.

Во многом таких результатов удалось достичь благодаря реализации программы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам.

В этом году Правительство РФ приняло приоритетный проект по стратегическому развитию ипотеки и арендного жилья. Основной целью является улучшение жилищных условий граждан путем обеспечения высоких темпов ввода



жилья, стимулирование спроса на рынке жилищного строительства, должно быть увеличено количество ипотечных кредитов, в 2020 году необходимо достичь 1 миллиона ипотечных кредитов. Данная задача будет реализовываться, в том числе, путем финансирования строительства объектов инфраструктуры. В этом году бюджетом РФ предусмотрено финансирование в объеме 20 млрд. рублей на комплексное освоение территории. В эту поддержку мы включили 31 регион и дополнительно получим объем ввода порядка 5 млн кв. м.

Это очень важные задачи, которые поставлены перед строителями и позволят нам снизить цену кв.м. Мы субсидируем строительство социальной и транспортной инфраструктуры, субсидируем процентную ставку по кредитам, взятым нашими строительными компаниями на инженерную инфраструктуру.

Более 80 % от общего объема индустриального домостроения составляют дома, строительство которых ведется с привлечением средств граждан. По итогам 2016 года прирост количества заключенных договоров долевого строительства составил 3,3 процента относительно 2015 года.

В настоящее время на территории страны более тысяч застройщиков вводят 14 тысяч объемов строительства с привлечением средств населения, их общая площадь превышает 113 млн кв.м. Количество действующих договоров долевого участия в строительстве по итогам 2016 года составило более 1 млн. В настоящее время функционирует 714 проблемных объектов в 60 регионах, зарегистри-

В настоящее время на территории страны более тысяч застройщиков вводят 14 тысяч объемов строительства с привлечением средств населения, их общая площадь превышает 113 млн кв.м.

стрировано пострадавших граждан более 35 тыс. человек.

В настоящее время готовится внесение изменений в 214-ФЗ, что повлечет за собой повышение ответственности застройщиков перед гражданами при заключении договоров долевого строительства. Устанавливаются дополнительные требования по раскрытию информации, к минимальному размеру уставного капитала застройщиков и многое другое.

Разработан действенный механизм по переводу объектов незавершенного строительства и обязательств, находящихся в процедуре банкротств новому застройщику.

В ГосДуму РФ внесен законопроект, предусматривающий наделение Фонда защиты граждан, участников долевого строительства рядом функций по управлению компенсационным фондом, самое главное - исключающий дублирование обязательных платежей застройщикам.

Министерством ведется большая работа по совершенствованию системы ценообразования в строительстве. В рамках реформирования системы ценообразования в строительстве принят закон, предусматривающий создание предпосылок для перехода на ресурсный метод определения цены строительства. Создание государственной информационной системы ценообразования

в строительстве и запуск системы мониторинга стоимости строительных материалов.

С сентября этого года заработает государственная информационная система ценообразования, и приступим к мониторингу стоимости строительных ресурсов.

Совершенствование системы саморегулирования в строительстве – это тоже одно из главных направлений работы министерства строительства. В 2016 году институт саморегулирования в строительной отрасли претерпел существенные изменения, о которых вы прекрасно знаете. Введен принцип регионального формирования саморегулируемых организаций, создана система ответственности перед заказчиком одного лица, это генеральный подрядчик, исключена необходимость членства в СРО лиц, выполняющих строительные контракты на сумму до 3-х миллионов рублей и многое другое, что мы с вами неоднократно обсуждали на различных площадках, что позволит системе саморегулирования работать надежно, во благо и интересы строительной отрасли.

Можно еще много говорить о том, что мы делаем, но мы прекрасно понимаем, что этого еще недостаточно для того, чтобы наша отрасль работала без определенных сбоях, и в столь непростых экономических условиях мы должны сделать все, чтобы удержать как спрос, так и предложения на строительном рынке. Поэтому очень важно



услышать ваше мнение, уважаемые коллеги, что еще необходимо сделать для того, чтобы работа строительного комплекса была ритмична, эффективна, была нацелена на снижение стоимости кв.м и на выполнение той основной задачи, которая поставлена перед нами, перед нашей отраслью - ввод доступного и комфортного жилья для граждан РФ в объеме не менее 100 млн кв.м 2020 году.

С докладом «О деятельности Российского Союза строителей за период с апреля 2012 по апрель 2017 года и задачах на ближайшую перспективу» выступил Президент ОМОР РСС Владимир Анатольевич Яковлев. (см. подробный отчет на сайте РСС)

А.Ю. Русских, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы ФС РФ по транспорту и строительству:

От имени Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству разрешите поприветствовать участников, гостей X съезда РСС.

Сегодня Российский Союз строителей объединяет не только многомиллионную армию строителей по всей России, но и делает много для укрепления профессиональных и дружественных связей со строителями других стран.

Строительная отрасль имеет огромное значение для укрепления отечественной экономики, развития социальной инфраструктуры и промышленных объектов. Именно от этого во многом зависит качество жизни людей, благополучие нашего народа.

За эти годы РСС зарекомендовал себя как надежный партнер органов власти по реализации политики промышленного и жилищного строитель-



ства в нашей стране. Огромная заслуга в этом безусловно на президенте Российского Союза строителей Яковлеве В.А.

Уверен, что РСС и впредь будет вносить достойный вклад в развитие и совершенствование отраслевого законодательства и мы совместными усилиями сможем продолжить начатую работу по созданию благоприятных условий для развития строительной отрасли России.

Желаю участникам съезда и всем строителям плодотворной работы и новых достижений на благо нашей страны.

М.М. Посохин, президент Ассоциации «Национальное объединение изыскателей и проектировщиков» (НОПРИЗ):

-Уважаемые участники юбилейного съезда, уважаемый Владимир Анатольевич,

Сегодня это важное событие, которое говорит о том, что, несмотря на все трудности, которые встречает наше «народное хозяйство» и в области строительного производства, мы крепим наши ряды.

Меня радует тот факт, что многие члены нашего объединения являются также членами РСС, и А.Ш.Шамузафаров является вице-президентом РСС по взаимодействию с НОПРИЗом.

Поэтому наш теснейший союз является одним из тех факторов, который способствует развитию отрасли. Важнейшим фактором является и то, что на протяжении последних лет, после того, как было создано министерство строительства и ЖКХ, работа приобрела очень интенсивный характер и в области законодательной сферы, и здесь нужно отметить наше с вами взаимодействие и с ГосДумой РФ.

Наши ряды тесные, наше взаимодействие, как мне кажется, весьма эффективно. Поэтому я хочу пожелать, чтобы это все имело свое продолжение и после юбилейного съезда и поздравить всех нас с этой замечательной датой.

Е.В. Басин, член Президиума Правления Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, председатель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства:

- Мы заслушали довольно обстоятельные доклады руководства нашего Союза, ревизионной комиссии. Конечно, проделана огромная работа, много новшеств внедрено, обращали внимание на самые актуальные проблемы строительной отрасли, но, безусловно, нельзя оценивать работу строительной



отрасли в отрыве от развития страны в целом. Наш съезд проходит в не совсем благоприятное время, санкции, затянувшийся кризис не дают возможности развиваться строительному комплексу, и как результат наша отрасль, которая абсолютно зависит от инвестиций, сегодня терпит во многом поражения. Это связано с понижением объемов выполненных работ, и со снижением выпуска основных строительных материалов, даже некоторые потери в жилищном строительстве.

Особенно огорчает снижение ввода жилья на 10% за счет индивидуального строительства. Сегодня инвестиции в жилье на 90 % зависят от средств населения. Поэтому наша задача принять все меры. Наряду с развитием ипотеки, с долевым участием активизировать население, и может быть здесь был бы полезным пример внедрения развития деревянного домостроения. Недавно мы проводили Международный форум деревянного домостроения, на выставке такие были экспонаты отечественного оборудования, прекрасное оборудование и материалы. Не только Северная Америка и Канада преимущественно строят такие деревянные дома, даже Европа, у которой гораздо меньше лесов, чем у нас, на порядок опередила наши показатели в этом деле.

Второй вопрос, который мог бы привлекать и средства населения, давать рабочие места и загрузку строительным компаниям - газификация. Просто стыдно. Страна, добывающая и продающая газа больше, чем кто-либо в мире, сегодня только на 60 % газифицировала свои населенные пункты.

Есть все возможности, чтобы наше достояние - Газпром, стал,

Сегодня, как никогда, мы нуждаемся в единении.

действительно, национальным достоянием. В нынешних условиях самое время обратить внимание на внутренний рынок и обеспечить, наконец, наше население буквально за несколько лет газификацией, как это когда-то было сделано с электрификацией всей страны. Но тогда были более сложные условия, чем сегодня.

Сегодня, как никогда, мы нуждаемся в единении. Вспомните 90-е годы, когда мы смогли с вами, я вижу в зале многих ветеранов отрасли, прекрасных специалистов, профессионалов своего дела, когда мы объединились и защитили во многом строительную отрасль от потери кадров, от развала отрасли. Сегодня наступил тот момент обратиться к этому опыту и снова соединиться. К сожалению, силы строителей сегодня разрознены, их надо объединять. Строительный союз имеет региональные объединения практически во всех регионах нашей страны, НОСТРОЙ, НОПРИЗ имеют координаторов во всех округах России, Российская академия архитектуры и строительных наук имеет региональные отделения по всей стране, У нас работает 25 строительных институтов во главе с МГСУ, около 100 строительных факультетов. Поэтому надо особое внимание уделить тому, чтобы объединить эти силы, и именно в регионах. Россия - это не только Москва, опираясь на вас, на членов союза, на руководителей региональных объединений, давайте объединим эти усилия для того, чтобы совместно решать проблемы и задачи отрасли. А это и сохранение и подготовка кадров,

внедрение новейших технологий, малоэтажное, в том числе и деревянное домостроение, и многое другое.

Если мы с этой задачей справимся, значит, поднимем нашу отрасль с колен.

Я к этому вас призываю, давайте, чтобы у нас решение нашего съезда эти проблемы, эти предложения нашли свое отражение. Не возражаете?

Нам предстоит оценить работу руководства съезда, предлагаю отчет работы съезда, руководства, совета и правления, а также объединенной комиссии признать удовлетворительной, много новшеств внедрено: создание комитетов, участие в региональных мероприятиях, которые проводились руководством и правлением союза - это многое значит.

Очень важно проводить такие мероприятия в регионах. Когда-то мы с вами проводили межведомственные советы, как минимум два раза в год, когда собирались строители в отдельных регионах: в Сибири, на Дальнем Востоке, на юге, в Поволжье, организовывались прекрасные выставки. Помню, на Урале мы проводили выставку, провели тогдашнего губернатора Росселя, а это опытный строитель, по выставке, и он был удивлен, что у него на территории области производились такие прекрасные материалы и конструкции, потому что это полезно всем руководителям наших субъектов федерации - посещение таких мероприятий - есть все основания полагать, что такие мероприятия будут успешными. Взять нашего президента,

Владимира Анатольевича Яковлева, это человек, который имеет колоссальный опыт работы губернатором крупнейшего субъекта федерации, опыт министра регионального развития, опыт работы вице-премьера, он обладает абсолютным авторитетом среди регионов и прежде всего, среди руководства субъектов РФ, я это видел сам, когда мы проводили такие мероприятия в регионах.

Второе. Мы сегодня должны избрать с вами новый состав правления и совета, и президента РСС, нашего родного союза. Предлагаю президентом все-таки избрать В.А. Яковлева, и это будет наша гордость, потому что за 26 лет существования союза у нас всего лишь

Вступая в новое пятилетие работы Российского Союза строителей, необходимо сказать, что строители Республики, несмотря на сложности в экономике в 2016 г. обеспечили ввод жилья в объеме почти 2 700 тыс. кв.м. и по этому показателю входят в первую десятку регионов России.

было два президента, это говорит о нашей стабильности с вами.

Давайте поблагодарим Виктора Никитовича за 18 лет работы.

Подводя итоги, хочу еще раз сказать: только наше единство, только наше единение со всеми силами профессионального сообщества позволят нам подняться с колен и снова занять ведущие места в нашей стране.

Р.Ф. Мамлеев, председатель правления «Союза строителей Республики Башкортостан».

- За пять лет после последнего съезда в строительной отрасли произошли коренные перемены: создан и действует институт саморегулирования, и самое главное - проведение в мае 2016 года в Кремле Государственного Совета РФ, посвященного вопросам развития строительного комплекса до 2039 г.

Вступая в новое пятилетие работы Российского Союза строителей, необходимо сказать, что строители Республики, несмотря на сложности в экономике в 2016 г. обеспечили ввод жилья в объеме почти 2 700 тыс. кв.м. и по этому показателю входят в первую десятку регионов России.

Из многих нерешенных проблем строительной отрасли, руководителями организаций - членов Союза, особенно это касается генподрядных организаций, на первый план ставятся вопросы ценообразования.

Не зря Президент РФ Путин В.В. на Государственном Совете после проблемы долевого строительства выделил некоторые, на его взгляд, наиболее важные проблемы, и первой из них назвал: «Известно, что действующая сметно-нормативная база уже давно устарела, отсутствуют четкие, обоснованные и достоверные сведения о расходах в строительстве».

На строительном форуме «Урал-стройиндустрия-2016» в г. Уфа 20 сентября 2016 г. прошло специальное совещание под руководством Федерального центра ценообразования в строительстве (Лищенко И.Н.), на котором было сообщено, что в конце 2016 г. будут актуализированы главные методические

нормативы (рекомендации), в том числе:

-Методика определения стоимости продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004)

-Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС81-33.2004)

-Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2001)

На сегодняшний день Минстроем разработаны, утверждены и вступают в силу с 28 апреля 2017 г. новые федеральные единичные расценки, а также сметные цены на материалы, конструкции, оборудование и механизмы, применяемые в строительстве.

Но, к сожалению, основополагающие документы – Методические указания по определению величины накладных расходов и сметной прибыли остались прежними, а также продолжают действовать понижающие коэффициенты 0,85 к накладным расходам и 0,8 - к сметной прибыли.

Как видно, этим нормативным материалам, которые должны определить правильную цену объекта строительства, более 12 лет, и они не учитывают многие затраты строительных организаций, возросшие за этот период (страхование ответственности, возросшие процентные ставки по кредитам, взносы в два

компенсационных фонда для генподрядчиков, приобретение оборудования в лизинг, повышенные требования по технике безопасности и организации работ на стройке и другие).

Опубликованная в журнале «Ценообразование и сметное нормирование» за январь 2017 г. Концепция Методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве, показывает рост размеров накладных расходов по сравнению с текущими расценками с учетом понижающих коэффициентов только по отдельным видам работ - строительство трубопроводов, атомных электростанций.

В целом новые нормативы накладных расходов остаются в пределах действующих на сегодняшний день с учетом понижающих коэффициентов, по многим видам общестроительных работ идет даже снижение на 3-5%.

Также в данной Концепции существенные изменения коснулись структуры накладных расходов - снижена доля в накладных расходах платежей кредитов банков, расходов на оплату труда административно-хозяйственного персонала, отчисления на социальные нужды от их зарплаты.

Союз строителей РБ обращался в марте 2016 г. в Минстрой с просьбой отметить вышеуказанные письма о понижающих коэффициентах к накладным расходам и плановым накоплениям, аргументировав свои предложения.

К сожалению, был получен отрицательный ответ, после чего в ноябре 2016г. мы обратились через компанию ПАО «АК ВНЗМ» в Федеральный Центр ценообразования в строительстве с аналогичным вопросом и расчетами по 8 предприятиям строительной отрасли Республики. Ответа на наши письма мы не получили, более того, приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ ФАУ ФЦЦС был реформирован.

Считаем, что на сегодняшний день остается актуальным вопрос об отмене понижающих коэффициентов к нормативам сметной прибыли и плановым накоплениям и доработка новой Методики определения величины накладных расходов с учетом реальных затрат подрядных организаций.

Вторая проблема возникла в 2016 г., когда Минстрой России вернул награжденные материалы на рабочих орденосного коллектива ПАО «Акционерная компания Востокнефтезаводмонтаж» (численность более 5 100 чел.), компания осуществляет строительство промышленных комплексов нефтегазовой



отрасли России, является победителем XIX Всероссийского конкурса по итогам работы 2014г., получившая диплом «Элита строительного комплекса России», коллектив является лауреатом Конкурса с 2011 г. пять лет подряд, в том числе, и за 2015 год. Согласно Положению о Всероссийском конкурсе такой коллектив имеет право на 4 награды Минстроя России.

На наше обращение в Минстрой России был получен ответ (письмо от 1.09.2016 №28345-ЕС/01) «награждение работников организаций Российской Федерации, деятельность которых направлена, согласно Постановлению Правительства РФ №1038, распространяется только на коллективы жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры и градостроительства, т.е. организации, которые занимаются строительством жилья, соцкультбыта и инфраструктуры».

Налицо парадокс. За производственные показатели организация награждается, а ее работникам отказывают.

Работники Административно-кадрового департамента Минстроя России предложили по вопросам награждения строительных организаций, осуществляющих промышленное строительство обращаться за наградами в Министерство энергетики РФ, предприятиям промышленности строительных материалов и стройиндустрии - в Министерство промышленности и торговли РФ.

Но в этих федеральных министерствах профессиональный праздник «День строителя» не отмечают, в своих ответах они сообщили, что в Минэнерго РФ - награждения проходят в День нефтяника и в День энергетика, а в Минпромторге - в День химика и День работника леса.

Несмотря на наличие в приказе №51пр. Минстроя России О ведом-

ственных наградах слов «поощрение работников организаций, деятельность которых направлена на развитие и совершенствование строительных комплексов Росс», предприятия промышленного строительства, создающие основу экономики России лишаются наград в свой профессиональный праздник День строителя, и получается, что они не относятся к строительному комплексу.

Минстрой России не выполняет пункт №22 Положения о Всероссийском конкурсе, который в этом году будет проводиться в 21 раз, т.к. Минстрой России в своем ответе от 1 сентября 2016г. №1.09.2016 №28345-ЕС/01 сообщил, что никаких квот по количеству награжденных организаций, имеющих статус победителя в тех или иных конкурсах приказом №51/пр. не установлено, хотя под этим Соглашением «Об организации и проведении Всероссийского конкурса» от 18 марта 2015г. №08-91/с, стоит подпись министра.

Вероятно, поэтому Минстрой России исключил из статьи 2.5 Нового Федерального отраслевого Согла-

шения на 2017-2020 гг обязанность проведения конкурсов на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии, организацию и проведение профессионального праздника День строителя (ст.2.5 Федерального отраслевого соглашения а 2014-2016гг).

Союз строителей РБ обращается к руководству Министерства и Российского Союза строителей принять решения по вышеперечисленным вопросам.

Поддерживаю мнение о том, что строительная отрасль должна стать единой, занимать единую позицию в защите интересов и решении вопросов.

Российский Союз строителей работает очень активно, мы поддерживаем активную связь, работу РСС признать, как минимум, удовлетворительной, кандидатуру Владимира Анатольевича мы поддерживаем полностью.

Окончание читайте в следующем номере



ЮБИЛЕЙНОЕ XXV ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК

19 апреля 2017 года в Центральном Доме Архитектора (Москва, Гранатный пер., д. 7, стр. 1) начало работу общее собрание членов Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН).



В 26 марта 2017 года исполнилось 25 лет со дня выхода Указа Президента Российской Федерации «Об организации Российской академии архитектуры и строительных наук».

В Российской истории она стала уже четвертой Академией, созданной как государственный научно-творческий центр, связанный с развитием искусства архитектуры.

Первой из них была Академия «трёх знатнейших искусств живописи, скульптуры и архитектуры», созданная в 1758 году. Академия, в составе которой были практически все выдающиеся российские зодчие конца XVIII и XIX веков, просуществовала до 1918 года, когда была расформирована советским правительством.

В 1933 году вышло Постановление ЦК ВКП (б) о создании Всесоюзной академии архитектуры, первоначально как высшего учебного и научно-исследовательского центра.

С 1934 года в задачи Академии вошли разработка проблем градостроительства, теории архитектуры и архитек-

турной композиции, борьба с «идеологически чуждыми направлениями», к которым был отнесён и авангард, изучение памятников зодчества, обобщение опыта архитектурных коллективов.

Постановлением ЦК КПСС и СМ СССР от 23 августа 1955 года «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» Академия архитектуры СССР была преобразована в Академию строительства и архитектуры СССР при Госстрое СССР.

В 1963 году Постановлением Совета Министров СССР № 853 от 6 августа «Об Академии строительства и архитектуры СССР и Академии строительства и архитектуры Украинской ССР» обе Академии были ликвидированы.

В 1992 году был издан Указ Президента России Б.Н. Ельцина о создании Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН). Этим документом была подчеркнута особая важность архитектурно-строительной деятельности, роль зодчества как высокого искусства, создана основа для объединения мастеров архитектуры с учеными в области строительных наук в научно-творческом центре, имеющем государственное значение.

Пленарное заседание XXV Общего собрания членов Российской академии архитектуры и строительных наук вел президент РААСН, академик Александр Викторович Кузьмин.

С приветствиями к участникам Общего собрания обратились:

- Мавляров Хамит Давлетярович, заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

- Рыжков Олег Владимирович, заместитель Министра культуры Российской Федерации.

В приветственном слове Х.Д. Мавляров отметил, что за 25 лет академия сформировалась как крупнейший научный центр, который координирует фундаментальные исследования в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук и объединяет ведущих ученых отрасли и мастеров архитектуры.

«Сегодня стоит задача качественного повышения комфортности жизни россиян, что напрямую связано с модернизацией и высокотехнологичным развитием строительной отрасли, основу которых составляют фундаментальные,



поисковые и прикладные научные исследования», - подчеркнул замглавы Минстроя.

Он выразил уверенность, что высокий интеллектуальный потенциал организации позволит и в дальнейшем воплощать масштабные инициативы в сфере градостроительства, вносить значительный вклад в развитие архитектурно-строительного комплекса нашей страны.

В свою очередь, О.В. Рыжков сообщил: «Для Министерства культуры архитектура важнейшая составляющая часть той культуры, которая есть в Российской Федерации. Мы с вами соприкасаемся на такой важной и ответственной задаче, как сохранение объектов культурного наследия.

В Европе то наследие, которое сохранилось, приобрело новое звучание. 40% строительства приходится на старые здания. Они увидели, что наследие – ресурс развития территории. Когда стоит задача восстановления какого-то угасающего городка, они начинают с исторического центра и концентрировано его восстанавливают. И он потом вытягивает весь городок. Практика показала, когда городок пытаются развивать на сносе и новом строительстве, ни один этот проект не удался. Я думаю, что этот подход нужно применять и нам».

Темой научной части Общего собрания стали: «Научные исследования - важнейший фактор инновационного разви-

тия архитектурно-строительного комплекса и градостроительной деятельности в России».

С докладами выступили:

- **Кузьмин А.В.** президент РААСН, академик РААСН - основной доклад по теме научной части Общего собрания членов РААСН: «Научные исследования - важнейший фактор инновационного развития архитектурно-строительного комплекса и градостроительной деятельности в России».

- **Логвинов В.Н.** Доклад на тему: «Системный подход к стимулированию инновационной деятельности. Мировой и отечественный опыт».

- **Лежава И.Г.**, вице-президент РААСН по направлению «Градостроительство». Доклад на тему: «Инновации в градостроительном освоении Приполярья и Дальнего Востока».

- **Травуш В.И.**, вице-президент РААСН по направлению «Строительные науки», академик РААСН. Доклад на тему: «Достижения строительной отрасли».

- **Ильичев В.А.**, вице-президент РААСН по направлению «Инновации. Доклад на тему: «Инновации РААСН как единый комплекс, способствующий развитию человеческого потенциала в стране».

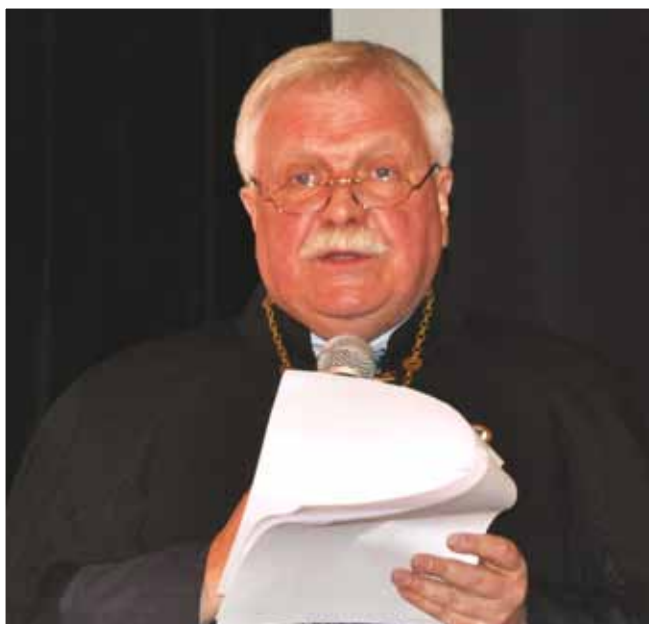
- **Акимов П.А.**, главный ученый секретарь РААСН. Доклад на тему: «О формировании, реализации и мониторинге качества выполнения Плана фундаментальных научных исследований РААСН и Минстроя России».

Вторая часть пленарного заседания Общего собрания членов РААСН была посвящена обсуждению итогов деятельности президиума РААСН за период с апреля 2016 года по апрель 2017 года

В рамках мероприятия в фойе проходит выставка, приуроченная к юбилейной дате, 100-летию первого президента РААСН А.Г.Рочегова, а также членов РААСН по теме «Научные исследования – важнейший фактор инновационного развития архитектурно-строительного комплекса и градостроительной деятельности в России».

Общее собрание членов Академии рассмотрит и утвердит Программу деятельности Академии на 2017 год и предложения РААСН по Приоритетным направлениям развития исследований в сфере архитектуры, градостроительства и строительных наук.

В соответствии с утвержденной Программой проведения Общего собрания членов РААСН-2017 очередные выборы в члены РААСН состоятся 20 и 21 апреля 2017 года.





ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ

24 апреля 2017 года в зале 504 старого здания Государственной Думы (Москва, Охотный ряд, д. 1) состоялось заседание

Секции «Архитектура и градостроительство. Основы правового регулирования» Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству.

Темой круглого стола стало: «Территориальное планирование, градостроительное зонирование и землепользование, эффективность реализации градостроительных решений, правоприменение № 373-ФЗ от 03.07.2016».

Вел заседание первый заместитель председателя Комитета ГД РФ по транспорту и строительству, сопредседатель Экспертного совета, куратор Секции Алексей Юрьевич Русских.

В своем вступительном слове А.Ю. Русских сказал: «Сегодня геополитические экономические вызовы требуют от нас повсеместного внедрения конкурентных инновационных технологий и продуктов, создания энергосберегающих производств, эффективного управления отраслью.



Нужна такая институциональная среда, которая обеспечит уверенное решение задач, поставленных перед нами Президентом. Это, прежде всего, ликвидация ветхого и аварийного жилья, реновация застроенных территорий жилого фонда с целью создания комфортной и безопасной среды жизни и трудовой деятельности наших граждан. На это так

же направлен проект формирования комфортной городской среды. При этом всегда надо помнить о конституционных гарантиях прав наших граждан, законодательном закреплении адекватных правовых механизмов для решения экономических и социальных задач, соблюдения баланса интересов всех участников инвестиционно-строительных проектов. Именно в этом направлении в настоящее время на площадке нашего Комитета дорабатывается принятый в первом чтении московский законопроект о реновации жилого фонда».

Он сообщил, что заседание круглого стола посвящено двум основным блокам: совершенствованию института градорегулирования и правоприменению № 373-ФЗ от 03.07.2016.

В первой части заседания круглого стола выступили:

- Ильичев Вячеслав Александрович, Вице-президент РААСН, Президент Российского общества по механике грунтов, геотехнике и фундаментостроению с докладом «Проект «Жильё нового поколения для российской семьи»;

- Пономарев Илья Вадимович, Руководитель Комиссии по вопросам реализации внедрения концепции технологического и ценового аудита Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации с докладом «Эффективное управление территориальным развитием»;

- Полещук Максим Николаевич, профессор МАРХИ с докладом «Проблема внедрения инновационных решений в градостроительстве и архитектуре как элемент устойчивого развития»;

- Мочалов Илья Валерьевич, Первый вице-президент Ассоциации ландшафтных архитекторов России, Генеральный директор и партнер компании «Илья Мочалов и партнёры», Председатель Правления РОО «Московское объединение ландшафтных архитекторов» с докладом «Создание комфортного городского пространства»;

- Ишханова Кристина Юрьевна, представитель Фонда единого института развития в жилищной сфере с информацией о деятельности Фонда.

В ходе дискуссии были обсуждены: существующее положение и проблемы разработки документов территориального планирования и градостроительного зонирования; долгосрочные программы по реализации генеральных планов, документов развития транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры; нормативная база градостроительного проектирования; правовое регулирование вопросов комплексной застройки и реализации градостроительных решений и Приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды».

Во второй части заседания круглого стола выступили:

- Авилова Алла Александровна, заместитель директор ГУП «Научно-Исследовательский и Проектный Институт Генерального плана города Москвы»;

- Колонтай Александр Николаевич, заместитель директора ГУП «Научно-Исследовательский и Проектный Институт Генерального плана города Москвы».

В ходе обсуждения было отмечено, что основная задача № 373-ФЗ – создать действующую систему реализации документации по планировке территории на основании документов территориального планирования через правила землеполь-

зования и застройки, которые должны:

- соответствовать генеральным планам поселений и городских округов, установленным нормативам градостроительного проектирования;

- обеспечивать условия для устойчивого развития муниципальных образований и сохранения окружающей среды, объектов культурного наследия;

- содействовать привлечению инвестиций путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Эксперты высказали обоснованное мнение, что имеются определенные противоречия в принятом законе, которые необходимо снять с учетом практики его применения в субъектах и в муниципальных образованиях. Необходимо обеспечить выпуск требуемых подзаконных правовых актов, регулирующих особенности градостроительного развития территорий на основе предоставленного права осуществлять деятельность по комплексному и устойчивому развитию



территорий.

Данный вид деятельности требует своего развития в законопроекте (№ 120505-7 «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации) в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации городе федерального значения Москве», который необходимо принять в кратчайшие сроки для комплексного подхода к проблеме ликвидации ветхого и аварийного жилья, реновации застроенных территорий и жилого фонда в целях создания комфортной и безопасной среды жизни и трудовой деятельности наших граждан. Он должен послужить основой для решения этой проблемы в других регионах.

Было обращено внимание на тот факт, что с принятием № 373-ФЗ у региональных надзорных органов появилось новое основание в отказе на выдачу разрешения на строительство: несоответствие представленной проектной документации градостроительному регламенту ПЗЗ и документам по планировке территории. Причина некорректное использование термина «требования к строительству», который содержится не только в Градостроительном кодексе, но и в Федеральном законе № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Было принято решение продолжить обсуждение данного закона на других заседаниях Секции.

ПРОЦЕДУРА ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ДОКАЗАЛА НА ПРАКТИКЕ СВОЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЛЯ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА И АРЕНДАТОРА



Центр независимой экспертизы собственности (ЦНЭС) занимает первое место в рейтинге оценочных компаний России по версии Центра рейтингов и сертификации Института экономических стратегий РАН и входит в десятку крупнейших оценочных компаний России. ЦНЭС предоставляет широкую линейку экспертно-консультационных услуг, взаимодополняющих друг друга и позволяет решить различные задачи клиентов в области оценочной деятельности, стоимостного и инвестиционного консалтинга, автоэкспертизы, строительно-технической экспертизы и надзора, энергоаудита, юридической экспертизы. Клиенты компании – государственные, судебные и правоохранительные органы, естественные монополии и государственные корпорации, крупные холдинги и предприятия всех отраслей экономики, средний и малый бизнес, физические лица. ЦНЭС объединяет более 150 успешных и ответственных специалистов, имеющих многолетний опыт работы во многих отраслях современной экономики. Взаимодействие с клиентом строится на принципах профессионализма и приоритетности интересов заказчика, сочетает в себе накопленную богатую российскую практику и лучший зарубежный

опыт. «Центр независимой экспертизы собственности — ровесник оценочного движения в современной России», — по словам первого заместителя генерального директора ЦНЭС, члена Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, президента Союза Финансово-экономических судебных экспертов, вице-президента Ассоциации «Объединение СРО оценщиков», профессора МГСУ, доктора экономических наук Кирилла Юрьевича Кулакова, — «и если для отдельно взятой компании 25 лет — огромный срок, то для отрасли — это скорее период становления с присущими ему проблемами роста и профессионального признания». В Великобритании ему присвоено звание «Почетный член Королевского института уполномоченных сервейеров RICS». В России он награжден золотыми медалями РОО и UNi за вклад в развитие оценочной деятельности. Ему также присвоено почетное звание «Лидер российской оценки» по итогам Всероссийского конкурса специалистов в области оценочной деятельности «Золотой эквивалент». Он опубликовал более 70 научных трудов в сфере экономики, оценки и управления недвижимостью, является автором и соавтором 15 учебников, в том числе изданий «Экономика и управление недвижимостью», «Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса» и др.

Наш корреспондент Савельева Ирина встретила с Кириллом Юрьевичем и задала ему несколько вопросов:



- Корр.: Кирилл Юрьевич, какие положения о кадастровой оценке объектов недвижимости сейчас действуют, и какие планируются к изменению?

- С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который кардинально изменил саму систему кадастровой оценки в Российской Федерации. Главное нововведение — теперь кадастровую оценку в РФ будут проводить не независимые оценщики, а государственные бюджетные учреждения (ГБУ), созданные субъектами РФ. Однако, согласно п. 1, 2 ст. 24 указанного Закона, в переходный период с 01.01.2017г. до 01.01.2020г. государственная кадастровая оценка (ГКО) может проводиться по одному из двух вариантов: 1) в соответствии с настоящим (т.е., новым) Федеральным законом; 2) в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (т.н. «старым» законом).

В обязанности ГБУ, помимо непосредственного определения кадастровой стоимости, будет входить предо-

ставление разъяснений о ее расчете, а также рассмотрение обращений об исправлении технических и методологических ошибок.

Помимо этого, в ст. 19 ФЗ-237 введено понятие проведения внеочередной ГКО — в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте РФ на 30 и более процентов со дня проведения последней ГКО.

- Корр.: Летом прошлого года был введен т.н. мораторий на проведение новой кадастровой оценки. Так будет все-таки проводиться ГКО до 2020 года?

- Действительно, Федеральным законом от 03.07.2016г. № 360-ФЗ (ст. 19) была введена норма, которая многими была воспринята как «мораторий на пересмотр кадастровой стоимости». Содержание рассматриваемой нормы в упрощенном виде сводится к следующему: «Установить, что в отношении результатов государственной кадастровой оценки, полученных в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

с 01.01.2017г. по 01.01.2020г. применяются показатели кадастровой стоимости, действовавшие на 01.01.2014г., а если после этой даты была установлена меньшая кадастровая стоимость (опять же, в соответствии с Законом об оценочной деятельности), то применяется именно она (далее — наименьшая кадастровая стоимость).

Вместе с тем, применительно к результатам кадастровой оценки, полученным в соответствии с 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», аналогичная норма о «заморозке» предусмотрена не была. Исходя из содержания ст. 24 Закона о кадастровой оценке, никто не запрещал субъектам РФ уже в 2017 году создать соответствующие ГБУ и провести новую кадастровую оценку, запустив ее в действие с 01.01.2018г. Единственное ограничение, предусмотренное законом, — это необходимость соблюдения трехлетнего (двухлетнего — для городов федерального значения) промежутка между кадастровыми оценками (п. 8 ст. 24 Закона о государственной кадастровой оценке).

Следовательно, «мораторий на пересмотр кадастровой стоимости» было бы



каким конкретно основаниям можно оспорить кадастровую оценку?

- Как и в "старом" законе 135-ФЗ, регламентирующем проведение ГКО, так в новом 237-ФЗ предусмотрена возможность оспаривания кадастровой стоимости как физическими, так и юридическими лицами, а также органами государственной власти. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (комиссия) и / или суде.

Причем, в соответствии с 135-ФЗ для пересмотра физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Однако, для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, пересмотр результатов определения кадастровой стоимости в суде возможен только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (заявление), поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Стоит отметить, что результаты ГКО, проведенной в соответствии с 237-ФЗ, могут быть оспорены юридическими лицами сразу в суде, без обязательного предварительного обращения в комиссию, которое станет добровольным.

Возможность пересмотра результатов определения кадастровой стоимости по 135-ФЗ в комиссии предусмотрена статьей 24.18 135-ФЗ и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

Комиссии созданы и функционируют при каждом управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В случае, если заявление подано на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость,

более уместно обозначить как "право на применение наименьшей кадастровой стоимости до следующей оценки в соответствии с новым Законом № 237-ФЗ". При этом действие такого права распространялось бы не на 3 года (2017-2019гг.), а до следующей кадастровой оценки - то есть на 1 или, в лучшем случае, 2 года - в зависимости от степени инициативности субъекта РФ и даты введения предыдущей оценки.

Тем не менее, учитывая факт того, что в ряде субъектов РФ (прежде всего, в г. Москва) в течение 2016 года были начаты и даже выполнены работы по очередной ГКО в соответствии с 135-ФЗ, 30.11.2016г. был принят от N 401-ФЗ. Согласно статье 10 названного федерального закона, перед текстом нормы, устанавливающей применение наименьшей кадастровой стоимости, вставлены слова о том, что "высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ может быть принято решение о...", в результате чего смысл нормы поменялся на противоположный: общеобязательное правило не просто стало необязательным, но и вовсе перешло в разряд правомочий субъекта РФ, которые тот осуществляет по своей доброй воле. Как следует из текста принятого закона, решение о "заморозке" может быть принято субъектами РФ не иначе как в срок до 20 декабря 2016 года. Другими словами, субъектам РФ фактически предложили отказаться от общего

порядка, позволяющего не применять наименьшие показатели кадастровой стоимости.

С практической точки зрения, отмена моратория отразится на интересах субъектов предпринимательства следующим образом: вместо наименьшей кадастровой стоимости, действовавшей с 2014г., с 01.01.2017г. будет применяться актуальная кадастровая стоимость.

Так, применительно к г. Москва подлежат применению результаты последней (новой) ГКО, установленные постановлениями № 790-ПП, 791-ПП от 29.11.2016г. по состоянию на 01.01.2016 г., при этом результаты кадастровой оценки, действовавшие по состоянию на 01.01.2014г. уже значения для целей исчисления имущественных налогов иметь не будут. Новые результаты оценки город Москва будет вправе утвердить с 01.01.2019г.

Применительно к Московской области продолжают действовать показатели кадастровой стоимости, утвержденные постановлениями от 27.11.2013г. № 566-ПМ, № 567-ПМ и т.д. Новые показатели кадастровой стоимости в Московской области могут быть введены с 01.01.2018г.

- Корр.: Если собственник или арендатор объекта недвижимости считает, что кадастровая стоимость этого объекта определена неправильно, можно ли ее оспорить? По

комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в



том числе для налогообложения), с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

- Корр.: Целесообразно ли экономически оспаривать кадастровую стоимость объекта недвижимости?

- Для ответа на этот вопрос рекомендуется сперва сделать т.н. ориентировочную оценку рыночной стоимости объекта недвижимости. При этом лучше это сделать не самостоятельно, а сразу обратиться к независимым оценщикам. Данная услуга, как правило, оказывается ими бесплатно в качестве преддоговорной проработки вопроса. Если результаты ориентировочной оценки подтвердят первоначальное мнение о завышенной кадастровой стоимости, то есть основания для начала процедуры оспаривания. Однако, с точки зрения экономической целесообразности, также рекомендуется перед этим провести элементарное сопоставление

суммы потенциального снижения имущественного налога и затрат, связанных с процедурой оспаривания (подготовка отчета об оценке, экспертиза данного отчета в СРО оценщиков, юридическое сопровождение, судебная экспертиза). Довольно часто бывает, особенно для малых объектов или объектов с незначительной кадастровой стоимостью, что стоимость затрат на процедуру оспаривания сопоставима с суммой снижения налога.

- Корр.: На чем еще, помимо оспаривания кадастровой стоимости, специализируется «Центр независимой экспертизы собственности»?

- ЦНЭС является многопрофильной экспертной и консалтинговой компанией. Основными направлениями деятельности являются:

- оценка всех видов имущества и бизнеса, в том числе для государственных нужд, перехода на МСФО, судопроизводства и т.д.;
- разработка инвестиционных проектов, бизнес-планов, ТЭО;
- строительная экспертиза, в том числе судебная;

- финансово-технический надзор и строительный аудит;
- маркетинговые исследования;
- юридическое сопровождение и экспертиза (Due Diligence).

- Корр.: Кирилл Юрьевич, расскажите о последних достижениях Вашей компании.

- Нашей компании в этом году исполняется 25 лет, что само по себе уже существенное достижение. Последние 15 лет ЦНЭС неизменно входит в число ведущих оценочных и консалтинговых компаний России, что подтверждается различными отраслевыми рейтингами и наградами. Так, например, по результатам прошлого года мы заняли 1-е место в рейтинге стратегичности оценочных компаний Российской Федерации (журнала РАН - "Экономические стратегии"), 2-е место в рейтинге делового потенциала оценочных компаний России (РА Эксперт), получили приз как лучшая оценочная компания РОО по охвату территории оказания услуг и т.д.

Помимо этого, ЦНЭС является аккредитованной компанией и официальным партнером многих государственных ведомств: УД Президента РФ, Министерства обороны РФ, Минэкономразвития РФ, Банка России, Росимущества, Правительства Москвы и т.д., государственных корпораций: ГК "Ростех", ГК "Росатом", ГК "АСВ", ГК Внешэкономбанк и т.д., крупнейших компаний и банков: Газпром, РЖД, Роснефть, Сбербанк, Россельхозбанк, ВТБ, ВТБ 24 и т.д.

ЦНЭС продолжает динамично развиваться, расширяя как линейку оказываемых услуг, так и географию их распространения (у компании есть 10 филиалов в различных субъектах РФ). Как гласит один из девизов нашей компании: "Наш профессионализм для вашей эффективности".



ГРУППА КОМПАНИЙ

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

На рынке экспертных и консалтинговых услуг с 1992 г.

Все виды услуг по оценке, в том числе:

- оценка государственного имущества и пакетов акций;
- оценка в соответствии с требованиями МСФО (IFRS, ISA);
- оценка для оспаривания кадастровой стоимости

Разработка бизнес-планов, инвестиционных проектов, ТЭО

Юридическая экспертиза (Due Diligence)

Строительно-техническая экспертиза, в том числе судебная

Финансово-технический надзор и строительный аудит

Разработка проектно-сметной документации

Аккредитации более 50 министерств и ведомств, государственных корпораций, крупнейших международных и российских банков и компаний

1-е место в рейтинге стратегического потенциала оценочных компаний России по итогам деятельности в 2015 году (Экономические стратегии)

2-е место в Рэнкинге оценочных компаний по итогам 2015 года (Эксперт РА)

Лауреат национальных конкурсов и премий среди оценочных и экспертных компаний

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС:

Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3

Т/ф: (495) 258-37-33, 640-65-05

E-mail: mail@cier.ru

ФИЛИАЛЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОФИСЫ

г. Санкт-Петербург, г. Саратов, г. Нальчик,

г. Краснодар, г. Пермь, г. Новосибирск,

г. Калуга, г. Ростов-на-Дону

cier.ru

3-я специализированная выставка



ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

12-14 сентября 2017 года

МВЦ «Крокус Экспо»

- станкостроение
- машиностроение
- металлургия
- топливно-энергетический комплекс
- атомная промышленность
- химико-технологический комплекс
- сельское хозяйство
- производство, переработка и хранение продуктов питания
- информационные технологии, связь
- радиоэлектроника
- лесопромышленный комплекс и деревообработка
- строительная индустрия
- лёгкая промышленность
- локализация производства
- наука
- медицина
- фармацевтика
- банки и финансовые структуры
- православные традиции
- регионы России

Организатор:

 **КРОКУС ЭКСПО**
Международный выставочный центр

www.imzam-expo.ru

12+
реклама

ИНФОРМАЦИОННОМУ МОДЕЛИРОВАНИЮ ДАН «ЗЕЛЕНый СВЕТ»! ЧТО ДАЛЬШЕ?



Национальная ассоциация инженеров–консультантов в строительстве – это некоммерческая организация, изначально созданная под эгидой государственной корпорации «Росатом», но сегодня объединяющая компании всех отраслей. Решение о создании НАИКС стало логичным результатом работы Комитета по инжинирингу Российского Союза строителей, поскольку появилась объективная необходимость перехода от стратегических инициатив к практической работе по созданию института инженерно–строительного консалтинга в соответствии с лучшими мировыми стандартами. На вопросы нашего корреспондента отвечает **исполнительный вице–президент НАИКС, к. э. н. Владимир Малахов.**

- Владимир Иванович, главная цель НАИКС – создание цивилизованного гармоничного рынка инженерного консалтинга в строительной отрасли России. Почему это так важно?

- По той простой причине, что и механизм реализации инвестиционно-строительных проектов, и вся международная строительная практика построены именно на системе использования института инженеров-консультантов, в своем большинстве – физических лиц. Приоритет физического лица является гораздо более важным, чем статус и преференции юридического лица. Это связано с тем что, во-первых, повышается уровень ответственности каждого

человека за результаты своего труда; во-вторых, это необходимо для постоянного расширенного воспроизводства профессиональных инженеров, институт которых сегодня в России, к сожалению, не узаконен.

Инженер-консультант – это своего рода элита профессиональных инженеров. Как показывает мировая практика, чтобы получить пожизненный статус инженера, надо пройти путь младшего инженера (инженера-кандидата, инженера-референта, помощника профессионального инженера – в разных странах по-разному) до профессионального инженера, хотя далеко не всем это необходимо. Инженер-кандидат может

стать однажды профессиональным инженером, который имеет право своей подписью подтверждать правильность расчетов, если готов отвечать за результат интеллектуального труда своим именем, брендом, своим капиталом. Профессиональным инженером может стать любой начинающий инженер, который имеет требуемый опыт работы, высшее техническое образование, доказанную квалификацию, подтвержденную результатами его инженерного труда, рекомендации профессиональных инженеров и успешную сдачу соответствующих экзаменов по профессиональному стандарту. Но это еще не значит, что профессиональный инженер

стал инженером-консультантом. Инженером-консультантом профессиональный инженер становится тогда, когда берет на себя не только предпринимательские риски и ответственность перед законом за управление бизнесом, но и в полной мере осознает свою социальную и экономическую ответственность перед «непрофессиональными» Заказчиками, Инвесторами или Застройщиками.

Инженер-консультант как физическое лицо чаще всего работает по небольшому кругу объектов небольшой стоимости, потому что его личный страховой фонд, который он должен создать в соответствии с законами, покрывает, в лучшем случае, небольшие здания и сооружения, малоэтажные дома и коттеджи. Если же он начинает принимать участие в строительстве сложных объектов, то инженеры-консультанты могут объединяться, как во временные проектные организации, так и на постоянной основе – в инженерные бюро, союзы и в иные формы сотрудничества. Одни объединяются на принципах партнерства, и такие компании чаще всего называются инженерные бюро, где каждый отвечает за свое направление: электрика, сантехника, вентиляция, кондиционирование, фундаменты, бетон. Есть инженер-консультант, который отвечает за управление объектом в целом и его экономику, но в общем случае, каждый инженер отвечает за свой раздел проекта.

Также существуют инжиниринговые компании. Их отличие в том, что в них инженеры-консультанты руководят отдельными направлениями деятельности, но при этом ответственность за результат несет инжиниринговая компания целиком.

Это система, к которой мы должны прийти, это видение будущего, которое полностью гармонизировано с современным международным представлением.

- Внедрение информационных технологий – одно из основных направлений НАИКС. Почему Вы считаете эту тему главной?

- Это связано с тем, что мы начали отставать в развитии нового направления консалтинга, а именно - BIM-консалтинга. Если по поводу того, что подразумевается под термином BIM, общее отраслевое экспертное видение как-то стабилизировалось, то в отношении BIM-консалтинга пока нет единого мнения, на эту тему ведутся обсуждения и споры. Свя-

Для ускорения интеграции с лучшими мировыми институтами в области информационного моделирования, участники НАИКС приняли решение войти в международную группу BuildingSMART, которая занимается нормативно-методологическим обеспечением и стандартизацией всей деятельности в области информационного моделирования в концепции OpenBIM...

зано это прежде всего с тем, что требование о предоставлении информационной модели появилось в большинстве зарубежных (как государственных, так и коммерческих) строительных контрактов. Это требование сегодня уже никто не оспаривает и не отклоняет, а значит оно нашло отражение в типовых контрактных проформах большинства ассоциаций и объединений инженеров-консультантов. По всей видимости, скоро это коснется и типовых проформ FIDIC, членом которой является и НАИКС. Последние 2 года FIDIC развил активную деятельность в формировании представлений о консалтинге в области информационного моделирования, а потому и мы, как консультанты в строительстве, никоим образом не можем остаться в стороне от этой важной, инновационной темы.

Для ускорения интеграции с лучшими мировыми институтами в

ного моделирования, Вы могли бы выделить?

- Сегодня присутствуют два момента, которые сильно искажают реальную картину внедрения технологий информационного моделирования. Во-первых, сложилось общее представление, что зарубежное информационное моделирование настолько ушло далеко вперед, что Россия отстала на века. Разумеется, это предвзятое представление, Россия, конечно, не в лидирующей тройке, но является одной из передовых стран в области внедрения BIM. Второй момент связан с активным развитием BIM-проектирования или информационного моделирования на этапе проектирования, что, отчасти, лоббировалось и вендорами программного обеспечения в области BIM-технологий. Более того, сложилось, опять же, искаженное впечатление, что информационное моделирование – это инструмент правильного

И, скорее всего, НАИКС станет представителем BuildingSMART в России.

области информационного моделирования, участники НАИКС приняли решение войти в международную группу BuildingSMART, которая занимается нормативно-методологическим обеспечением и стандартизацией всей деятельности в области информационного моделирования в концепции OpenBIM. Это еще один шаг, чтобы мы не вскакивали в последний вагон уходящего поезда, а своевременно обращались к лучшим мировым практикам, не говоря уже о необходимости достойно представлять лицо России на международной арене.

- Какие проблемы, связанные с внедрением информацион-

проектирования, исключающего ошибки и упрощающего сам проектный процесс.

Это, конечно же, не так, а суть термина BIM гораздо шире. Сегодня в сфере информационного моделирования есть четкое понимание, что не только проектировщики, а абсолютно все участники проекта должны иметь доступ к единой модели и работали с ней в их функциональном объеме на протяжении всего жизненного цикла объекта недвижимости.

Без сомнения, использование BIM-технологий на этапе проектирования – это фундамент будущей эффективности инвестиционно-строительного проекта в целом.

Сегодня появились молодые российские эксперты и специалисты в области информационного моделирования, которые видят, что основной эффект от использования BIM-инструментов в проектировании заключается не только в снижении количества коллизий и сроков проектирования, но и в возможности ускорения перебора большего количества вариантов проектных решений. С внедрением информационного моделирования вариативность резко повышается, что позволит резко, порядка 20-30%, в будущем сократить



...Основной эффект от использования BIM-инструментов в проектировании заключается не только в снижении количества коллизий и сроков проектирования, но и в возможности ускорения перебора большего количества вариантов проектных решений...

издержки на этапе эксплуатации только благодаря правильным проектным решениям. Однако следует подчеркнуть, что информационное моделирование не делает дешевле сам процесс, а подчас наоборот, проектирование может стать дороже. Но интегральный эффект от снижения операционных издержек при эксплуатации в будущем покрывает это удорожание многократно.

- Что произошло в области информационного моделирования за последние годы в России?

- За последние три года в России было предпринято несколько попыток запустить процесс системного внедрения информационного моделирования сверху. Последняя попытка формализовалась в поручение Президента России правительству, данное по итогам весеннего 2016 года Госсовета по развитию строительной отрасли, подготовивший новый План мероприятий ("Дорожную карту") по внедрению технологий информационного моделирования к осени 2016 года. Дорожная карта так и не появилась, ни осенью, ни зимой, а была принята только 11 апреля 2017 года, что подтверждает системный кризис в понимании основных принципов развития BIM-технологий. Низкое качество самой "дорожной карты" и срыв сроков ее подготовки, как со стороны Минстроя, так и экспертной рабочей группы стали отражением отсутствия у всех участников

процесса системного представления о целевом состоянии отрасли после внедрения BIM-технологий, комплексного описания будущего образа и состояния процесса строительства с использованием BIM-инструментов. Это стало возможным по двум причинам: первая причина заключалась в том, что инициативу внедрения информационного моделирования в строительстве взяли на себя вендоры программного обеспечения, причем в основе своей - импортного...

- Вендоры – это разработчики и поставщики программного обеспечения?

- Да, это комплексные поставщики программного обеспечения, объединенные одним брендом или линейкой. Так получилось, что профессиональные строители оказались вне этого тренда, а тесная связь между проектировщиками и вендорами ни к чему

фальстарта информационного моделирования в России – отсутствие заинтересованного Заказчика или будущего владельца объекта недвижимости. Владелец модели может появиться при двух важных условиях: первое условие – это его личная заинтересованность в эксплуатации строительного объекта в будущем, и второе – стандарт, правило, или, если хотите, некое законодательное или публичное требование со стороны государства и населения. К сожалению, эти два механизма пока не работают, так как девелоперы, особенно спекулятивные, в принципе не заинтересованы в информационных моделях – их задача быстрее распродать недвижимость и забыть о ней, а промышленные и инфраструктурные заказчики – это, чаще всего, или госкорпорации, или частные финансово-промышленные группы – не имеют сейчас очевидного инвестиционного потенциала, чтобы тратить деньги на новое строительство и информационное моделирование, а тем более на его масштабное внедрение.

- Все это свидетельствует о том, что информационное моделирование нельзя создать в один день, требуется провести целый набор мероприятий, которые должны пройти сквозь все «сито» законодательных актов.

- Вы абсолютно правы и более того – необходимо создать устойчивое отраслевое восприятие BIM-технологий в профессиональной среде не как очередной модной игрушки, а как естественный этап цивилизационного развития инвестиционно-строительного бизнеса и его цифровую институционализацию.

Что заложено в «дорожной карте»? В состав новой рабочей группы, созданной при Минстрое России, которую возглавил заместитель министра строительства и ЖКХ Х.Д. Мавляров, впервые вошли представители всех областей строительного сообщества, то есть те

Всем новациям, связанным с реализацией «дорожной карты» в сфере информационного моделирования, включается «зеленый свет».

хорошему не привела, потому что в ее основе лежал только их автономный интерес, без привязки к интересам собственно будущего владельца информационной модели – инвестора или заказчика объекта недвижимости. Это собственно и есть вторая причина

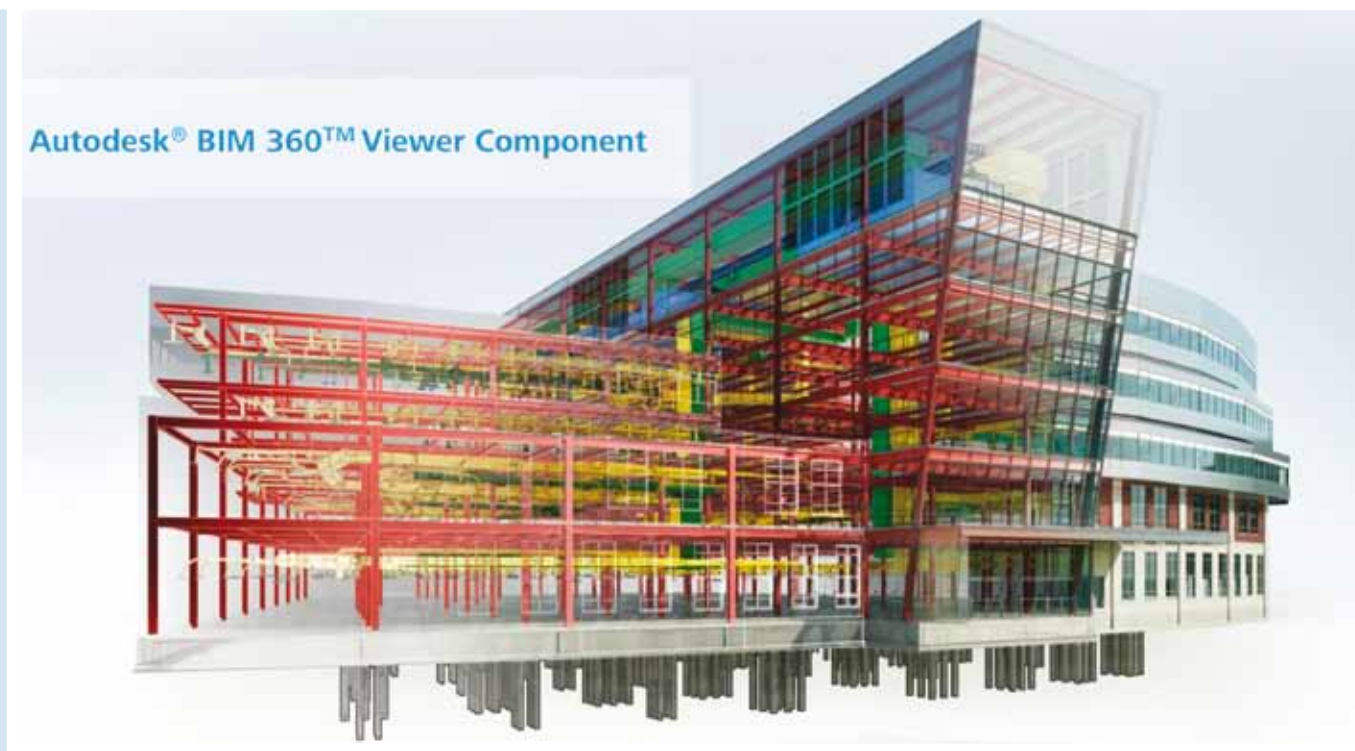
люди, которые непосредственно занимаются реализацией строительных проектов и не специализируются только на информационных технологиях. В настоящий момент в рабочую группу вошли, как минимум четыре представителя НАИКС,



в т.ч. международной, и базы реестров выданных разрешений, допусков, свидетельств, базы реестра проектов и моделей повторного применения.

Центр или оператор информационных моделей должен сопровождать модель конкретного объекта, обеспечить возможность ее наследуемого хранения в течение всего жизненного цикла объекта недвижимости, т.е. достаточно длительное время. При этом его BIM-платформа должна соответствовать стандартам и требованиям, которыми гарантируется сохранение моделей на протяжении 30-50 лет даже если исходное ПО со временем исчезнет.

Сегодня можно уверенно сказать, что в правительстве появилось пони-



и мы активно участвуем в ее работе, выдвигаем идеи, вносим свои предложения и замечания по ключевым направлениям реализации "дорожной карты".

Несмотря на то, что окончательный «образ будущего» отрасли с внедренными BIM-технологиями пока не формализован, большинство экспертов рабочей группы, да и Минстрой сошлись в том, что должны появиться центры хранения информационных моделей, права собственности на информационные модели, своеобразные операторы-хранители – любые юридические лица, которые гарантируют доступ к модели на протяжении всего жизненного цикла на основании требований законодательства. Все члены рабочей группы считают, что должен появиться и институт государственных операторов информационных моделей, которые впоследствии

могут объединиться в своеобразную BIM-net, то есть сеть городских и региональных моделей. Это новая правовая новация, поэтому в Градостроительном кодексе РФ должны появиться нормы и правила, которые бы содержали описание того, что такое информационная модель, оборот модели, а также все правоотношения, связанные с арендой информационного обеспечения, с созданием национальных BIM-платформ и привязки к ним создаваемых ГИС (Государственных Информационных Систем) иных, в т.ч. коммерческих, баз данных. В принятой «дорожной карте» несколько пунктов посвящено созданию именно таких ГИС, но задача будущей BIM-отрасли – создание автоматически обновляемых баз данных с навигационной привязкой ресурсов в пространстве и времени. Сюда войдут не только базы по ценообразованию, но и базы технической регламентации,

мание всех этих и иных тонкостей процесса внедрения BIM-технологий, что нашло, например, выражение в словах Хамита Мавлярова: Минстрой готов вносить любые необходимые изменения в законодательство, которые обеспечат быструю и качественную трансформацию отношений участников инвестиционно-строительных проектов в сторону использования информационных моделей. И второе, что было отмечено: любым организациям, готовым заниматься пилотными проектами в сфере информационного моделирования с отработкой методологических подходов на всех этапах ЖЦ, будет оказана всяческая поддержка, в том числе и правовая. Было ясно акцентировано, что всем новациям, связанным с реализацией «дорожной карты» в сфере информационного моделирования, включается «зеленый свет».

ОПЫТ РЕГИОНОВ ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЕРТИЗЫ В УСЛОВИЯХ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА



Дальневосточный регион – это 36,1% или 6,2 миллионов кв. км территории России. Огромная протяженность, слабые транспортные связи и вечная мерзлота на большей части региона – все эти факторы требуют особого подхода при подготовке проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов капитального строительства на Дальнем Востоке и их государственной экспертизе. Именно такими объектами занимается Хабаровский филиал Главгосэкспертизы России.

Заместитель начальника отдела комплексной экспертизы Хабаровского филиала Главгосэкспертизы России Игорь Владимирович Кохан

СЛОЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Природно-климатические условия на большей части территории Дальнего Востока характеризуются как весьма суровые и даже экстремальные. Только на юге Приморского края среднегодовая температура превышает нулевую отметку. Климат на Дальнем Востоке суровый, и топографические и инженерно-геологические условия сложные: для этой территории характерны и вечная мерзлота, и высокая сейсмичность. Поэтому сотрудники Хабаровского

филиала должны хорошо разбираться не только в действующем техническом регулировании, но и понимать специфические для Дальневосточного региона условия строительства и последующей эксплуатации объектов. Как следствие – работникам филиала необходимо находиться в тесном сотрудничестве с представителями научной и специализированной сферы: с профессорско-преподавательским составом таких вузов, как Дальневосточный государственный университет путей сообщения (ДВГУПС), Тихоокеанский государственный университет (ТОГУ), спе-

циалистами мерзлотной станции центра ИССО ОАО «РЖД» в Тынде и многими другими.

В рамках изучения опыта научной работы университетов производится обмен накопленными знаниями, анализ опыта проектирования, строительства и эксплуатации существующих объектов, изучение зарубежного подхода к работе в аналогичных условиях и к внедрению современных технологий. В особо сложных ситуациях научные работники ДВГУПС, в том числе доктора технических наук, специализирующиеся в грунтоведении и мерзлотоведении, участвуют в работе филиала в качестве внештатных специалистов по объектам железнодорожного транспорта.

Совместная работа помогает достичь необходимых результатов в экспертной оценке документации специализированной сферы и повысить качество выпускаемых заключений. Что, в результате, позволяет обеспечить безопасность строительства и эксплуатации зданий и сооружений, в том числе и транспортной инфраструктуры, возводимых на особо сложных участках Дальневосточного региона.

КОМПЛЕКСНЫЕ ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

Немаловажную роль в формировании структуры объектов Хабаровского филиала играют программы комплексного регионального развития. В 2013 году была принята программа социально-экономического развития Дальнего Востока на период до 2025 года, в рамках которой планируется произвести реконструкцию основных транспортных артерий региона - Транссибирской и Байкало-Амурской магистралей. Сейчас основная нагрузка в экспортных и транзитных перевозках приходится на Транссибирскую магистраль, чья пропускная способность достигает 100 миллионов тонн в год. Пропускная способность Байкало-Амурской магистралей составляет 12,5 миллионов тонн в год и не имеет резервов пропускной способности на протяжении 280 км пути. Износ основных фондов железнодорожного транспорта составляет 60 процентов. Реконструкция позволит

Совместная работа помогает достичь необходимых результатов в экспертной оценке документации специализированной сферы и повысить качество выпускаемых заключений. Что, в результате, позволяет обеспечить безопасность строительства и эксплуатации зданий и сооружений, в том числе и транспортной инфраструктуры, возводимых на особо сложных участках Дальневосточного региона.

обеспечить трехкратное увеличение грузооборота на этих трассах. В серьезной модернизации нуждается и авиакомплекс, который особенно важен для Дальнего Востока как средство обеспечения дальних магистральных пассажирских перевозок и сообщений в регионах, а в удаленных труднодоступных районах Крайнего Севера и на Курильских островах является безальтернативным видом круглогодичного транспорта. Программа развития региона предусматривает реконструкцию аэродромов, строительство новых автомобильных дорог, развитие магистральных и распределительных сетей, возведение новых энергетических объектов, повышение надежности электроснабжения, устранение «узких мест» в технологических цепочках, развитие электросетевого хозяйства и интеграцию электроэнергетики Дальнего Востока в Единую энергосистему России, не говоря уже о широкомасштабном выходе на электроэнергетические рынки Азиатско-Тихоокеанского региона. Кроме того, на территории Дальнего Востока начат процесс активного развития объектов социального значения – такие, например, как школы и спортивные комплексы. Программа в целях развития экономического потенциала региона предусматривает значительные инвестиции в объекты капитального строительства, проектная документация по которым должна будет пройти государственную экспертизу.

Качественная оценка соответствия проектной документации, разрабатываемой для объектов перспективного развития Дальнего Востока, требованиям действующего законодательства, технических регламентов и иным установленным требованиям под силу только универсальной команде специалистов, свободно ориентирующихся во всех ключевых направлениях градостроительной деятельности. Сравнительно небольшой коллектив Хабаровского филиала состоит из экспертов практически всех основных направлений. Для

создания такой универсальной команды филиалу понадобилось более десяти лет. Мы тщательно отбирали претендентов, тестируя их в рамках внештатной работы, обеспечивали новым сотрудникам дополнительное обучение и организовывали своего рода наставничество, закрепляя за ними более опытных специалистов.

ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ С ВЫДЕЛЕНИЕМ ЭТАПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Специфика работы Хабаровского филиала Главгосэкспертизы России заключается не только в рассмотрении проектов, предусматривающих возведение зданий и сооружений в сложных природных условиях, но и то, что Дальневосточный регион – конечный пункт основных транспортных потоков. В настоящее время в процессе расширения торгово-экономических отношений России с азиатскими странами грузопоток увеличивается, что приводит к расширению существующих и

Выполнение требований Постановления Правительства Российской Федерации № 87 зачастую требует корректировки практически полного комплекта документации или изменения исходных данных.

строительству новых транспортных объектов на приграничных территориях. Принятые к реализации проекты характеризуются высоким объемом инвестиций, и это не позволяет осуществлять строительство объектов единым комплексом: инвесторы считают необходимым выделять отдельные этапы строительства. Кроме того, выделение этапов происходит и в том случае, если право собственности на объект принадлежит разным субъектам, что в практике филиала встречается довольно часто.

В чем сложности реализации такого подхода? В большинстве

случаев выделение заказчиками этапов строительства производится территориально или по признаку первоочередного финансирования. При этом не выполняется главный принцип строительства, установленный Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», а именно не обеспечиваются возможность ввода в эксплуатацию и дальнейшая эксплуатация отдельных частей объектов или частей объекта автономно, то есть независимо от строительства иных объектов. Невыполнение этого требования может привести к простоя производства, нарушению безопасности эксплуатации объекта, а в рамках реконструкции – и к остановке действующих предприятий.

Выполнение требований Постановления Правительства Российской Федерации № 87 зачастую требует корректировки практически полного комплекта документации или изменения исходных данных. В этом смысле благоприятным для застройщиков стало изменение статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которое дает возможность решения о продлении сроков экспертизы в случае, если два этапа были представлены на экспертизу одновременно. Эта новелла позволяет выполнить все требуемые мероприятия для первого этапа, передвинув выполнение следующего этапа на более поздний срок. Подобные решения, конечно,

приводят к задержке получения разрешительных документов для осуществления отдельного этапа строительства. Однако потом, при реализации проекта, становится очевидной их правомерность.

Главгосэкспертиза России Хабаровский филиал

**680000, г. Хабаровск,
ул. Тургенева, д. 26а
Телефон / факс:
+7 (4212) 47-31-33 (факс),
47-31-25, 47-31-30**

**Адрес электронной почты:
info@khv.gge.ru**

Евгений Пупырев: Реформа системы саморегулирования будет успешной при совершенствовании судебной системы и института экспертов



Е.И. Пупырев, доктор технических наук, профессор, почетный строитель России, заслуженный работник жилищно-коммунального хозяйства РФ, лауреат премий Правительства РФ в области науки и техники и в области образования (2010 год) - один из самых известных специалистов в области водоснабжения и водоотведения. Долгие годы он возглавлял ОАО «МосводоканалНИИпроект», по проектам этого института в Москве построены самые мощные в России и Европе станции очистки природных и сточных вод, а также инженерные сооружения на сетях водоснабжения и водоотведения. С ним беседует наш корреспондент.

- Евгений Иванович, сегодня в России разворачивается масштабный проект по модернизации городов, заявил на недавнем съезде НОПРИЗ министр М.А. Минь. Какую роль здесь должны сыграть предприятия по водоочистке и водоснабжению, строительству очистных сооружений?

- Модернизация городов предполагает модернизацию инженерной инфраструктуры, о чем часто забывают застройщики в погоне за прибылью. Стоимость инженерной инфраструктуры составляет до половины стоимости общей модернизации жилого микрорайона. При реновации городов после сноса пятиэтажек возможно увеличение плотности населения до 5 раз, что потребует перекладки инженерных коммуникаций и, прежде всего, сетей холодного водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения. Большинство остальных систем жизнеобеспечения могут быть выполнены в квартальном или даже домовом варианте.

- Как Вы оцениваете ситуацию с водоснабжением и водоотведением, строительством очистных сооружений в городах России? Какие проблемы существуют в этой сфере?

- В области водоснабжения и водоотведения государство взяло

курс на передачу водоканалов в концессию. Вода – это пищевой продукт и в этой сфере складываются обычные товарно-денежные отношения по Карлу Марксу. Концессионеры с охотой приходят в большие и средние города, где большой оборот товара. Например, из 15 городов-миллионников только в 6 городах остались МУП – Водоканалы, остальные либо отданы в концессию, либо преобразованы в ОАО. Естественно, в больших и средних городах качество воды выше и хозяйственно-бытовые стоки очищаются лучше, хотя зачастую и не до требуемого пресловутого «Рыбхоза». Требования очищать воду до рыбохозяйственных нормативов, как правило, заканчиваются установлением неформальных отношений между контролирующими органами и хозяйствующими субъектами. Поэтому так важно здесь ввести региональное нормирование на принципе НДТ (наилучших доступных технологий). В малых городах ситуация менее благополучная, местные бюджеты не позволяют построить современные очистные сооружения, но есть надежда на федеральную поддержку и иногда помощь местной промышленности. В настоящее время в Минстрое разрабатываются эффективные дополнительные меры государственной поддержки.

- В настоящее время в России более 40 млн. человек проживают в малых городах и сельских поселениях. И только до 10% сельских поселений имеют централизованную канализацию. Что предлагает профессиональное сообщество для решения этой проблемы?

- В малых городах и сельских поселениях ситуация сложная. Системы водоснабжения и водоотведения, как правило, имеют централизованную и децентрализованную часть. По статистике, 65% населения малых городов и сельских поселений пользуются услугами централизованного водоснабжения и только 10% (а по некоторым источникам 3%) пользуются услугами централизованного водоотведения. Статистика по сельским поселениям либо неточная, либо отсутствует вообще. Сооружения очистки воды изношены либо просто отсутствуют, и это встречается даже в Подмосковье. В последнее время, несмотря на кризис, на этом рынке появляется все больше частных компаний. Жесткая конкуренция привела к тому, что частные фирмы научились проектировать малые сооружения, которые по своим характеристикам приближаются к характеристикам средних и даже больших сооружений и строительство их становится экономически оправданным.

Важнейшими задачами в развитии систем водоснабжения и водоотведения малых городов и сельских поселений являются:

- Разработка и внедрение в соответствии с принципами НДТ региональных нормативов очистки сточных вод по категориям:
 - поселения с плотностью до 200 чел. на кв. км
 - поселения с плотностью до 1000 чел. на кв. км
 - поселения с плотностью свыше 1000 чел. на кв. км
- Актуализация нормативных документов для строительства септиков.
- Легализация частной предпринимательской деятельности по вывозу сточных вод из «частного» жилищного сектора и разработка соответствующей нормативной базы.
- Разработка типовых бизнес-сценариев канализования малых городов и сельских поселений на основе централизованной и децентрализованной канализации.

- На что необходимо, в первую очередь, обращать внимание при проектировании водохозяйственных объектов, в том числе очистных сооружений?

- Системы водоснабжения и водоотведения являются частью общей инженерной инфраструктуры. Стратегия ее развития, общие параметры определяются в рамках разработки генерального плана города и генеральной схемы водоснабжения и водоотведения. Они определяют места размещения сооружений систем, в частности, очистных сооружений, магистральных водоводов и коллекторов, насосных станций, резервуаров чистой воды (РЧВ), аварийно-регулирующих резервуаров (АРВ) и их основные характеристики, такие как производительность, диаметры, протяженность и т.п. Только после этого можно приступать к проектированию сооружений. Желательно проектировать сооружения, оптимальные по таким показателям, как удельная стоимость СМР (сметно-монтажные работы), удельная площадь и удельное энергопотребление. Важнейшим показателем оптимальности сооружения является его стоимость с учетом жизненного цикла. Методика расчета жизненного цикла разработана членами Экспертно-технологического совета (ЭТС) Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения.

- Вы являетесь председателем Экспертно-технологического Совета Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения. Каковы цели и задачи Совета? Что сделано членами Совета, какие важные мероприятия проведены?

- Экспертно-технологический Совет объединяет интеллектуальные ресурсы страны в области водоснабжения и водоотведения.

Задачи ЭТС:

- развитие российской инженерной школы в сотрудничестве с высшей школой и РАН;
- создание единого информационного пространства;
- методическая помощь водоканалам России.

Направления работы Совета:

- экспертиза новых технологических решений, оборудования, выбор приоритетных направлений развития технологий;
- проведение технических и экологических аудитов;
- организация обучающих семинаров, круглых столов, конференций;
- экспертная помощь водоканалам в решении инженерных задач;
- аккредитация при РАВВ специалистов и юридических лиц для проведения экспертиз и аудитов.

В рамках Экспертно-технологиче-

ского Совета организована работа следующих секций:

- Секция водоснабжения и безопасности питьевой воды. Анализ и развитие технологий подготовки, обеззараживания и кондиционирования питьевой воды из природных поверхностных и подземных вод.

- Секция водоотведения очистки сточных вод. Выбор и оценка технологии очистки сточных вод для различных требований к водовыпускам.

- Секция переработки осадка сточных вод. Сравнительные оценки технологий и оборудования переработки и утилизации. Использование осадков сточных вод в качестве вторичного материального ресурса. Инженерный опыт утилизации отходов.

- Секция «Научные исследования в области водоснабжения и водоотведения». Исследование общих свойств процессов очистки воды. Современные разработки энергоэффективных технологий и оборудования в области биологической очистки сточных вод.

- Секция проблем транспортировки воды. Критерии и пути повышения надежности трубопроводов систем водоснабжения и водоотведения городов и поселений России.

- Секция контроля качества воды, осадка. Приборы измерения качества воды – метрологические и эксплуата-

КОС в Подмоскowie



Межрегиональный союз проектировщиков

Современные очистные сооружения с применением технологии MBR на базе мембранных модулей Альфа Лаваль MFM Hollow sheet:



- Вы являетесь председателем Комитета НОПРИЗ по инженерной инфраструктуре. Что сделано Вашим Комитетом за последнее время, какие важные темы поднимались на его заседаниях?

- Под руководством членов Комитета разработаны и утверждены более 10 нормативных документов по проектированию элементов систем водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции. Проведено несколько круглых столов в Москве и Нижнем Новгороде, на которых анализировались разделы проектных работ, такие как ТЭО, паспорта специальностей, намечены к разработке важные нормативные акты для систем вакуумной канализации, актуализация СП «Сети телефонной связи и передачи данных в зданиях и сооружениях» и ряд других.

- В конце апреля состоялся съезд НОПРИЗ. Каковы Ваши впечатления?

- В рамках съезда НОПРИЗ прошли круглые столы, на которых были обсуждены актуальные вопросы саморегулирования. Это позволило собственно съезду провести оперативно и без коллизий. Он не решал стратегические проблемы саморегулирования.

- Вы возглавляете СРО "Межрегиональный Союз Проектировщиков". Как Вы оцениваете ход реформы системы саморегулирования?

- При осуществлении функций саморегулирования необходимо понимать и учитывать, что конечной целью саморегулирования является повышение качества проектных работ, а вот здесь и возникают основные вопросы. Реформа системы саморегулирования предполагает создание реестра проектировщиков, на основании которого СРО будут выдавать допуски на проектирование без детализации функциональных областей. Качество проектных работ будет оценивать заказчик и при необходимости – государственная или негосударственная экспертизы. Реформа системы саморегулирования будет успешной при совершенствовании судебной системы и института экспертов. Межрегиональный Союз Проектировщиков (МРСР) объединяет более 120 проектных организаций, работающих в различных направлениях, в том числе в области водопользования. Мы оказываем различные услуги проектным организациям, создали информационный центр в проектировании (ИЦП), который решает конкретные проектные задачи, так и образует единое информационное пространство для наших членов. Институт саморегулирования, скорее всего, будет реформироваться в сторону цеховых союзов. Мы с оптимизмом смотрим в будущее.

ционные особенности. Оптимизация работы аналитических лабораторий.

- Секция «Энергоэффективность сооружений и систем водоснабжения и водоотведения. Системы управления». Систематизация аппаратных и программных средств построения АСУ-ТП и АСУ-П. Способы повышения энергоэффективности работы сооружений.

- Секция по вопросам эксплуатации, сервиса и технической поддержки систем ВКХ. Типизация регламентов эксплуатации. Автоматизированные системы управления работой персонала. Разработка логистических схем управления производством.

- Секция «Развитие отечественного производства оборудования, материалов и реагентов для водоснабжения и водоотведения». Возможности повышения надежности отечественного оборудования и других эксплуатационных характеристик.

Состав Экспертно-технологического Совета сформирован на добровольной основе. В него вошли ведущие специалисты из водоканалов, университетов, ведущих отечественных фирм. В настоящее время в составе Совета 11 докторов наук, 7 кандидатов наук, руководители и главные инженеры некоторых ведущих водоканалов России, известные в стране профессионалы. Формы работы Совета разнообразны. Это пленарные и секционные заседания в различных городах России, проведение экспертизы технологии, материалов и оборудования, поддержка создания реестров технологий и оборудования, проведение презентаций, семинаров, общественных слушаний. Секции Совета вырабатывают рекомендации к внедрению новых технологий, материалов, оборудования в области водоснабжения и водоотведения.

- Предлагаются ли сегодня новые проекты систем водоснабжения и водоотведения, очистных сооружений? Как развивается тема импортозамещения?

- Еще недавно в сооружениях очистки воды до 40% единиц оборудования производилось за рубежом. Это, прежде всего, были мешалки, погружные насосы, прессы. Оборудование большой производительности в России не производилось. Ситуация меняется. Усилия Правительства России привели к тому, что ведущие мировые производители оборудования, такие как Альфа – Лаваль, Грундфос, Хавле и другие построили в России собственные заводы и превратились в отечественных производителей. Отечественные фирмы, такие как ЛИТ, Экотон, Воронеж-аква также производят оборудование большой производительности. Для малых сооружений проблема импортозамещения стоит не так остро, широкий ассортимент оборудования производится в России. Некоторые виды реагентов водоканалы также вынуждены закупать за границей.

- В своей книге «Вода и власть» Вы подчеркиваете одну важную мысль: **нельзя отделять водоснабжение от политических и властных структур, ибо вода – это основной ресурс человеческой жизни, важнейшая составляющая среды обитания всего живого. Эту мысль можно прекрасно проиллюстрировать на примере Республики Крым, где с водоснабжением сложилась было очень непростая ситуация. Какие меры предприняли для улучшения ситуации в новом российском регионе?**

- В прошлые годы проводилось обследование инженерных сооружений Крыма. В 2016 году разработана схема водоснабжения и водоотведения Крыма и Севастополя, начато производство некоторых видов оборудования, например, дробилок в Крыму, определены первоочередные объекты реконструкции, такие как водовод – тоннель в Ялте. Канализационные очистные сооружения в Ялте также готовятся к реконструкции, начато проектирование очистных сооружений в Севастополе и т.д.

IT В ЖКХ: ЖИЛОЙ ФОНД РОССИИ ОДНИМ КЛИКОМ

27 апреля 2017 года в пресс-центре «Аргументы и факты» (Москва, ул. Мясницкая, д. 42) прошла пресс-конференция «#IT в ЖКХ: жилой фонд России одним кликом».

В пресс-конференции приняли участие:

- Рурин Олег Станиславович, заместитель генерального директора государственной корпорации – «Фонд содействия реформированию ЖКХ»;

- Качкаев Павел Рюрикович, заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству;

- Шпектор Игорь Леонидович, председатель Комиссии Общественной палаты РФ по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и ЖКХ.

В ходе мероприятия состоялась презентация мобильного приложения информационной системы «Реформа ЖКХ»: «Реформа ЖКХ: Жилищный фонд России», разработанной Фондом ЖКХ.

Открывая пресс-конференцию, О.С. Рурин заявил: «Запуск данного приложения повысит прозрачность жилищно-коммунального хозяйства, а также доступность и достоверность информации в этой сфере для граждан». Он отметил, что использование приложения также поможет общественным активистам в сфере ЖКХ контролировать работу управляющих компаний и проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

В своем вступительном слове П.Р. Качкаев отметил практическую значимость приложения для простых граждан: «ГИС ЖКХ» еще находится в стадии формирования, но главное - это, по большей части, система для профессионалов отрасли, способствующая их взаимодействию, а мобильное приложение «Реформа ЖКХ: Жилищный фонд России», разработанное Фондом, - это информационная система для граждан, собственников жилых помещений, благодаря которой понятно, что происходит в их домах, кто и как ими управляет. Вот, например, я уже загрузил на свой телефон это приложение и легко в нем разобрался, выяснил, сколько средств уже собрано на капитальный ремонт моего дома, в каком году в нем планируется замена инженерных сетей, когда будут ремонтировать кровлю и фасад».

Важность информационной системы



«Реформа ЖКХ» для осуществления общественного контроля в отрасли жилищно-коммунального хозяйства и реализации приоритетного проекта по созданию комфортной городской среды подчеркнул И.Л. Шпектор: «Непрозрачность мешает нормальному развитию жилищно-коммунальной отрасли, надо выявлять и пресекать любые попытки недобросовестных управляющих компаний размещать в системе недостоверную информацию».

Затем участники пресс-конференции ответили на многочисленные вопросы журналистов.

На вопрос корреспондента журнала «Строительная орбита» О.С. Рурин сообщил: «Мы изначально принимая решение об архитектуре наших информационных систем, основывали их только на открытых решениях. Мы не платим никакие лицензионные платежи. Платформенные решения открытые. А то, что касается непосредственно разработки информационной системы, мы делаем это с помощью российских компаний. Это исключительно разработка в интересах Фонда и по нашему заданию».

Что касается BIM-технологий. Мы являемся участниками этого процесса в рамках тех групп, которые организованы Минстроем России. Сейчас этот процесс находится на стадии обсуждения с точки зрения этапа эксплуатации. Те решения, которые сейчас принимаются с точки зрения развития системы, позволяют быстро запустить их, как только такие стандарты будут разработаны и утверждены».

Кроме этого, в ходе мероприятия журналистам была представлена оперативная информация о реализации программы переселения граждан из аварийного жилья в субъектах РФ.

На сайте Фонда ЖКХ reformagkh.ru в разделе «Переселение граждан из аварийного жилья» представлены сведения о реализации программ переселения граждан из аварийного жилищного

фонда в субъектах РФ по оперативной отчетности субъектов РФ на 1 апреля 2017 года.

В соответствии с Указом Президента РФ № 600 от 7 мая 2012 года «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в 2014-2017 годах необходимо переселить 711,58 тыс человек из аварийного жилья площадью 11,145 млн кв.м, из которых с участием средств Фонда ЖКХ подлежит расселению 9,55 млн кв.м.

За период с 2014 года по 1 апреля 2017 года переселены 525,25 тыс человек из аварийного жилья площадью 8,203 млн кв.м, что составляет 73,81 % от общего количества граждан, которых необходимо переселить в соответствии с Указом Президента РФ № 600 и 73,60% от общего объема аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года.

Таким образом, до 1 сентября 2017 года осталось переселить 186,33 тыс человек из аварийного жилья площадью 2,942 млн кв.м.

Аварийный жилищный фонд, признанный таковым по состоянию на 1 января 2012 года, расселен в полном объеме в Республике Ингушетия, Карачаево-Черкесской Республике, Чеченской Республике, Калининградской, Московской, Магаданской, Ростовской, Рязанской, Тамбовской и Тюменской областях, городах Москве и Санкт-Петербурге, а также Ханты-Мансийском автономном и Ненецком автономном округах.

Выполнение программ переселения свыше 80% от общего объема достигли в 21 субъекте РФ. Выполнение программ менее 80% от общего объема зафиксировано в 39 субъектах РФ.

Риски незавершения программ переселения в установленные сроки имеются в Амурской, Ивановской, Саратовской, Тверской, Тульской и Псковской областях, Республиках Карелия и Тыва и Забайкальском крае.

Сергей Ильяев: Сфере экспертизы необходимо дать возможность пройти процесс самоочищения



Институт негосударственной экспертизы создавался в 2012 году как равноправный субъект наряду с организациями, осуществляющими государственную экспертизу. Планировалось, что монополия органов государственной экспертизы уйдет в прошлое, что будут созданы условия для конкуренции в этой сфере услуг. А, как известно, здоровая конкуренция приводит к повышению качества услуг. Оправдались ли эти надежды? На этот и другие вопросы отвечает председатель Комитета Российского Союза строителей по негосударственной экспертизе, член Комитета по экспертизе и аудиту НОПРИЗ, исполнительный директор ООО «Межрегиональный центр экспертизы» (ООО «МЦЭ») Сергей Ильяев.

- Сергей Семенович, что происходит сегодня на рынке экспертизы? Как Вы оцениваете попытки ужесточения требований к организациям негосэкспертизы?

- Сегодня рынок экспертизы проектной документации существенно сократился из-за кризиса в экономике страны. И организации экспертизы первыми испытали это негативное влияние. Отсутствие инвестиционного интереса у заказчиков, инвесторов повлекло за собой отсутствие интереса к проектированию, к предоставлению проектной документации на экспертизу. По нашей информации, в настоящее время многие организации негосэкспертизы не работают из-за отсутствия заказов.

И на этом фоне активизация деятельности государственных органов власти и, в частности Минстроя России, по ужесточению требований к организациям негосэкспертизы, якобы из-за низкого качества их работы, на наш взгляд, смотрится очень несвоевременно. Кроме того, предлагаемые формальные меры, на наш взгляд, направлены не на совершенствование института экспертизы, а на его ликвидацию и не приведут к повышению качества оказываемых услуг.

Как известно, сфера негосэкспертизы существует с 2012 года, с той поры прошло всего пять лет, это очень маленький период, чтобы дать правильную оценку результатов ее деятельности. На наш взгляд, сфере экспертизы необходимо дать возможность пройти процесс самоочищения, которому, как ни странно, способствует кризис, из-за которого с рынка должны уйти случайные игроки, а не профессионалы.

Что уж греха таить, на первом этапе в систему негосэкспертизы устремились все, кому не лень. К сфере экспертизы относились не столько как к профессиональной деятельности, сколько как к биз-

несу, очень выгодному и прибыльному. Заработать как можно больше денег – таков интерес был у многих. Во-первых, бизнес-интерес проявили сами инвесторы, им удобно было «под себя» создать некие карманные организации экспертизы, которые без всяких проблем выдавали бы положительные, и я это слово подчеркиваю, заключения экспертизы.

Во-вторых, непрофессиональные предприниматели в области проектирования, строительства, экспертизы – юристы, всякого рода активисты и т.д. – вдруг решили, что на поле экспертизы можно хорошо подзаработать. И они ринулись на это поле, не вникая в суть и особенности этой профессиональной деятельности, очень тонкой и ответственной. В результате получили около 800 аккредитованных экспертных организаций, большая часть из которых, на наш взгляд, была создана так, на всякий случай. Как это, к сожалению, принято в нашей стране при любом нововведении. Как это было, например, при введении той же системы саморегулирования в сфере строительства. Сколько возникло пены вокруг этой инновации! Ведь до сих пор не можем разобраться... Вот то же самое происходит и вокруг другой новации в области строительства – негосударственной экспертизы. Повторяю: беда в том, что в эту сферу проникло много посторонних людей.

- Но ведь рыночные отношения тем и отличаются от государственного регулирования, что рынок сам со временем все отрегулирует. По крайней мере, есть такая надежда, надо дать только время и все наладится.

- Именно так! Сегодня в сфере негосэкспертизы идет активный процесс самоочищения, поэтому все регулирующие новации, направленные на ужесточение требований к организациям негосэкспертизы со стороны Минстроя России, кото-

рые мы наблюдаем сегодня, на наш взгляд, носят формальный анкетный характер и не приведут, на наш взгляд, к желаемому результату.

По нашему мнению, все претензии к организациям негосэкспертизы носят формальный характер. Это, во-первых. А, во-вторых, нам, экспертам, очень трудно определить претензии в качестве оказываемых услуг. Если относиться к этой деятельности как к бизнес-процессу, то да, тут есть вопросы. Ведь цель любого общества с ограниченной ответственностью является извлечение прибыли. И, естественно, чем меньше расходы, тем больше прибыль. И как любая другая коммерческая структура организации экспертизы также стремятся на всем экономить.

- А на чем экономят организации экспертизы?

- В основном на зарплате экспертов. А учитывая, что сейчас рынок «упал», стоимость заключения настолько низка, что платить экспертам нечем, то некоторые, как поется в известной песне, «кто-то кое-где у нас порой честно жить не хочет», идут на некий подлог. Допустим, экспертное заключение готовит один и тот же эксперт-многостаночник с различной степенью знаний по различным разделам, а «подписывают» такое заключение эксперты, не принимавшие участие в его подготовке. И в результате выходит, скажем мягко, нехорошее заключение экспертизы.

За последнее время ряд таких заключений были выявлены и продемонстрированы профессиональному сообществу. И эти негативные факты активно поддерживали организации госэкспертизы, которые, собственно, с самого начала негативно относились к своим конкурентам на этом поле. И, разумеется, они готовы использовать любой предлог для того, чтобы скомпрометировать систему негосэкспертизы. И вот с самого начала,

с 2012 года идет эта острая конфронтация между государственной и негосударственной экспертизой, несмотря на то, что все вокруг уверяют, что у нас нет никакой конфронтации.

Как это ни прискорбно признать, но она есть, потому что мы делим одних и тех же заказчиков. У нас не было бы этого «дележа» между госэкспертизой и негосэкспертизой, если бы с самого начала мы работали на разных полях: организации госэкспертизы – только с бюджетом, а организации негосэкспертизы – только с внебюджетными источниками. И тогда никаких вопросов не возникло бы. Но так как из-за кризиса внебюджетные и бюджетные источники существенно иссякли, и во многих субъектах федерации организации государственной экспертизы также оказались без работы, ведут свою деятельность не так активно, как хотелось бы, то и возникает острая неприязнь друг к другу.

- Но, согласитесь, что порядок в сфере экспертизы наводить надо.

- Разумеется, порядок наводить надо, но не тем способом, как сегодня пытаются это сделать в проектах нормативных актов. Я бы назвал это – анкетным способом. Сейчас много идет споров и дискуссий по поводу того, какой стаж должен иметь эксперт, на какое количество вопросов он должен безошибочно ответить, чтобы получить право на проведение экспертизы, может ли он иметь судимость и т.д. Сколько человек должно работать в организации экспертизы. Но суть, на наш взгляд, не в том, какие анкетные данные представит тот или иной эксперт или организация. Поверьте, если организация или предприниматель захочет заняться экспертной деятельностью, то он найдет способ, как обойти все эти препоны и анкеты. Просто это будет стоить чуть дороже...

Активные дискуссии идут и по поводу того, сколько должно быть экспертов в штате организации негосэкспертизы. Представители организаций госэкспертизы крупных субъектов предлагают создавать по их же образцу и подобию: «Давайте сделаем, чтобы в организации негосэкспертизы было 50 экспертов». При этом они прекрасно понимают, что в этом случае институт негосэкспертизы будет ликвидирован полностью. Раз и навсегда!

Поэтому, повторюсь, вся эта дискуссия по поводу ужесточения анкетных данных для аккредитации организаций экспертизы и анкетных данных для получения аттестата, на наш взгляд, не приведет к совершенствованию института негосударственной экспертизы.

- Предположим, я соглашусь с Вами и скажу, что суть не в анкетных данных эксперта. А в чем же беда?

- Главная беда – и в проектировании, и в строительстве, и в сфере экспертизы – это запрос: а кому нужны такие плохие проекты и такое некачественное и небезопасное строительство? Беда в инвесторе! Инвестор – это тот же предприниматель, который экономит каждую копейку.

Известно, что любое требование по безопасности сопровождается удорожанием строительства. И, естественно, инвесторы заинтересованы в том, чтобы тем или иным образом обойти все эти требования. Они экономят и на проектировании, и на экспертизе, и на строительстве. Вот это стремление сэкономить на всем и вся и породило низкое качество и проектирования, и строительства.

Это стало возможным потому, что в законодательстве отсутствует ответственность инвестора или застройщика на всех этапах жизненного цикла здания. Такая ответственность предусмотрена только на период строительства. И все! Застройщик, инвестор построил кое-как тот или иной объект, договорился с экспертом, договорился с проектировщиком, договорился со стройнадзором, продал этот объект – и забыл, вычеркнул из памяти. А ведь наша сфера деятельности, сфера строительства носит долгосрочный характер, и все должны отвечать, и через 50, и через 100 лет. В том числе и заказчик, инвестор. А сегодня такой ответственности у них нет. Если же мы установим такую ответственность, то, тем самым, мы устраним все претензии к проектировщикам или к экспертам, т.к. инвестор в этом случае будет заинтересован в том, чтобы построить объект качественно, и чтобы он отвечал всем требованиям безопасности.

Самая главная беда в том, что мы боремся со следствием, а не с причинами. А главная причина, как я уже сказал, – это запрос застройщика, инвестора.

На наш взгляд, необходимо одно лишь небольшое дополнение в законодательство, а именно: в Градостроительном Кодексе расширить период ответственности застройщика и распространить его на все этапы жизненного цикла зданий и сооружений.

- Но, согласитесь, что необходимо установить контроль и за экспертами, и за теми заключениями, которые они выдают.

- Для того чтобы установить такой контроль, нужно сделать две вещи. Первое – внести изменения в порядок обжалования положительных заключений экспертизы, т.к. сегодня выдается много положительных заключений на плохую проектную документацию. С тем, чтобы любое заинтересованное лицо могло обжаловать выданное заключение. Да, недавно вышел новый порядок обжалования, но там об этом и речи нет. Сегодня есть право обжаловать только отрицательное заключение.

И второе – это открытый, доступный реестр заключений, главной информацией в котором должна стать информация: какой эксперт конкретно принимал участие в подготовке конкретного заключения экспертизы. Мы не понимаем, зачем предлагается такой порядок ведения реестра, при котором проектная документация должна сдаваться в полном объеме, как приложение к реестру. Это же невысшимый объем информации!

Реализовав две эти вещи, появится и публичность в деятельности организаций негосэкспертизы, и увеличится репутационная составляющая в их деятельности.

Кроме того, хотелось бы несколько слов сказать о появившихся в последнее время предложениях по саморегулированию экспертной деятельности. По результатам проведенного у вице-преьера Правительства Д.А. Козака совещания было дано поручение подготовить законопроект, предусматривающий саморегулирование экспертной деятельности. Еще проект закона толком не вышел, но уже искусственно создается ажиотаж вокруг этой идеи и тут как тут появились различные «организаторы» от саморегулирования, зазывающие в свои ряды все экспертные организации и готовые принимать от них взносы за право работать. На мой взгляд, если уж и говорить о саморегулировании, то только на основе профессиональной деятельности экспертов – физических лиц.

- Какие ошибки чаще встречаются в проектной документации, предоставляемой на экспертизу?

- Понимаете, процесс проведения экспертизы состоит из двух составляющих. Первая составляющая – это обеспечение требований безопасности, соответствие требованиям норм и правил. И вторая – соответствие проектной документации требованиям к ее оформлению и содержанию. И если с точки зрения обеспечения безопасности ошибок не очень много, потому что в основном проектируют профессионалы, то со второй частью, с оформлением документации, возникает немало проблем и вопросов к проектировщикам. К сожалению, не всегда они оформляют документацию как это положено, согласно ГОСТу. А ведь отчасти это тоже влияет на безопасность строительства.

- Как кризис отразился на Вашей организации – ООО «Межрегиональный центр экспертизы»? Есть ли заказы на экспертизу?

- Разумеется, кризисные явления накладывают отпечаток и на нашу организацию. Объем оказываемых услуг за последнее время резко упал. Я не буду делать, как говорят, хорошую мину при плохой игре, потому что мне никто не поверит, если скажу, что у нас все хорошо. Объем работ небольшой, но мы держимся. Есть постоянные заказчики, которые дорожат своей репутацией, и качество проектной документации они ставят во главу угла. Для нас сфера экспертизы – это не бизнес-проект, здесь много денег не заработаешь, но на хлеб с маслом хватает (смеется).

Сегодня у нас есть немало проектов, связанных с агропромышленным комплексом. И это говорит о том, что «благодаря» санкциям российские предприниматели переориентируются с массового, строительства жилья и торговых центров на возведение промышленных и сельскохозяйственных объектов, то есть объектов производственного сектора экономики. Это очень похвальная тенденция.

ООО «ЭКСПЕРТ»: профессионализм и непрерываемая репутация



Агентство Экспертиз Строительных Проектов ООО «ЭКСПЕРТ» за свою сравнительно недолгую, профессиональную историю успело заслужить высокую деловую репутацию в среде строительного сообщества не только столицы Сибири, города Новосибирска, где оно находится, но и всего огромного региона.

О деятельности компании, проблемах и достижениях нашему корреспонденту рассказал генеральный директор компании ООО «ЭКСПЕРТ» Смоленский Михаил Николаевич.

-Корр.: Михаил Николаевич, ООО «ЭКСПЕРТ» имеет стабильно высокую репутацию в экспертном сообществе и славную историю. Расскажите, пожалуйста, о становлении фирмы, о коллективе.

-ООО «ЭКСПЕРТ» учреждено группой проектировщиков в ноябре 2011 года. Общество имеет в своем штате профессионалов, обладающих высокой эрудицией и квалификацией в различных областях строительства: жилищно-гражданского, производственного, транспортного и др.; аттестованных в Минстрое РФ по нескольким направлениям сразу: 1 чел. - по шести направлениям деятельности, 1 чел. - по четырем, 1 чел. - по трем и 2 чел. - по двум направлениям. Все штатные и внештатные эксперты регулярно проходят обучение (как проектировщики по линии СПО) не реже 1 раз в 5 лет, и имеют удостоверения, или дипломы повышения квалификации установленного образца по-своему или смежному направлению. Все наши эксперты - опытные проектировщики, прошедшие путь от инженера-проектировщика до главного специалиста, главного инженера проектной организации. Каждый эксперт имеет опыт личного участия в разработке проектной документации как гражданских, так и промышленных зданий, и сооружений. Средний возраст экспертов составляет 49 лет, средний стаж по специальности в проектных организациях - 22 года.

-Корр: Не секрет, что и проектировщики и строители, зачастую, обвиняют экспертные организации в затягивании сроков работ, некачественном их проведении. Как у Вас это происходит?

- В 2016 году перед обществом были поставлены 2 основные задачи:

-обеспечить бесплатное экспертное сопровождение проектной документации до представления последней на экспертизу;

-внедрить автоматизированный программный комплекс проведения экспертизы.

При сопровождении эксперты уже знакомые с поступившей на экспертизу проектной документацией знают, что проектные решения приняты правильные, расчеты по конструктивным и технологическим решениям произведены верно, поэтому сам процесс экспертизы проходит в русле взаимопонимания экс-

пертов и проектировщиков, и на выданные замечания по исправлению текстовых и графических недочетов, опусок и т.п., ответы принимаются и быстро вносятся исправления. И весь процесс экспертизы занимает 15-21 дней (без учета исправления замечаний);

Заказчик доволен тем, что отдавая проектную документацию на экспертизу, от экспертизы не будет неожиданностей, не вылетят черные шары о неправильно принятых проектных решениях, и не будет «футбола» — когда замечания снуют от экспертов к проектировщикам, а те отсылают эти замечания обратно, т. к. не соглашаются... и начинаются препирательства, которые ведут к увеличению сроков экспертизы, а иногда и к выдаче отрицательного заключения. Особенно часто это относится к комплектности исходно-разрешительной документации, расчетного количества парковочных машиномест, инсоляции, мероприятий организации доступа инвалидов и энергоэффективности.

Проектировщики очень часто формально отписываются по этим разделам, либо вообще забывают разрабатывать, ссылаясь на то, что заказчиком в задании на проектирование эти разделы не требуют разработки.

В случае экспертного сопровождения все вышеперечисленные вопросы исключены, и Заказчик может определить срок получения разрешения на строительство.

Привожу пример экспертного сопровождения: в период разработки проектной документации позвонил ГИП проектной организации и попросил оказать срочную консультативную помощь по объекту. Учитывая то, что объект является знаковым, расположен в историческом центре города в плотно заселенной застройке, экспертами Общества была оказана комплексная помощь по основным разделам: планировочная организация земельного участка, архитектурные решения, конструктивные и объемно-планировочные решения, противопожарная безопасность.

После детального ознакомления с проектной документацией экспертами и проектировщиками было принято взаимное решение — устранить все замечания в период прохождения экспертизы. Объект был сдан на экспертизу в конце января. При взаимодействии экспертов с проектировщиками были значительно переработаны конструктивные решения:

изменено сечение конструктивных элементов, упорядочена сетка и увеличен шаг колонн с 6 до 12м и др.

В результате Заказчик получил откорректированную проектную документацию с просторными, светлыми и более привлекательными для коммерческого использования торговыми и выставочными площадями без дополнительных затрат и с получением значительной экономии по стройматериалам, составившей около 5 млн. руб. при стоимости СМР -150 млн. руб. (3,3%). Срок экспертизы составил 25 дней.

-Корр: А каким образом Вы работаете над повышением качества предоставляемых услуг?

- В 2016 году мы одними из первых в СФО установили лицензионный автоматизированный программный комплекс АИС (КУПР-ЭКСПЕРТИЗА). Внедрение этой программы позволило нам повысить качество выдаваемых сводных заключений и сократить срок проведения экспертизы до 15-21 дня, в зависимости от сложности объекта.

И теперь ООО «ЭКСПЕРТ» может работать с Заказчиками полностью в электронном виде, дистанционно по всей цепочке: заключение договора - приемка проектной документации - выдача замечаний - приемка откорректированной проектной документации - подготовка локальных заключений - подготовка и выдача положительного (отрицательного) заключения в электронном и бумажном виде. При

этом местонахождение Заказчика не имеет значения. И фактически в бумажном виде от Заказчика (Заявителя) требуется только представление заявления и анкеты заказчика (для дела экспертизы).

-Корр: Михаил Николаевич, Ваша деятельность заслужила высокую оценку в профессиональном сообществе. Компания получала престижные национальные награды. Кто в работе для вас является примером?

- За профессиональную деятельность в 2016 году ООО «ЭКСПЕРТ» признано лауреатом XII всероссийского конкурса на лучшую проектную, изыскательскую организацию и фирму аналогичного профиля с вручением диплома II степени, за 2015 год.

Образцом в работе для нас являются ФАУ Главгосэкспертиза, Мособлэкспертиза и Красноярская Крайгосэкспертиза. Ждем, что в 2017 году заработает Единый реестр заключений экспертиз и будут введены 50 стандартов экспертной деятельности, разрабатываемых Главгосэкспертизой.

Наше самое большое желание – это сотрудничество на федеральном уровне в любой форме государственных и негосударственных экспертиз. Цель у всех экспертиз общая - не пропустить недоброкачественную проектную документацию, чтобы жизни и здоровью граждан ничего не угрожало.

Интервью записала Зарема Высоцкая

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»



26 мая 2017 года

Россия, г. Москва, Краснопресненская наб., 12,
Центр международной торговли Москвы.

Организатор конференции – Главгосэкспертиза России.

Участники конференции:

- Минстрой России
- Главгосэкспертиза России;
- организации, осуществляющие строительную экспертизу на территориях Республики Беларусь, Республики Казахстан, Республики Армения, Кыргызской Республики;
- организации, осуществляющие в Российской Федерации ведомственную строительную экспертизу;
- организации, осуществляющие государственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий в субъектах Российской Федерации;
- общественные объединения представителей строительного сообщества.

Основные задачи конференции:

- ⌘ укрепление сотрудничества организаций, осуществляющих строительную экспертизу на территориях стран-участниц ЕАЭС;
- ⌘ многоаспектное рассмотрение международного опыта по вопросам экспертной деятельности;
- ⌘ развитие института экспертизы в строительстве.

Саморегулирование в экспертизе: от создания к становлению

10 апреля в Москве прошла Всероссийская конференция, посвященная реформированию института экспертизы в строительстве, участники которой практически единодушно поддержали переход экспертного сообщества на саморегулирование. Если на апрельской конференции профессиональный цех экспертов представляли 75 организаций, то сейчас заявки или уведомления о желании вступить в экспертное СРО подали уже более 120 коллективов. Несомненно, их число еще более возрастет после ожидаемого летом этого года принятия закона о внесении изменений в Градостроительный кодекс по переводу экспертизы на саморегулирование.



К ПРЕДЫСТОРИИ ВОПРОСА

Переход экспертных организаций на саморегулирование имеет одну вескую причину: появление в последнее время во многих регионах страны десятков, если не сотен контор, которые за умеренную, а зачастую и за солидную плату готовы выдать положительное заключение на любой, самый спорный, сырой и некачественный проект. И вот когда дело стало доходить до крайности, до реальных опасений властей за качество и безопасность возводимых жилых домов и промышленных объектов, тогда, в начале февраля 2017 года, и появился Протокол совещания у вице-премьера Дмитрия Козака с намерением перевести экспертизу в строительстве на саморегулирование с правилами и стандартами, присущими строительным и проектно-изыскательским СРО.

Это, к примеру, обязанность юридического лица вступить в СРО для получения самого права проводить негосударственную экспертизу, наличие в его штате минимально 5 аттестованных экспертов, введение имущественной ответственности с созданием двух

компенсационных фондов: возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств.

В целом профессиональное сообщество, страдающее от недобросовестной конкуренции экспертных «Рогов и копыт», положительно отнеслось к готовящейся реформе своей деятельности. Это убедительно подтвердили выступления и оценки участников Всероссийской конференции 10 апреля и начатый прямо на ней прием заявок на вступление в экспертное СРО.

При этом надо подчеркнуть, что большинство участников конференции составляли представители госэкспертиз из регионов, которые одновременно были наделены правом проводить негосударственную экспертизу. С другой стороны, в ней активно участвовали члены Ассоциации экспертных организаций Московской области, тоже «негосударственники», которые еще до решений о переходе на саморегулирование выработали для себя четкие критерии и стандарты качества работы, схожие с требованиями готовящегося закона.

Поначалу экспертные организации Подмосковья обязались передавать свои заключения в электронном виде, но впоследствии решили неукосни-

тельно соблюдать все нормы и правила в подготовке экспертных заключений. В ответ власти Московской области стали публиковать на своем официальном сайте данные рейтинга негосударственных экспертиз, что помогает застройщикам выбрать самых надежных партнеров. Кроме того, Ассоциация экспертов Подмосковья работала на удивление активно, регулярно проводя общие собрания, принимая важные внутренние документы, собирая застройщиков и проектировщиков на обучающие семинары. Вот почему подготовка к созданию экспертного СРО началась не на голом месте, а опираясь на костяк полутора десятков членов АЭОСМО.

Кстати, на проведенном накануне конференции Общем собрании АЭОСМО, было принято решение о ее реорганизации в Ассоциацию экспертных организаций в строительстве (АЭОС). Таким образом, областной масштаб Ассоциации плавно переходит в общероссийский.

Не случайно поэтому организаторами апрельской конференции стали Ассоциация экспертиз строительных проектов и Ассоциация экспертов в строительстве Московской области во главе со своими президентами – Игорем Горячевым и Андреем Акимовым.

ЧТО ОБСУЖДАЛА КОНФЕРЕНЦИЯ

Открывший форум Андрей Акимов сообщил участникам, что соответствующий проект Федерального закона, вносящий серьезные изменения в систему экспертизы в строительстве, уже подписан руководством Минстроя и после рассмотрения в Правительстве России будет направлен в Государственную Думу. Он также перечислил содержащиеся в нем нововведения.

Сложным проблемам, связанным с работой организаций государственной экспертизы в сфере негосударственной было посвящено выступление Игоря Горячева, который кроме Ассоциации экспертиз строительных проектов, объединяющих организации государственной экспертизы, возглавляет Мособлэкспертизу.

Создавая в системе государственной экспертизы учреждения по негосударственной экспертизе, мы понимали, что рано или поздно у госорганов возникнут вопросы по совмещению этих форм экспертной деятельности. В итоге это вылилось в решение о переводе экспертов на саморегулирование, сказал он.

В этой связи для многих организаций государственной экспертизы, особенно в регионах, где мало инвестиций в строительство, мало госзаказов, участие в негосударственной экспертизе – единственный выход из сложного материально-финансового положения. Поэтому сейчас громадное большинство подобных организаций в регионах стремится вступить в СРО, чтобы продолжать выполнять заказы застройщиков.

Судя по нынешней редакции законопроекта, сообщил он, прямого запрета на продолжение работы негосударственной экспертизы в рамках СРО нет. Но гарантировать этого я не могу, могу привести только факт стремления 95 процентов организаций государственной экспертизы заниматься негосударственной в рамках СРО, подчеркнул президент АЭСП.

ЧТО СКАЗАЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ ВЛАСТИ

На всероссийской конференции экспертов присутствовали представители Минстроя России и ФАУ «Роскапстрой». Заместитель директора департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России Елена Чеканова сообщила, что в Минстрое создается экспертная комиссия по рассмотрению жалоб застройщиков на отрицательные отзывы экспертизы. Однако, по ее словам, главной проблемой являются не отрицательные, а положительные заключения экспертиз на некачественные про-

екты. У нас нет механизма контроля за такими заключениями, в результате чего приходится выдавать разрешения на строительство. В этой связи она призвала экспертное сообщество проработать такой механизм контроля в рамках саморегулирования.

Важнейшим проблемам в практике аттестации экспертов и разработке профессиональных стандартов были посвящены выступления заместителя директора департамента Минстроя Василия Антонова, а также представителей ФАУ «Роскапстрой» Ирины

...В Минстрое создается экспертная комиссия по рассмотрению жалоб застройщиков на отрицательные отзывы экспертизы. Однако, по ее словам, главной проблемой являются не отрицательные, а положительные заключения экспертиз на некачественные проекты...

Кузьмы и Алексея Сулова. Они привели массу примеров несовершенства и архаичности нынешней системы аттестации и высказались за срочную переработку аттестационных вопросов.

Выступившие в дискуссии представители экспертного сообщества поддержали высказанные на конференции предложения, равно как и законопроект о введении саморегулирования в экспертной деятельности.

Выступивший в заключение Андрей Акимов призвал представителей организаций негосударственной экспертизы активно готовиться к вступлению в создаваемую экспертную СРО. 100-150 членов нам нужно привлечь к июлю, когда вступит в силу новый закон. «Чем больше нас будет, тем меньше нам придется платить членские взносы, тем более внимательно будут нас слушать регуляторы», - сказал он.

Важно также помнить главную задачу – не пускать в наши ряды недобросовестные организации, проявлять собственную инициативу в разработке профессиональных стандартов, ибо то, что создается чиновниками, непрофессионалами, будет только мешать нам в работе.

КАК ИДЕТ ПРОЦЕСС ФОРМИРОВАНИЯ ЭКСПЕРТНОЙ СРО

За полтора месяца, прошедшие со времени Всероссийской конференции, заявки на вступление или подтверждения о намерении вступить в экспертную СРО мы получили от 120 экспертных организаций, сообщил Андрей Акимов. Это не только представители централь-

ной России, но и Поволжья, Урала и самых отдаленных регионов: Хабаровского и Приморского краев, Магаданской области. Мы предполагаем, что их число еще более возрастет после публикации окончательной редакции законопроекта.

Исполнительный директор Ассоциации экспертных организаций в строительстве Александр Стрельцов считает целесообразным создание одной большой СРО с едиными контрольными и управленческими функциями.

Как показывает опыт, говорит он, коммерсанты от саморегулирования могут запустить процесс создания коммерческих СРО, что мы уже проходили и в изысканиях, и в проектировании, и в строительстве. А это недопустимо, поскольку экспертиза – это не просто технологический этап, а обеспечение безопасности зданий и сооружений и, в конечном счете, безопасности людей.

Кроме того, хотя номинально в стране насчитывается около 600 экспертных организаций, реально лишь 100 из них могут соответствовать требованиям закона.

Что станет в будущем с Ассоциацией экспертных организаций Московской области. Она сохранится, исчезнет или сольется в АЭОС, спрашиваю я его?

- АЭОСМО была создана по инициативе Правительства Московской области и продолжит свою работу. Обе стороны зафиксировали свои обязательства как в плане качественной выработки экспертных заключений, так и отображения достойного рейтинга ведущих экспертных организаций на сайте госуслуг Московской области и других поощрительных мер.

Что касается участия членов АЭОСМО в будущей СРО, то мы предполагаем, что в этой саморегулируемой организации будут территориальные подразделения. Одно из них будет курировать Подмосковье, как очень важный регион жилищного и индустриального строительства в масштабах всей страны.

Александр Кондрашов



ЧЕСЛАВ ЧИЧКАН: НАЛАДИТЬ МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ — В ИНТЕРЕСАХ ВСЕХ

ООО «Бел Слав Строй» - российская компания, созданная профессиональными строителями, за период своего существования освоила внушительный список объектов, продолжая развиваться и активно изыскивать новые пути увеличения технических и технологических возможностей для решения основной задачи: строить быстро, качественно, надежно при сохранении разумной цены. Наш корреспондент Ирина Савельева встретила с генеральным директором компании Чеславом Чичканом и попросила прокомментировать условия развития строительного рынка, чтобы осуществить выход из кризиса строительной отрасли.

- Корр.: Как сегодня в непростой экономической ситуации себя чувствуют застройщики?

- Хотя столичные чиновники говорят о том, что в Москве строительный комплекс находится в удовлетворительном состоянии, по моим оценкам, в Первопрестольной большая часть строек стоит. Не говоря уже о Московской области. Строятся только практически городские заказы и несколько крупных застройщиков.

Если в Московском регионе трудная ситуация, то в других субъектах Федерации она еще хуже. Чуть лучше в крупных городах, чуть хуже — в небольших. Однако плохо почти везде. Я часто бываю, например, в Краснодаре — это город-миллионник. Примерно с октября-ноября прошлого года все строительство там остановилось — в первую очередь строят за счет частных инвестиций. А ведь Краснодар регион небедный. Краевой бюджет весьма приличный. Хотя субъекты Федерации резко сократили бюджетное финансирование строительства, экономят на этом направлении. Москва, Московская область, Петербург — три субъекта Федерации, где такое финансирование сохранено. Остальные надеются на федеральные деньги.

Мы, например, раньше брались за проекты в регионах, но сейчас, как правило, отказываемся. Причины: нет гарантий финансирования, высокая себестоимость строительства. Недавно предлагали построить очистные сооружения в Курске. Интерес-



ный проект, правда, городского финансирования не хватает, муниципалитет ждет решения по федеральному финансированию и самого этого финансирования. И подобная ситуация везде. Большинство компаний закрылось: потому что нет ни работы, ни оплаты.

Риелторы утверждают, что квартиры в области вообще не продаются. Очень мало продаж и на этапе фундамента. Люди не понимают, насколько они могут доверять застройщикам. Не понимают, кому они могут доверить свои средства, а кому — нет.



долги, недостаточно. На мой взгляд, на государственном уровне следует решить, кто может, и кто должен выступать в качестве застройщика.

Самое главное: нужно контролировать доступ строительных организаций к деньгам дольщиков. Я изучал опыт строительного комплекса Германии, в частности долевого строительства. Там деньги дольщиков собирает банк. Причем, пока не собрано 70% финансов на строительство дома, он не строится. Банк эти деньги не разрешит потратить на сторону — он по поручению дольщиков следит за их целевым расходованием. За свои услуги банк, естественно, получает процент, при этом никаких

Весьма крупные компании, которые на рынке работали по 20 лет, пережили несколько кризисов. Прекратили деятельность и многие средние предприятия — с оборотом 4–5 млрд. рублей в год. Первая и главная причина ликвидации компаний — неплатежи от заказчиков и застройщиков. Раньше не было массовых неплатежей. Вдобавок заказчики и застройщики теперь взяли моду не платить авансы. «Работайте за свои оборотные средства, а мы потом оплатим». Многие генподрядные организации отказываются строить на таких условиях, потому что это рулетка. Только при очень большом доверии к застройщику можно пойти на работу без аванса, ведь даже крупные компании сегодня оказываются неплатежеспособными.

- Корр.: Считаете ли Вы эффективной сложившаяся сегодня схема долевого участия? Какие изменения этой схемы Вы считаете необходимыми?

- Как всегда в кризисной ситуации, появляется много откровенно мошеннических компаний, которые обманывают и дольщиков, и подрядчиков. Кризис обострил проблему, которая была известна и раньше: у нас застройщиком способен стать кто угодно. Избытка барьеров нет — это точно. Почти любая организация может приобрести на тендере право на строительство дома на том или ином земельном участке, начать собирать деньги с дольщиков, привлекать подрядчиков. А потом выяснится, что профессиональной команды нет, финансовых заделов тоже: по своим обязательствам организация ответить не в силах, и деньги, которые она собрала, исчезли.

Можно обращаться в правоохранительные органы, можно обращаться в суд, правда, это довольно слабое утешение. Часто оказывается, что имущества, для того чтобы покрыть

обманутых дольщиков нет. В Германии нельзя, как у нас, потратить деньги, собранные на строительство одного дома, для строительства другого, не говоря уже о том, что нельзя вывести эти деньги в офшор.

У нас долевые средства используются как беспроцентный кредит для других строительных и иных проектов. Это должно быть законодательно запрещено, поскольку нарушает права граждан. Были законодательные инициативы о банковском контроле за долевым строительством, однако пока они не стали нормой, их блокируют лоббисты крупных застройщиков.

Я считаю, федеральная власть обязана проявить волю и ввести законодательное правило: долевые средства могут использоваться лишь целевым образом, под контролем банка, и банк не имеет права предоставлять средства на строительство дома, если не собрано 70% средств, необходимых для его строительства. Кроме того, нужны высокие требования к уставному капиталу застройщиков, к профессионализму команды, которая там работает.





В России высокие требования к банкам — должно быть не менее серьезное регулирование деятельности застройщиков. Тогда не возникнет громких банкротств, которые рушат строительный рынок и приводят к образованию целых армий обманутых дольщиков, массовому общественному недовольству.

- Корр.: Как Вы считаете, какими должны быть условия для развития строительного рынка, чтобы обеспечить выход из кризиса строительной отрасли?

- Если бы каждый подрядчик имел прямые контракты, он бы работал с прибылью, не экономил на качестве и платил налоги в бюджет в полном объеме. Он зарабатывал бы, четко понимая, за что работает. Если бы компании работали по прямым контрактам, в которые заложена нормальная сметная прибыль, можно было бы чувствовать себя вполне уверенно. А что касается контроля использования бюджетных средств, возможно, имеет смысл вводить в компанию — их получателя государственного контролера, как в некоторые банки вводятся представители ЦБ. Например, в руководство компании инкорпорируется финансовый директор, представляющий государство.

И торги по госзаказам должны быть организованы по-другому. Я убежден, должна быть электронная система торгов — абсолютно прозрачная, в рамках которой видно, кто участвует, и какие условия предлагает. Странно, что до сих пор этот механизм не используется.

Кредиты для строительных организаций позволяют создавать для них дополнительный финансовый рычаг. При нормальной ситуации на банковском рынке компаниям не пришлось бы расходовать средства дольщиков нецелевым образом.

Если банки не связаны тесными отношениями со строительными группами, кредиты получить практически невозможно. Хотя почему бы банку под гарантийное письмо, что та или иная компания начала работать на объекте, не предоставлять кредиты? Или возьмем госконтракты. Предположим, компания выиграла тендер на реализацию госконтракта. Почему бы ей не дать госгарантию, чтобы она смогла привлечь кредит?

Есть, как я уже сказал, проблемы неплатежей и отсутствия авансирования. Но их значение можно было уменьшить за счет кредитования. Льготные кредиты строительным организациям стали бы большим подспорьем. Хотя наша компания почти совсем не работает с кредитами. За 10 лет работы в строительном бизнесе мы ни разу не пользовались кредитами. Кредиты в России довольно дорогие, и именно они оказались для многих компаний фатальными.

Полгода назад я впервые обратился за кредитом. Дело в том, что начал проект по созданию завода сухих смесей в Калужской области — самый крупный в России. Предполагаем, что завод будет производить весь спектр сухих смесей: гипсовых, клеевых... У нас в Калужской области карьер, там так называемые тонкие пески. Потребность в Московском регионе в сухих смесях очень большая — даже в условиях кризиса. И по мере выхода из кризиса она увеличится. А у нас оказались на год заморожены миллионы и миллионы оборотных средств. В связи с этим я и обратился в банк за кредитом. Завод стоит полмиллиарда рублей. Оборудование все немецкое — у меня договоры о поставках уже подписаны. Я предлагал оборудование в залог — его изготовят через полгода. К сожалению, так и не удалось договориться. Строительство завода начать не получилось. Проект пока заморожен, но не остановлен. Сейчас оформляем документы, дорабатываем проект, переводим землю под завод. Надеюсь, что нам удастся сдвинуть этот проект и построить завод. В кредите мне отказали. При том, что у нас нет долгов и мы прибыльная компания.

И это еще одна проблема — резкое сокращение, почти прекращение банковского кредитования строительных организаций, прежде всего застройщиков. Возможность привлечь кредитные средства резко уменьшилась. В результате ситуация даже в таких серьезных компаниях, как, например, «Мортон», стала тревожной. И компания «Мортон» в конце концов прекратила существование как самостоятельный игрок — волилась в состав группы «Пик»...

У группы «Пик» сегодня хорошие позиции в отличие от многих крупных групп. Она не допускает неплатежей. Это одна из немногих групп, с которыми мы активно сотрудничаем как генподрядная организация. У группы, насколько я знаю, большие инвестиционные контракты плюс она много работает с городом, в частности по программам расселения. У «Пик» эта программа хорошо идет. Мы с этой группой подписали несколько серьезных контрактов и очень довольны взаимодействием. Мы выступаем как генподрядная организация. Дело в том, что группа «Пик» забрала много площадок, которые нужно осваивать. Дай Бог, чтобы были деньги под эти площадки.

Главный инвестиционный ресурс на нынешнем рынке — конечно, государственственный. И государство через контракты на строительство может влиять на ситуацию в строительном секторе. Без государственных средств выжить на рынке сейчас сложно. Некоторые компании работают преимущественно на частных инвестициях: ВТБ, «Донстрой», ФСК «Лидер»...

По-видимому, у них есть отношения с банками, в силу которых они все-таки кредитуются. То есть там источники финансирования — долевики и банковские — сочетаются, и компании работают стабильно.

А вот те, кто пошатнулся, тут же получают проблемы и с банками, и с дольщиками. Таких пошатнувшихся много. Именно поэтому на рынке такое рекордное количество недостроя. Денег достраивать нет, так как и продажи упали, и кредитование резко сократилось.

- Корр.: Мы знаем, что Ваша компания работала на многих проблемных объектах, другими словами спасала ситуацию?

- Коллектив ООО «Бел Слав Строй Реконструкция» работал на проблемных площадках: это Марфино, Перово. Поскольку у застройщиков не было денег, мы инвестировали в эти объекты из собственных средств — под гарантии оплаты со стороны застройщиков. Однако получили лишь часть оплаты.

Мы пришли как генподрядчики в Терлецкий парк в позапрошлом году — он восемь лет стоял недостроенный. Мы год там работали: возобновили строительство, вложили в том числе собственные средства. В результате денег все равно не хватило — и «Бел Слав Строй Реконструкция» вынужден был уйти. Нам вернули только небольшую часть средств. Для того чтобы достроить, требуется порядка 4 млрд. рублей. Где их взять, неизвестно. Имущество застройщика предстоит найти. Мы находимся сейчас в процессе судебного разбирательства.

Совсем недавно арестовали одного из руководителей компании-застройщика, по вине которой это случилось. Обманул всех: и дольщиков, и нас — генподрядчика.

У некоторых застройщиков приходится забирать долг частично квартирами, потому что денег у них нет. Мы сотрудничаем с риелторскими компаниями, в частности «НДВ». Квартиры продаются очень плохо.

- Корр.: Что можете сказать в завершении о развитии строительной отрасли?

- Строительство — очень важная отрасль для экономического роста...

Она является инструментом экономического развития, поскольку создает новые производственные мощности, и одновременно оно — источник экономического роста. Это крупнейший потребитель химической, металлургической, машиностроительной продукции, бытовой техники, мебели, рабочей силы. Наладить механизмы развития строительной отрасли — в интересах всех.

Если мы посмотрим, например, на европейский строительный рынок, там нет таких проблем, как у нас. Можно купить квартиру по ипотеке 1,5%. Ипотека доступна массовому потребителю: за счет этого велики объемы жилищного строительства.

Допустим, семья: муж зарабатывает 3 тыс. евро, а жена — 2 тысячи. Если они платят по ипотеке 1000 евро, им спокойно хватает на жизнь. Такая семья в состоянии расплатиться и по ипотечному кредиту, а не направлять на его оплату почти все доходы, как часто приходится делать молодым российским семьям.

Конечно, там тоже не все идеально: ничего идеального в мире нет. Хотя если мы создаем современную рыночную экономику, то следует делать это на разумных принципах, отработанных в мировой практике.

Стране нужна социальная рыночная экономика. Как это и записано у нас в Конституции. Важно благосостояние для многих, для большинства. А для этого важно развивать малый и средний бизнес.

Чем лучше будет себя чувствовать малый и средний бизнес, в том числе в строительстве, тем лучше будет для всех. Требуется разработка комплексной программы поддержки и защиты среднего и малого строительного бизнеса на основе реального включения их в инвестиционно-строительный процесс.



АО «ИНЖЕНЕР»: ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

Инвестиционно–строительное акционерное общество «Инженер» – один из лидеров строительного рынка г. Курска. Эта строительная компания, созданная в 1993 году, применяет системный, комплексный подход к организации бизнеса, выполняя функции инвестора, заказчика, заказчика–застройщика и генподрядчика. АО «ИНЖЕНЕР» осуществляет полный цикл работ – от проектирования до сдачи домов в эксплуатацию и благоустройства прилегающей территории. Именно такой подход обеспечивает компании устойчивое развитие, позволяя непрерывно наращивать объемы строительства.



За четверть века работы АО «Инженер» предоставило к заселению более 3 тыс. благоустроенных квартир. Только за последнее десятилетие построено около 115 тыс. кв. метров комфортного, качественного и доступного жилья. Также в активе компании есть и возведенные нежилые помещения, и офисные здания. Один из таких объектов офис АО «Инженер».

Дольщиками и инвесторами совместно с АО «ИНЖЕНЕР» являются юридические и физические лица, в том числе Министерство обороны, МЧС, администрации

Северных, Сибирских и Дальневосточных регионов.

«Без управления нет победы», – известная армейская истина в полной мере применима к деятельности АО «ИНЖЕНЕР». Слаженная команда управленцев-единомышленников под руководством авторитетного строителя, генерального директора Владимира Николаевича Полякова не раз доказывала свою способность решать самые сложные задачи.

Основная задача, которую сегодня ставят перед собой застройщики, – возведение энергоэффективного жилья. АО «ИНЖЕ-

НЕР» уже давно и успешно применяет инновационные разработки и современные технологии, что позволяет компании занимать прочные позиции на строительном рынке.

– Жилые дома, которые строились с классом «С», – для нас это вчерашний день. Мы можем с гордостью это сказать. Теперь мы строим высокоэнергоэффективные дома класса «В», за которыми будущее, – заявил генеральный директор АО «ИНЖЕНЕР».

Яркий пример тому – жилой массив, расположенный на улице Майский бульвар в городе Курске,



отвечающий классу энергетической эффективности «Высокий» и соответствующий требованиям технических регламентов и проектной документации.

– В квартирах устанавливают газовые котлы с двумя различными функциями – нагревом отопления и горячего водоснабжения, которые выполняются автономно от одного и того же котла. Один режим обеспечивает обогрев помещений, другой режим – горячую воду для бытовых нужд. Специальный терморегулятор позволяет потребителю устанавливать температуру в комнате либо требуемую температуру

горячей воды. Все это позволяет снизить расходы жильцов на коммунальные услуги по теплоснабжению и горячему водоснабжению и что самое главное, не зависеть от общегородского графика подачи тепла и горячей воды, – рассказывает Владимир Николаевич.

При возведении домов используются самые современные строительные материалы, отвечающие всем санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и требованиям.

В квартирах выполняется полная чистовая отделка, на первом этаже устанавливается система

теплых полов. Наружные стеновые панели выполнены из трех слоёв, соединенных гибкими связями из стеклопластиковой арматуры. Внутренние и наружные слои – из тяжелого бетона, а средний утепляющий слой – из пенополистирольных плит. Швы утеплителя укрепляются полосами рулонного материала.

Использование энергосберегающих оконных конструкций класса «А» способствует стабилизации микроклимата в квартирах, локализуя помещение и тем самым экономя электроэнергию. При этом в окнах установлены приточные



клапаны, которые позволяют обеспечить нормативный приток свежего воздуха при закрытом окне, сохраняя при этом преимущества герметичных окон ПВХ. Приточные клапаны являются наиболее доступным средством восстановления воздухообмена, не допускают снижения качества воздуха, повышения относительной влажности в помещении, приводящей к выпадению конденсата и образования плесени, которая не только портит и разрушает внешний вид помещения, но и неблагоприятно влияет на здоровье человека. Именно поэтому применение оконных клапанов в современном строительстве стало обязательным.

– Думаю, что сегодня все понимают, что устанавливая пластиковое окно, мы сберегаем тепло в квартирах, но тем самым мы нарушаем микроклимат в помещении, поэтому в довесок к тому, что мы применяем энергоэффективные окна, оснащаем их системой микропрветривания, так называемой AIR BOX, – заявил инженер по техническому надзору Сергей Орлов.

В местах общего пользования в энергоэффективных домах предусмотрена установка датчиков движения. Применение в домах автоматического управления освещением и использование энергосберегающих источников света позволяют сэкономить электроэнергию до 30%.

Освещение придомовых территорий осуществляется при помощи современных фонарей на основе солнечных батарей. Источником света в таких фонарях являются светодиодные лампы, а элементом питания – солнечная батарея. Она преобразует солнечную энергию в электрическую. Днем аккумулятор заряжается, а при наступлении сумерек питает лампу и освещает территорию. Фонари на солнечных батареях автоматически включаются с наступлением ночи и светят до рассвета. Утром же сами переключаются в режим подзарядки.

Дворы жилых домов, построенных АО «ИНЖЕНЕР», в обязательном порядке оснащаются детскими и игровыми площадками и местами отдыха взрослых, а также просторными автостоянками. Количество парковочных мест строго соответствует правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск».

Недавно на улице Майский бульвар в городе Курске началось строительство десятиэтажных энергоэффективных жилых домов. Первая очередь строительства уже введена в эксплуатацию, их общая площадь составляет 25 тыс. кв. метров (578 квартир). Вторая очередь предусматривает строительство еще шести энергоэффективных двухподъездных десятиэтажных жилых домов.

Для дольщиков АО «Инженер» предусмотрены разные виды расчетов по договорам долевого участия. Оплата может быть как единовременная, так и в рассрочку на период строительства. Также возможно распорядиться средствами материнского капитала – в рамках действующего законодательства. Инвестиционно-строительная компания «Инженер» аккредитована в нескольких крупнейших банках Российской Федерации и Курской области, что позволяет дольщикам воспользоваться ипотечным кредитованием.

Все жилые дома, построенные АО «ИНЖЕНЕР», передаются в управление одной специализированной эксплуатирующей организации – ООО ТСЖ «ИНЖЕНЕР». Это гарантирует качественное и своевременное обслуживание, а также решение всех вопросов, связанных с эксплуатацией квартир.

Коллектив продолжает творчески выполнять важные задачи по строительству жилья, стараясь, чтобы как можно больше людей смогло осуществить самую заветную мечту – иметь собственное жилье.

Все эти новации, используемые в строительстве, не остались незамеченными. АО «ИНЖЕНЕР» стало победителем регионального этапа Третьего Всероссийского конкурса на лучший реализованный проект в области энергосбережения и повышения энергоэффективности ENES-2016.

О необходимости скорейшего формирования фонда доступного арендного жилья



Чрезвычайная острота сложившейся в России жилищной ситуации требует кардинальной смены государственной жилищной политики и создания благоприятных условий для формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, привлечения частных инвестиций в сферы жилищного строительства и производства строительных материалов, предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции в данных сферах в соответствии с поручениями указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Именно арендный жилищный фонд может наименее затратно для бюджета обеспечить крышу над головой тысячам семей, нуждающимся в хотя бы временном приюте. Доступное арендное жилье имеет наибольший потенциал в плане всеобщности обеспечения жильем нуждающихся категорий граждан.

Арендное жилье призвано обеспечить и необходимые условия мобильности рынка труда. Тем более, в условиях перевода всех ранее существовавших ведомственных (рабочих) общежитий в социальный найм, и прекращения строительства новых общежитий. К тому же, такая форма реализации жилищных прав, как общежитие, не характерна для 21 века.

Несмотря на постоянное внимание со стороны главы государства, реализация программ улучшения жилищных условий граждан, расселения аварийного жилья и формирования фонда доступного жилья не соответствуют масштабу указанных проблем. В Москве и других регионах жилье предоставляется очередникам, вставшим на жилищный учет более 25 лет назад. Рынок арендного жилья сейчас развивается во многом стихийно, с широким распространением общеизвестных негативных практик.

В России еще нет эффективной государственной системы формирования арендного жилищного фонда, источников и механизмов его функционирования и субсидирования нуждающимся категориям граждан, а также предъявляемых к нему технические требования.

В субъектах Российской Федерации отсутствует резерв жилья (включая маневренное) для помощи категориям населения, выселяемым из единственного жилья (в том числе заемщикам

валютной ипотеки и др.), сиротам и другим категориям граждан, оказавшимся в экстремально сложной жилищной ситуации, утрачивающих и возможность реализации основных социальных прав автоматическим прекращением местной регистрации после выселения.

Предварительные расчеты по количеству обеспечиваемых жильем семей свидетельствуют о значительно большей эффективности государственной (муниципальной) аренды в сравнении с предоставлением жилья по договору социального найма.

Вызывает глубокую озабоченность то, что все это происходит на фоне огромных масштабов строительства коммерческого жилья, обеспечивающего сверхдоходы узких групп застройщиков.

Высокая рыночная стоимость и огромный спрос на жилье в столичном мегаполисе при невысокой себестоимости возведения малоэтажного и среднеэтажного жилья и использовании механизма перекрестного финансирования позволяют уже сейчас значительно увеличить строительство доступного жилья, прежде всего, на присоединенных к Москве территориях и в Московской области.

Это многократно дешевле и эффективнее существующих механизмов жилищного обеспечения. Государственные жилищные сертификаты, социальная ипотека и др. лишь плодят нищих собственников жилья, стимулируют иждивенческие настроения и снижают трудовую мобильность населения.

Формирование фонда наемного жилья не отменяет существующее предоставление жилья по соцнайму очередникам, как и его продажу по программе «Жилье для российской семьи» (до 35 тыс.руб. / кв.м).

Поскольку существующий рынок не производит доступного жилья в объемах, соответствующих спросу, необходима активизация государственного воздействия на рынок в целях искоренения существующих изъянов (прежде всего, монополизации и излишних административных барьеров и процедур).

Помимо инструментов поддержки приобретения жилья как в собственность граждан следует совершенствовать инструменты, направленные на поддержку целевых групп населения. Определение таких групп и установление приоритетов в условиях ограниченности бюджетных средств является одним из ключевых выборов государственной политики.

Для повышения эффективности формирования фонда доступного арендного жилья (как постоянного, так и временного), следует разработать:

- реалистичный механизм развития наемного жилищного фонда социального и коммерческого использования (включая государственное субсидирование найма жилья нуждающимся категориям граждан с невысоким уровнем дохода, следует определить эти населения);

- региональные программы формирования наемного жилищного фонда (на первом этапе - в наиболее подготовленных пилотных регионах, определенных Минстроем России).

Выражаю уверенность, что обсуждение будет способствовать решению проблемы категории формирования фонда доступного арендного жилья, прежде всего, в московском регионе.

Е.А. Бобров, заместитель председателя Совета по правам человека при Президенте РФ

АНАТОЛИЙ МАРТЫНОВ: КАЖДАЯ НОВАЯ СТРОЙКА КАК НОВЫЙ ЭКЗАМЕН, КОТОРЫЙ НЕОБХОДИМО СДАВАТЬ НЕПРЕМЕННО С ВЫСОКИМ КАЧЕСТВОМ

После невероятного бума в прошлом году в настоящее время в строительной индустрии Томской области наблюдается некоторое затишье. Нет, стройка не остановилась, но темпы ее заметно снизились.



чаре, Тегульдете, Первомайском, Зырянке.

В Первомайском районе по программе переселения из ветхого и аварийного жилья в этом году сданы два трехэтажных дома. Еще один дом-красавец из красного кирпича заселили жители райцентра, пожелавшие улучшить свои жилищные условия.

– Ни один из них не похож на соседний, – утверждает Анатолий Мартынов, – потому что каждый строился по индивидуальному проекту. Фасады у домов разные – где-то применялась технология вентилируемых навесных фасадов, где-то – кирпичная кладка.

Уже многие годы компания «Асиножилстрой» сотрудничает с томскими проектировщиками. Немало объектов спроектировали для них специалисты из архитектурно-проектного бюро Людмилы Кошкиной. В последние годы компания плодотворно сотрудничает с

НЕРАВНОЗНАЧНЫЙ ГОД

По мнению директора ООО «Асиножилстрой» Анатолия Мартынова, уходящий год сложился для его коллектива крайне неровным:

«Было много аукционов, которые мы не сумели выиграть: соперники так непомерно скидывали цены, что дальше просто некуда. Крайне тяжело выживать в столь непростых условиях».

Тем не менее, 2016 год оставит в истории компании особый след. Асиновские строители подарили радость новоселья 97 семьям, переехавшим из ветхого и аварийного жилья. Всего по программе переселения построено более 200 квартир. Около 150 квартир возведено для обеспечения жильем детей-сирот по Томской области.

Продолжает медленно, но верно набирать высоту Свято-Покровский храм в центре города. Проект ведется совместно с Томской епархией. А как известно, храмы в России строятся на пожертвования прихожан, поэтому процесс этот довольно длительный. В настоящее время из-за отсутствия средств епархия и вовсе прекратила финансировать объект, и поэтому все расходы по устройству кровли и отделки первого этажа взяла на себя ком-



пания «Асиножилстрой». Правда, пока работы приостановлены из-за отсутствия у них свободных денег.

ПО НАКАЗУ ПРЕЗИДЕНТА

Почерк асиновских строителей хорошо известен во многих районах Томской области. Они оставили о себе хорошую славу в Бак-

архитектурной студией «Архнуво» под руководством Василия Рыбакова.

Заметный след оставил коллектив «Асиножилстроя» в Тегульдетском районе. В списке социальных объектов – капитальный ремонт районной больницы. Кроме того, асиновские строители вошли в программу по ремонту школьных спортивных сооружений. За очень короткий срок они



сумели капитально отремонтировать спортивные залы в Черном Яру Тегульдетского района и селе Поротниково Бакcharского района.

Но самым интересным объектом, находившимся под пристальным вниманием общественности и областных СМИ, стал современный культурный центр в селе Берегаево. «Кремлевский проект» (о необходимости нового

Дома культуры жители Берегаево написали президенту) принимал лично губернатор.

По словам Анатолия Мартынова: «Каждая новая стройка для его коллектива как новый экзамен, который необходимо сдавать непременно с высоким качеством и в очень жесткие сроки. Выиграв тендер на проведение работ в Берегаево, строители столкнулись с

трудностями по доставке материалов, ведь поселок расположен на противоположном от Большой земли берегу. Кирпич и пиломатериалы доставляли и по «зимнику», и по воде.

Но каких-то «длинных» объектов у меня и не было, – признается Мартынов. – Дело в том, что финансовое сопровождение проектов осуществляется на протяжении года, вот в эти сроки мы и стараемся сдавать объекты».

Самым быстрым, наверное, и был Центр культуры в Берегаево. За сдачу этого объекта губернатор Сергей Жвачкин вручил директору компании Анатолию Мартынову серебряную медаль «За достижения», а коллективу – Почетную грамоту от главы региона.

Впрочем, столь же оперативно были построены детские сады в Тегульдете и Асине. В этот список можно внести пятиэтажки по переселению из ветхого и аварийного жилья: в июле мы получили разрешение на строительство, а в январе счастливые семьи и детсады уже справляли новоселье.

КОМАНДНАЯ РАБОТА

За 15 лет работы в ООО «Асиножилстрой» Анатолий Мартынов сумел сформировать профессиональную



команду. Его первыми помощниками являются главный инженер Евгений Мартынов, прораб Андрей Беляев, мастер Ольга Сороквашина.

Сегодня в коллективе «Асиножилстроя» трудится до сотни кадровых рабочих. Свое мастерство они показали на строительстве самых смелых и амбициозных проектов.

«Асино гордится объектами, построенными этой компанией, – утверждает глава городского поселения Николай Данильчук. – У нас успешно работает бассейн. А какой детский сад на 145 мест подарили они ребятишкам в декабре прошлого года! Или возьмите реконструкцию усадьбы Лампсакова. Столько любви и мастерства вложили строители, восстанавливая вековые строения. Уверен, что добротная работа будет долгие годы радовать местных жителей и туристов».

На вопрос о том, что ближе строителю Мартынову – жилые дома, объекты социального назначения или реставрация памятников архитектуры, Анатолий Николаевич отвечает вполне открыто: от простейших построек и до храма. И поясняет: «У нас проблема одна – наши дома не похожи друг на друга, как другие объекты, пока нам не удастся войти в серию и строить типовые здания».

Так уж повелось, что за все 15 лет работы на строительном рынке эта компания всегда и во всем рассчитывает только на собственные силы.

– К сожалению, в Асине практически отсутствует стройиндустрия, – признается директор компании. – Из-за этого мы вынуждены держать и развивать часть смежных производств: собственный автопарк и крановое хозяйство. Кроме того, мы открыли небольшой завод по производству железобетонных изделий,

есть столярный цех. То, что не можем делать у себя, привозим из Томска.

НЕТИПИЧНЫЙ СТРОИТЕЛЬ

На сегодняшний день на счету этой компании немало социальных объектов и жилых многоквартирных домов, построенных в Асине.

«Я считаю Анатолия Николаевича настоящим патриотом нашего города, – с гордостью отзывается о Мартынове глава поселения Николай Данильчук. – Нередко ему приходится работать не благодаря, а вопреки обстоятельствам. И с годами он несколько не изменился, он настоящий профессионал своего дела. Он – строитель «до мозга костей». Ему мало выдавать «квадраты» и осваивать миллионы.

За многолетний плодотворный труд, высокий профессионализм, значительный вклад в строительную отрасль России, в связи с юбилеем 19 февраля Мартынов Анатолий Николаевич награжден почетным знаком "Строительная слава" У его коллектива особое отношение к работе, наверное, более творческий, созидательный подход к делу. Профессионалам из «Асиножилстроя» под силу объекты любой сложности – скверы, многоквартирники, бассейн, детский сад.

Николай Данильчук не преминул рассказать о благоустройстве центральной части Асина:

«Поначалу не все горожане понимали и положительно оценивали начатое. Но прошло два года, и это место стало любимым у асиновцев. По аллеям неспешно гуляют мамочки с колясками, назначаются деловые встречи и романтические свидания. Теперь мы хотим пойти дальше и на месте снесенных домов в центре города обустроить аналогичный сквер».

«Проект и идея благоустройства исходили от районной администра-

ции, мы лишь были исполнителями, – скромничает Анатолий Мартынов. – Но мы всегда работаем в тесном контакте с органами власти и чувствуем их поддержку».

НАДЕЖДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Неподалеку от молодежного центра Анатолий Мартынов заканчивает строительство двух домов, уже заложен фундамент под «многоквартирники». И это вновь будут не типичные кирпичные коробки, а основательно проработанные с архитектурной точки зрения современные красивые здания. Но директор компании высказывает опасения по поводу того, найдется ли на них покупатель.

– Эти объекты в полном цикле строительства: на одном завершается кирпичная кладка первого этажа, на втором только вышли из нулевого цикла. В одном будет 39 квартир, во втором примерно 40 квартир и магазин, – делится перспективами Анатолий Мартынов. – И еще один торговый центр планируется построить в Асине для сети «Мария-Ра». Мы уже получили разрешение на строительство. А дальше никаких объектов не просматривается. Причина кроется в непростой финансовой обстановке на строительном рынке области. И такая неопределенность расслабляет коллектив: когда работаешь в темпе, меньше устаешь, а когда прости в работе – это всегда расхолаживает.

Как любой созидатель, строитель должен видеть перспективу и двигаться к ней. Будем надеяться, что перспективы все-таки будут.

**Адрес. Томская обл.
г. Асино, ул. Сельская, д. 40в.
Тел.: 8(3824)125-933**

ПЕТР МИХИН: Для нас любой проект является значимым



В числе приоритетных направлений развития ООО УК «Жилпроект» — освоение новых технологий, обучение кадров, совершенствование производственно-технической базы. Вопрос качества проектной продукции — наиглавнейший для этой организации. Одним из показателей отличной репутации ООО УК «Жилпроект» являются повторные обращения заказчиков. ООО УК «Жилпроект» является Лауреатом общенациональной премии «Российские созидатели». В условиях жесткой конкуренции компания признана одной из лучших в регионе и по предложению органа исполнительной власти Воронежской области внесена в Федеральный Реестр «Всероссийская Книга Почета». Наш корреспондент встретился с генеральным директором УК «Жилпроект», заслуженным строителем России, кандидатом технических наук — Михиным Петром Валентиновичем и задал ему несколько вопросов.

- Корр.: Какие основные проблемы стоят сегодня перед российскими проектными организациями?

- Основные проблемы сегодня: - это состояние нормативной базы в отрасли, активная актуализация СП, что вызывает у проектировщиков нередко удивление из-за того, что актуализацией не выполняются основные требования, для чего она проводится (учет международного опыта, новые научные подходы и т.д.);



- это отсутствие государственной политики в отношении проектного дела, на заседании Госсовета РФ по строительству, который проводился в 2016 году, никто о проектировании, как об одной из основных частей строительного процесса даже и не вспоминал, а он, Госсовет РФ по строительству, за последние десять лет проводился впервые;

- это кадры, разделение на бакалавров и магистров, это вообще, заложенная бомба под российскую систему образования и это, на мой взгляд, тупиковый путь;

- это очень низкие цены на проектно-изыскательские работы, заказчики-застройщики совершенно забыли или не знают, что проект — это книга проектировщика, а книгу, как известно, труднее написать, чем прочитать, поэтому формирование сметы и затраты на строительство закладываются автором, а автора надо учить и кормить, плюс дать хорошее оборудование и программные продукты для качества и производительности, об этом нельзя забывать;

- это входные данные для выполнения проектных работ, одними из которых являются технические условия на инженерное обеспечение. Благодаря низкой квалификации и заторможенности эксплуатационных служб получаем значительное увеличение инвестиционного цикла строительного производства, а отсюда, учитывая высокие процентные ставки по кредитам, получаем обманутых дольщиков и не только.

- Корр.: Какой из проектов был наиболее значимым для компании? Почему?

- Для нас любой наш проект является значимым, как и заказчик — это как для каждой матери свой ребенок является наиболее красивым и лучшим.

- Корр.: Петр Валентинович, что делает компанию надежной и устойчивой в условиях кризиса?

- В условиях кризиса компанию делает надежной и устойчивой ее сотрудники, ее

команда, это, если хотите, стержень. Высокий технический уровень специалистов позволяет выполнять проектирование объектов разного назначения, в различном конструктивном исполнении (панели, кирпич, сборный каркас,

монолит). К ним относятся: жилые дома, общеобразовательные школы, учебные корпуса высших учебных заведений, объекты санаторно-профилактического назначения, объекты банковской сферы, административные здания, торгово-развлекательные комплексы, спортивные сооружения.

А вообще, нам всем пора уже понять, что у нас в стране - не кризис, у нас в России - реальная действительность, к которой надо уже привыкать, и учиться жить, так как при таком отношении к работе, при такой квалификации, с такой производительностью труда и с таким управлением, мы жить заметно лучше в ближайшие пятнадцать-двадцать лет не будем, а может, не будем никогда.

- Корр.: Как новые технологии влияют на управление проектами и отношение к нему?

- Смотря что считать проектом, так как строительный проект начинается с замысла и заканчивается эксплуатацией. Внутри находится проектно-строительный блок, который является составной частью строительного проекта. А из технологий влияющих на управление проектами наиболее значимым и актуальным является строительное информационное моделирование: от начала процесса строительства до окончания периода эксплуатации того или иного проекта.

- Корр.: Расскажите о перспективах развития вашей компании, поделитесь планами на будущее?

У нас в планах, как и у большинства компаний — выжить, сохранить основные кадры, обеспечить, хотя бы, элементарный уровень жизни, который называется достойным, потому что без, хотя бы, частичного решения проблем, отмеченных в первом вопросе, невозможно обучать кадры, совершенствовать производственно-техническую базу, внедрять новые технологии и думать о развитии, пока, к сожалению, это только мечты.



Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания

«Жилпроект»

ООО УК «Жилпроект»
394036, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса, 33Б
тел. (473)253-15-88 / факс (473)253-19-77
www.zhilproekt.ru

ТЕХНИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СТРАН СНГ

20 апреля 2017 года в Московском отделении Исполнительного Комитета Содружества Независимых Государств (Москва, Софийская набережная, д. 34/1) прошло первое заседание Базовой организации государств – участников СНГ по вопросам технического регулирования в строительстве.

в строительной деятельности силами Межгосударственной научно-технической комиссии по стандартизации, техническому нормированию и оценке соответствия в строительстве (МНТКС), а ФАУ «ФЦС» выполнял функции секретариата данной комиссии.

В числе приоритетных задач Базовой организации на 2017 год определены:

- организация взаимодействия государств-участников СНГ в области строительства с целью проведения комплексного анализа нормативно-технических баз, действующих в государствах-участниках СНГ;

- обеспечение рассмотрения и голосования по межгосударственным стандартам, в соответствии с программой работ по межгосударственной стандартизации на 2017-2018 гг.;

- разработка и согласование концепции создания единой информационной базы нормативных документов в строительстве государств-участников СНГ.

Первое заседание Базовой организации, посвященное вопросам проведения согласованной технической политики и развития гармонизированной нормативной базы в строительстве, было проведено в соответствии с решением Экономического совета Содружества Независимых Государств.



Модератором заседания выступил Директор ФАУ «ФЦС», руководитель Базовой организации государств-участников СНГ Дмитрий Владимирович Михеев.

С приветствием к участникам заседания обратились:

- Иванов Сергей Игоревич, заместитель председателя Исполнительного

- комитета - исполнительный секретарь СНГ;

- Мавляров Хамит Давлетьярович, заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

В своем приветствии С.И. Иванов сказал: «Мы всецело поддерживаем сотрудничество государств участников СНГ в рамках деятельности Базовой организации по проблемам технического регулирования в строительном комплексе.

Экономическое взаимодействие между нашими странами является объективной необходимостью для повышения эффективности производственной, технологической и интеллектуальной базы. В этой связи мы ожидаем, что деятельность Базовой организации будет способствовать многостороннему сотрудничеству между государствами – участниками СНГ в вопросах создания единой нормативной базы, проведения согласованной технической политики в области строительства. Исполком СНГ, в свою очередь, готов оказывать всемерное содействие в организации и проведении мероприятий Базовой организации».

Базовой организацией государств-участников СНГ по проблемам технического регулирования в строительном комплексе является Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве Минстроя России (ФАУ «ФЦС»).

Решение об этом было принято 27 мая 2016 года на XXXVII заседании Межправительственного совета стран СНГ. Ранее, с 1993 года, работа стран СНГ в области межгосударственного строительного нормирования и стандартизации осуществлялась Межправительственным Советом по сотрудничеству

«То, что Базовая организация начинает свою работу, позволит нам выстроить схему технического нормирования по строительным проблемам. На нее накладывается большая ответственность. Как они сработают, так и будет выстраиваться единая схема», - подчеркнул Х.Д. Мавляров.

Информируя собравшихся о мероприятиях, проводимых в Российской Федерации, замминистра сообщил: «Мы завершаем работу по принятию решения по оценке экономической эффективности обоснования инвестиций, вводя этот этап обязательным. Полмесяца назад мы подписали в Правительстве дорожную карту по учету жизненного цикла объектов при нормировании. Инвестиционные проекты должны оцениваться на более ранней стадии на предмет экономической эффективности с учетом эксплуатации и будущего сноса».



После распада СССР в каждой из стран СНГ начали создаваться национальные системы нормативных документов в области строительства, но их основой до настоящего времени остаются СНиПы и стандарты.

После 2001 года в большинстве стран СНГ, в связи с вступлением или стремлением вступить во Всемирную торговую организацию (ВТО), приняты новые законы в области стандартизации и технического регулирования. Законы основаны на положениях Соглашения по техническим барьерам в торговле, принятого ВТО, предусматривающего наличие обязательных требований к продукции в Технических регламентах и добровольных требований в стандартах.

Однако требования ВТО относятся в основном к товарам и не могут быть непосредственно предъявлены к планировке и застройке городских и сельских поселений и к объектам недвижимости, каковыми являются здания, сооружения и прилегающие территории. Поэтому в большинстве стран СНГ пришли к выводу о необходимости сохранения основных особенностей действовавшей ранее системы нормативных документов в области строительства.

В законах о стандартизации этих стран предусматривается, наряду с техническими регламентами и национальными стандартами, разработка нормативных документов (строительных норм, сводов правил), в которых общие требования технических регламентов конкретизируются применительно к зданиям и сооружениям определенного назначения, строящимся в определенных климатических и иных условиях. Наличие таких нормативных документов неизбежно для строительства в силу особенностей строительной продукции как объекта технического регулирования.

По результатам анализа представленных участниками заседания материалов о национальных нормативных технических базах в области строительства можно сделать вывод о том, что во всех странах действуют документы, применяемые на обязательной основе, в виде национальных строительных норм, СНиПов, национальных сводов правил и стандартов. В большинстве стран на обязательной основе применяются и межгосударственные строительные нормы (МСН), подготовленные МНТКС.

На добровольной основе применяются национальные и межгосударственные своды правил, национальные и межгосударственные стандарты, ряд нормативных документов,

утвержденных Госстроем СССР, руководящие документы в строительстве и пособия.

Общий фонд - более 15 000 нормативных технических документов.

Несмотря на то, что в последние годы в государствах СНГ наметились существенные расхождения в подходах к строительному нормированию, которые способны в будущем создать неоправданные барьеры в экономическом сотрудничестве, к общим (схожим) характеристикам национальных баз НТД по-прежнему можно отнести:

- Цели - нормативное обеспечение безопасности зданий и сооружений, защита жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, охрана окружающей среды, а также нормативное обеспечение эксплуатационной пригодности зданий и сооружений на всех стадиях их жизненного цикла.
- Подход к разграничению нормативных технических документов на обязательные, устанавливающие требования безопасности для зданий и сооружений и добровольные, устанавливающие способы выполнения этих требований.
- Потребность в гармонизации НТД в области строительства, как на пространстве СНГ, так и с международными документами, в том числе, европейскими.
- Осуществление реформирования нормативной технической базы строительства на национальном уровне.

В своем докладе «О состоянии нормативной технической базы в области строительства государств-участников СНГ и перспективах развития», Д.В. Михеев отметил, что для гармонизации НТД в строительстве государств-участников СНГ необходима выработка единого для стран СНГ подхода к определению перечня обязательных требований безопасности строительной продукции, принимаемых в разных странах в соответствии с действующими в них законодательством, и гармонизация документов добровольного применения, обеспечивающих выполнение этих требований.

Для организационно-методической и технической координации межгосударственного строительного нормирования необходимы разработка и обновление действующих межгосударственных стандартов на строительные материалы и изделия и на методы контроля и испытаний различных видов строительной продукции.

При этом, создание и развитие системы межгосударственных нормативных документов в области строительства не должно противоречить стремлению отдельных стран к гармонизации национальной нормативной базы с нормативными документами Европейского Союза и других региональных организаций.

Исполнение АИП в Москве в 2017 году

16 мая 2017 года в Департаменте строительства Москвы (Никитский пер., д. 5, стр. 6) прошла традиционная пресс-конференция руководителя Департамента А.Ю. Бочкарева на тему: «Исполнение Адресной инвестиционной программы Москвы в 2017 году».



Как сообщил в своем вступительном слове руководитель Департамента строительства Москвы Андрей Юрьевич Бочкарев: «Адресная инвестиционная программа традиционно делится на три больших блока: дорожно-мостовое строительство, строительство метрополитена и строительство объектов социального назначения. Порядка одной трети бюджета АИП идет на дороги, одной трети на метро и одной трети на соцобъекты.

Коротко о дорожном строительстве. У нас на три года вперед 2017-2019 гг. уже утверждены все планы. Нам необходимо за три года построить 276 км дорог, 70 крупных искусственных сооружений, 46 крупных пешеходных переходов. На эту программу выделяется 409 млрд руб. на три года.

За этот период мы планируем на Северо-Восточной хорде в 2018 году завершить работы от Бусиновской развязки до улицы Фестивальная, и от Измайловского до Щелковского шоссе. Остальные участки находятся в проектировании, в том числе от Ярославки до Дмитровки. На этот сложный участок, возможно, привлечем инвесторов. Сейчас ведется уточнение технического задания.

Ведется строительство участка «Вешняки — Люберцы» до шоссе Энтузиастов. Работы развернуты на 15 километрах. Этот участок хотим сдать в 2018 году.

Что касается Северо-Западной хорды. Ведутся работы в ее южной части. Заканчивается реконструкция Вяземской, Рябиновой улиц, Сколковского шоссе. Остается реконструкция Крылатской улицы и улицы Ярцевская.

В этом году мы приступаем к финальному отрезку от улицы Крылатская до улицы Нижние Мневники. Суммарно в Мневниковской пойме будет построено 14,5 км дорог. Сейчас мы расширяем один автомобильный мост, и будем строить мост через шлюзовые конструкции канала имени Москвы.

В 2018 году хотим на всем участке Калужского шоссе от 20-го до 49-го километра завершить реконструкцию.

Во второй половине этого года планируем начать работу по Южному дублеру Кутузовского проспекта. Это почти 11,5 км дорог, 8 больших путепроводов, 2 крупные разворотные эстакады, 4 моста через реку Сетунь, 4 крупных подземных перехода почти 4 км шумозащитных экранов».

Отвечая на вопрос корреспондента журнала «Строительная Орбита», А.Ю. Бочкарев сообщил, что параллельно со строительством дублера будет приведена в порядок заброшенная территория реки Сетунь: «Освобождаем ее от мусора, грязи, превращаем свалку в благоустроенный парк. Займемся и очисткой реки».

Еще один крупный проект - обеспечение бывшей промзоны «ЗИЛ» удобной дорожно-транспортной сетью. Крупнейшим сооружением здесь обещает стать центральная магистраль, которая пересечет эстакадой пути Московского центрального кольца. Она примет основной поток автомобилей, которые пока доезжают от проспекта Андропова и разворачиваются через Третье транспортное кольцо. Работы по созданию трассы завершим осенью этого года. Рабочие уже прошли надвижку металла на основное полотно эстакады. Протяженность путепровода составит 537 м. Помимо этого, на территории бывшей промзоны ведется строительство дорог в районе транспортно-

пересадочного узла «ЗИЛ», рабочие реконструируют Симоновскую набережную, идет проектирование внутриквартальных дорожно-связок. Всего на «ЗИЛ» возведут 32,5 км дорог и искусственных сооружений.

Метрополитен. В этом году будут достроены 16 новых станций метро, два электродепо: будет запущен участок от «Петровско-Разумовской» до «Селигерской» метро. Люблинскую линию продлят до Лианозово, в настоящее время идет проектирование участка. С открытием новых пяти станций «салатовой» ветки метро получат 700 тысяч москвичей.

Также в 2017-м будет запущен участок Калининско-Солнцевской линии от «Раменок» до «Расказовки». К концу года будут сданы 15,3 км и 7 станций метро.

«Еще одна станция, запланированная к открытию в этом году, - «Ховрино» - практически полностью готова, - сообщил А.Ю. Бочкарев. - За этот год будут возведены основные конструкции «Беломорской» - станции, которая находится на отрезке между «Речным вокзалом» и «Ховрино». Отделка и оборудование станции будет проводиться после запуска движения на участке. На базе станций Замоскворецкой ветки построят транспортно-пересадочные узлы.

В конце лета запустят и участок Третьего пересадочного контура — от «Делового центра» до «Петровского парка». Еще один участок Третьего пересадочного контура на западе столицы уже сейчас находится в проектировании, его начнут строить в 2018 году. В общей сложности второе кольцо будет включать в себя 32 станции. На юго-западный участок «Аминьевское шоссе

- Мичуринский проспект – Проспект Вернадского» привлекается китайская компания CRCC. Ее представители займутся возведением конструкций тоннелей и несущих конструкций станций. Привлекаемая китайская корпорация является практически самой крупной в мире, более 300 тысяч человек работают в ней. Контракт с ней подписан, и во втором полугодии китайцы приступят к работам в Москве. Российскими подрядчиками будут возведены инженерные коммуникации, системы связи и безопасности.

В рамках Адресной инвестиционной программы запланировано продление Сокольнической линии в сторону Коммунарки до станции «Столбово». На новом участке расположатся четыре станции, их протяженность - 9,4 км, возведут их в наземном исполнении. Участок метро пройдет в створе дороги Солнцево-Бутово-Видное. Запустить его планируется на рубеже 2018 — 2019 годов.

Павелецкого направления Московской железной дороги до Загорье в Бирюлево Восточном, от Третьей Владимирской улицы до района Ивановское. Возведут и новое трамвайное депо. К проектированию приступят в 2018 году.

«В 2018 году мы приступим к проектированию переоборудования монорельса под трамвайное движение. Эстакада монорельса будет частично оставлена только там, где необходимо пересечь транспортные артерии. Трамвайный режим движения здесь более выгоден. На проектирование планируют потратить весь следующий год, а переоборудование монорельса может завершиться к 2020 году», - сообщил А.Ю. Бочкарев.

По объектам социально инфраструктуры. В соответствии с АИП на 2017-2019 гг. должны вестись в эксплуатацию 39 объектов здравоохранения. По культуре Москвы вводится 20 объектов.

Столица получит 29 спортивных объектов: 8 футбольных полей, 6 физкультурно-оздоровительных комплексов, новые велодромы, бассейны,

в том числе бассейн на территории гребного канала «Крылатское». Футбольные поля появятся в каждом округе столицы, их строительство позволит повысить уровень подготовки наших спортсменов. Все поля будут оснащены системой дренажа и подогрева. Воспитанники спортивных школ смогут играть на высококачественной искусственной траве для открытых полей — из синтетической травы, пересыпанной песком и резиновой крошкой. Покрытие сохраняет основные игровые характеристики, минимизируют риск получения травм, позволяет проводить тренировки в течение всего года.

По объектам образования будут введены 26 средних школ, 20 школ начальных классов, 28 детских садов.



Большая работа ведется и по развитию трамвайного транспорта. Четыре крупные трамвайные линии построят до 2020 года - это почти 24 км. Новые ветки пройдут от станции метро «Правая» до Бирюлево Западного, от Лианозово до Люблинско-Дмитровской линии метро, от

По государственной программе «Жилище» запланировано возведение 162 жилых домов. Программа «Реновация» потребует корректировки объема строительства.

Далее А.Б. Бочкарев ответил на вопросы журналистов.

Реформирование системы ЖКХ

17 мая 2017 года в зале «Врубель» гостиницы «Метрополь» (Москва, Театральный проезд, д. 2) прошел III ежегодный круглый стол «Реформирование системы ЖКХ». Мероприятие организовано деловой газетой «Ведомости» при содействии Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.



Жилищно-коммунальное хозяйство – одна из базовых отраслей российской экономики, обеспечивающая население жизненно важными услугами, а промышленность – необходимой инженерной инфраструктурой. Годовой оборот в сфере жилищно-коммунального хозяйства превышает 4,1 трлн руб. – более 5,7% валового внутреннего продукта России.

За последние несколько лет отрасль ЖКХ претерпела масштабные изменения, в первую очередь законодательные. Приток инвестиций растет: за время реализации мероприятий по

привлечению частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства заключено 1,6 тыс концессионных соглашений по всей стране. Объем частных инвестиций, предусмотренных действующими на сегодняшний день концессионными соглашениями, составляет порядка 226 млрд руб. Минстрой отмечает, что в тех регионах, где работают концессии, произошел существенный рост качества услуг, и снизилось количество аварий, как в теплоснабжении, так и водоснабжении. Кроме того, развитие инновационных технологий открывает новые возможности для реабилитации отрасли,

предоставляя ресурсы для повышения качества жизни при экономии госбюджета.

Тем не менее, проблемы модернизации отрасли далеко не решены. Ведущие игроки рынка ЖКХ, эксперты и представители государственной власти по традиции собрались на третьем ежегодном круглом столе «Реформирование системы ЖКХ» для обсуждения ключевых проблем отрасли и способов их решения.

Модераторами круглого стола выступили:

- **Чибис Андрей Владимирович**, заместитель Министра строительства

и ЖКХ России, главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации;

- **Никитина Елена**, главный редактор приложения «Недвижимость» газеты «Ведомости».

Мероприятие открылось докладом Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаила Александровича Меня.

Согласно соцопросам, порядка 15% россиян считают, что процесс управления многоквартирными домами в России улучшается. Министр пояснил, что повышение качества оказания услуг произошло благодаря лицензированию деятельности управляющих компаний. «Лицензирование уже дает свои результаты, и это только начало нашей работы. В прошлом году у нас было прекращено 316 лицензии, а 8 лицензии были аннулированы», - заявил М.А. Мень. Он отметил, что сейчас идет работа над стандартами деятельности УК.

Стандарты, как предполагается, будут включать скорость реагирования на аварии, организацию обратной связи с населением и даже внешний вид сотрудников. Соответствие

стандартам УК станет лицензионным требованием. За несоответствие стандартам УК предлагается лишать лицензии.

Ранее глава Минстроя России сообщил, что ведомство подготовило проект постановления правительства, определяющий стандарты сервиса УК. Министерство предлагает внедрить стандарт качества, соблюдение которого будет учитываться при лицензировании УК. Предполагается, что коммунальщики обяжут локализовать повреждения внутридомовых сетей в течение 30 минут, а на устранение засоров будет отведено два часа. Кроме того, у каждой УК должна появиться круглосуточная аварийно-диспетчерская служба. В настоящее время документ проходит согласовательные процедуры.

Говоря о капитальном ремонте, глава Министр отметил, что собираемость платежей за капитальный ремонт в настоящее время составляет 85,7%. «Люди голосуют рублем за капремонт. Что касается динамики, то в 2014 году было чуть более 65%. Сейчас очевидно, что к программе появилось доверие», - отметил М.А. Мень. Он пояснил, что с начала действия программы был проведен капитальный ремонт более 74 тыс многоквартирных домов. Около 40 тыс из них отремонтировано за последний год.

Особо было подчеркнуто, что помимо стандартных направлений, с прошлого года Минстрой России при поддержке партии Единая Россия реализует приоритетный проект «ЖКХ и городская среда». «Благоустройство общественных пространств и создание комфортной городской среды вошли в число приоритетных направлений стратегического развития страны. Теперь модернизация и развитие коммунальной инфраструктуры неразрывно связано с формированием городской среды. И это правильно. Ведь мало построить, например, набережную или парк, нужно предусмотреть перспективы развития территорий и, соответственно, состояние сетей. Необходимо качественно содержать все то, что создается», - сказал М.А. Мень. Он напомнил, что на программу

по благоустройству в этом году выделено порядка 27 млрд руб.

Главный государственный жилищный инспектор РФ - А.В. Чибис добавил, что в этом году планируется выделить 7,5 млрд руб. для субсидирования модернизации коммунальной инфраструктуры в рамках приоритетного проекта. Планируется, что регионы, которые получат эти средства, направят их либо на техническое обследование объектов ЖКХ, которые будут предлагаться в концессии в небольших городах с населением меньше 100 тыс человек, либо на субсидирование процентной ставки для участников концессий по модернизации объектов ЖКХ. Для регионов, получивших субсидии для модернизации инфраструктуры ЖКХ, будет предусмотрено обязательство обеспечить десятикратный рост частных инвестиций в инфраструктуру, по сравнению с объёмом господдержки. «При этом обязательство по десятикратному росту инвестиций для регионов, которые получают господдержку в этом году, наступят не сразу, а в 2018 году», - подчеркнул А.В. Чибис.

Энергетическая компания «Т Плюс» планирует в течение пяти лет инвестировать в энерго- и теплоснабжение российских городов 70 млрд руб., две трети этих средств пойдут на модернизацию сетей теплоснабжения, об этом в своем выступлении сообщил исполнительный директор компании Роман Валентинович Нижанковский. По его словам, планирование инвестиционного цикла затрудняет отсутствие мастер-планов развития городов: «Мы точно будем со всеми городами, муниципалитетами и девелоперами обсуждать планы развития городов и только после этого будем вкладывать деньги в развитие и модернизацию сетей, учитывая два фактора - миграцию и энергоэффективные мероприятия».

Первый заместитель генерального директора УК «Лидер» Юрий Сергеевич Сизов в своем выступлении отметил недостатки правоприменения законодательства: «Законодательство отвечает на все вопросы и защищает инвестора. Мы сталкиваемся с проблемой правоприменения. Вроде бы закон





и написан, но каждый орган на месте начинает его трактовать своеобразным образом, и смысл его меняется на противоположный. Сейчас все коллизии решаются в «ручном режиме». Нужен какой-то орган на площадке Минстроя, где инвесторы, концессионеры могли разбирать спорные ситуации, чтобы инвестор оставался не один на один с местными чиновниками, а обращался к местным администрациям с позицией государственного органа. Тогда будет принципиально другой разговор».

Исполнительный директор Ассоциации ЖКХ «Развитие» Алексей Вячеславович Макрушин обозначил основные проблемы при подготовке и реализации концессионных проектов: противодействие муниципалитетов в передаче имущества инвесторам, ограничения и неопределённость роста тарифов, и множество проверок всевозможных контролирующих органов. Он считает, что необходимо решить проблему избыточных, нереалистичных требований санитарного, технического, приоро-

доохранного законодательства. Необходимы также максимально типовые решения, в том числе в части финансовых инструментов.

Большое место в дискуссии заняла проблема прямых договоров с поставщиками ресурсов. Отвечая на вопросы участников конференции, А.В. Чибис сообщил: «Значительный оборот денежных средств идет через управляющие компании. Мы всегда говорили, что прямые договоры жителей с поставщиками ресурсов выгодны, прежде всего, добросовестным управляющим компаниям, потому что на них не скапливается 2-4% долга физических лиц, которые всегда будут и портят финансовую ситуацию. Для меня открытие этого круглого стола то, что сами управляющие компании говорят: «Дайте нам прямые договоры. Мы хотим управлять домами, а не финансовым потоком».

Тема прямых договоров это не только благо с точки зрения платежей-

ной дисциплины, а значит повышения инвестиционной привлекательности отрасли, это имеет важную вторую составляющую: с рынка управления жильем уйдут те, кто пришел управлять финансовыми потоками, а не домами. Это будет важным моментом очищения рынка.

Прямые договоры предусматривают право собственности на деньги, которые платятся за электроэнергию, за воду, за тепло, но есть четко разграниченная законом граница ответственности. Ресурсы поставляют до границы дома. Управляющая организация занимается обеспечением того, чтобы инфраструктура в доме работала. Жильцы также будут предъявлять претензии руководителю управляющей компании, а он уже будет разбираться, в доме произошла проблема или ресурс был на границу дома неправильно поставлен. Такая система защиты выстроена в проекте закона, который подготовил Минстрой».

АЛЕКСАНДР ШЕСТОПАЛОВ: Как на практике можно использовать чердаки



Согласно определению, данному в Строительных нормах и правилах СНиП 2.08.02.–89 «Жилые здания», чердак представляет собой «пространство между конструкциями кровли (наружных стен) и перекрытием верхнего этажа». В соответствии со СНиП 31–01–2003 «Здания жилые многоквартирные» чердак – это «пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа». Согласно определению, данному в Своде правил СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» чердак – «пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа». Два последних определения более точные, чем первое. Основной отличительной характеристикой чердака являются то, что это пространство, а не этаж и даже не помещение. Это обстоятельство имеет 2 очень важных следствия: если чердак не является ни этажом, ни помещением, то его площадь не может включаться в общую площадь здания. Кроме того, чердак – неотапливаемое пространство. Согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса (ЖК) РФ в общую площадь жилого помещения (квартиры), а следовательно, и всего многоквартирного дома (далее по тексту – МКД), включаются только площади всех частей такого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. По терминологии инвентаризационных органов (БТИ) это летние, неотапливаемые или заитоговые объекты, которые фактически есть, но в площадь МКД не включаются. Именно поэтому БТИ никогда не включали площади чердаков в площадь МКД.

Многоквартирные дома, в которых имеются чердаки, имеют скатные крыши, как правило, двухскатные и, как следствие, внешний водосток для удаления атмосферных осадков со скатной крыши дома. Атмосферные осадки – это не только дождь, но и снег, который выпадает зимой на скатную крышу дома. Зимой температура чердака всегда выше температуры окружающего воздуха в результате его нагрева за счет утечки тепла. По нормам она должна быть всего на 2 градуса больше, чем температура окружающего воздуха. На практике это никогда не выполняется, т.к. требует значительных материальных затрат. Чтобы достичь этих требований, необходимо выполнить капитальный ремонт (далее по тексту – КР) чердака. Стоимость его проведения в 2 – 3 раза больше, чем стоимость КР любого этажа МКД, т.к. на чердаке необходимо полностью или частично заменить деревянные конструкции, обработать их в 3 слоя специальными противопожарными материалами, заменить старую металлическую кровлю на новую, выполнить качественную теплоизоляцию чердака (чтобы не обра-

зовывались сосульки и наледь), убрав с него выработавшую свои теплоизоляционные свойства канцерогенную шлако-керамзитную засыпку толщиной 30 – 40 см. Вследствие того, что около 60% всех потерь тепла осуществляется через потолок квартир, расположенных на последнем этаже дома, из-за недостаточной теплоизоляции чердака (шлакокерамзитная засыпка, которой покрывались все чердаки, давно уже выработала свои теплоизоляционные свойства), а также вентиляционных каналов и труб системы отопления домов с т.н. «верхним розливом» (труб диаметром 80 – 100 мм и температурой воды в них, которая может достигать 80 градусов), происходит нагрев чердака зимой до положительных температур.

Это тепло нагревает часть снега, непосредственно лежащего на кровле, который начинает подтаивать, причем чем больше толщина снегового покрова (т.е. чем лучше его теплоизоляция), тем более интенсивно происходит таяние снега. Образовавшая в результате его таяния вода стекает вниз сначала по скатной кровле, затем

по карнизу к водосточной воронке. Нижняя же часть кровли (свесы), ведущая непосредственно к водосточным трубам, со всех сторон окружена наружным воздухом и ничем не подогревается, а температура ее поверхности практически равна температуре окружающего воздуха. Т.к. все жилые дома и нежилые здания со скатными крышами спроектированы с карнизами для предотвращения попадания осадков непосредственно на стены здания, то образовавшиеся талые воды, попадая на поверхность нижней части кровли, примерзают к ней еще до попадания в водосточную трубу, образуя наледь, из которой при дальнейшем таянии снега образуются сосульки. Т.о. существующие дома со скатными крышами и чердаками практически являются фабриками по производству сосулек.

Еще одной причиной образования сосулек является то, что во всех домах со скатными крышами осуществляется вынужденное (чтобы обойти карниз) консольное крепление приемной воронки водосточной трубы. При этом воронка расположена в самой удаленной от источников тепла и самой холодной точке, в результате чего талая вода, находящаяся в жидком состоянии, не дотекает до воронки, еще на подступах к ней примерзая к поверхности нижней части кровли. Поэтому в зимний же период зигзаг водосточной трубы (обход карнизного выступа) является еще одной причиной образования наледи и сосулек. Изгиб трубы у карниза неизбежно приводит к образованию ледяной пробки. Талая вода начинает течь поверх водосточных труб, образуя мощные сосульки. Талые воды могут также образовываться от теплового потока солнечного света (зимой и особенно ранней весной бывают солнечные дни), а также в результате температурной оттепели, когда зимой температура воздуха на какое-то время становится положительной (это называется переход через ноль), что приводит к естественному таянию снега на крыше здания. Кроме того, талые воды могут замерзнуть в водосточной трубе, что может приводить к ее разрыву. Отсюда понятно, что никакая даже самая идеальная теплоизоляция чердака не сможет полностью решить проблему образования сосулек.

В России главным способом борьбы с сосульками на крышах зданий, имеющих скатные крыши, является ручное механическое удаление наледи и сосулек с помощью лопат, ломов и других шанцевых инструментов. От реализации такой «технологии» подвергается риску жизнь людей, сбивающих сосульки. От падающих с крыш домов сосулек часто страдают люди, проходящие по тротуару в момент отрыва сосулек. Только в Санкт-Петербурге зимой 2010-2011 гг. от падения сосулек (в северной столице их называют «сосули» – видно за их большие размеры по сравнению с обычными сосульками) погибло более 10 человек, в т.ч. грудные дети, и несколько человек разбилось, сбивая сосульки. На оплату работ по сбиванию сосулек тратятся значительные средства и еще большие средства расходуются на восстановление крыш, пострадавших в результате борьбы с наледью. В Санкт-Петербурге в 2010 г. на ремонт кровель, сильно поврежденных при очистке ото льда, тратится более 1 млрд. руб. в год, а в Москве на очистку скатных кровель от снега, сбивание сосулек и наледи, их собирание с проезжей части и вывоз на снегоплавильные пункты расходует более 10 млрд. руб. в год. Именно поэтому с 1960-ых годов, когда начала реализовываться программа индустриального домостроения, провозглашенная Н.С. Хрущевым, стали строиться МКД с плоскими крышами, с которых не требуется счищать зимой снег, и внутренним водостоком, который находится внутри дома.

Т.о. получается, что дома со скатными крышами и чердаками, расположенные в основном в центральной, исторической части городов и в обжитых районах, являются для государства и собственников помещений в этих домах тяжким бременем, которое они несут как свой «тяжелый крест» за проживание в таких домах, и которое им досталось от предыдущих поколений. Это т.н. «сталинские» дома, дома до- и послереволюционной постройки. Собственники помещений в этих домах несут дополнительные расходы на

выполнение указанных работ. Вход на чердаки в таких домах закрыт управляющими компаниями металлическими дверями. Т.о. собственники помещений в этих домах реально чердаками не пользуются. Получается, что чердак – это не просто обуза или балласт для собственников, но фактически это воронка («черная дыра»), постоянно требующая средства на свое существование. Это аналог «священной коровы» в Индии, которую нужно только кормить (ремонттировать), а доить (получать доход) нельзя, т.к. она священная. В нашей стране другой менталитет, и корова на Руси испокон веков была кормилицей семьи.

Площадь чердаков в стране составляет: 3,5 млрд. кв. м (площадь всего жилищного фонда страны) x 0,3 (доля домов со скатными крышами) : 4 этажа (среднее число этажей в таких домах) = 250 млн. кв. м. Согласно данным Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» в 2013 г. средняя стоимость капремонта МКД составляла около 5 тыс. руб./кв. м общей площади дома. С учетом того, что стоимость КР чердака в 2 – 3 раза превышает стоимость КР дома, а также вследствие инфляции, которая в сфере ЖКХ за 2013 – 2016 гг. составляла 10 – 15 % в год в настоящее время КР чердаков обойдется: 5 тыс. руб./кв. м x 1,5 (инфляция за 4 года) x 2 – 3 раза (повышающий коэффициент при ремонте чердаков) = 15 – 20 тыс. руб./кв. м. А в масштабе всей страны КР чердаков потребует: 250 млн. кв. м x 15 – 20 тыс. руб./кв. м = минимум 4 – 5 трлн. руб. Такую огромную цену страна и ее граждане вынуждены заплатить за капитальный ремонт чердаков. Для сравнения: это 30 % бюджета страны за 2016 год. Это в несколько раз больше, чем ВСЕ затраты страны на образование, науку, культуру и здравоохранение вместе взятые.

Согласно ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» государство перед приватизацией квартир в МКД обязалось выполнить КР домов, нуждающихся в нем. Конституционный Суд (далее по тексту – КС) РФ по запросу депутатов Государственной Думы 12.04.2016 г. провозгласил Постановление № 10-П о проверке конституционности положений Закона о проведении КР МКД. В нем КС признал, что «введение взносов на КР не отменяет обязательства государства перед жителями домов, требовавших КР на момент приватизации жилья» в них. Дома с чердаками и скатными крышами (дореволюционной, довоенной и «сталинской» постройки) – это самый старый жилищный фонд. Последние из них «сталинские» дома были построены в конце 1950-ых – начале 1960-ых, т.е. за 30 лет до начала приватизации квартир в них, и, следовательно, нуждались в КР. Поэтому все указанные дома можно включить в список домов, которые обязано отремонтировать государство. Вместе с КР этих домов государство обязано выполнить и капремонт чердаков. Будем считать, что все указанные дома (со скатными крышами) на момент приватизации квартир в них нуждались в проведении КР. Они составляют примерно 30 % всего жилищного фонда страны или около 1 млрд. кв. м. Стоимость выполнения государством КР домов со скатными крышами без учета стоимости КР чердаков в них (площадь чердаков не включается в общую площадь дома) в существующих ценах составит: 1 млрд. кв. м x 5 тыс. руб./кв. м x 1,5 (инфляция за 4 года) = 7,5 трлн. руб. или половина бюджета страны за прошлый год. А с учетом стоимости выполнения капремонта чердака: 7,5 трлн. руб. + 4 – 5 трлн. руб. = 12 трлн. руб. или 3/4 бюджета страны. Даже если эти затраты удастся снизить в 2 раза (на практике, вероятнее всего, будет наоборот), то в обозримом будущем государство за свой счет выполнить первый КР не сможет.

Первое желание, которое возникает после знакомства с этими цифрами, это найти того, кто захочет взять чердаки себе и их капитально отремонтирует. И чем меньше будет таких площадей в доме, которые надо не просто отремонтировать, а капитально, тем меньше будут затраты собственников помещений в этом доме на его КР. Оказывается, что такие лица (юридические и физические), готовые бесплатно для государства и бесплатно для жителей отремонтировать

такие дома в обмен на получение чердаков в них, есть, но им это крепко-накрепко запрещено действующим жилищным законодательством, даже если ВСЕ 100 % собственников ВСЕХ помещений в этом доме захотят этого и дадут свое согласие. Отчуждение ОИ невозможно в принципе: согласно пункту 2 части 4 статьи 37 ЖК РФ «Собственник помещения в МКД не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение». И это несмотря на то, что в Конституции РФ, в ЖК РФ и в ГК РФ продекларировано право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а также несмотря на то, что Президент России в день своей инаугурации 7 мая 2012 г. подписал социальный Указ № 600, который за 5 лет до сих пор не исполнен в части, касающейся «обеспечить до декабря 2012 года создание благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ».

Собственники помещений при нынешнем уровне отчислений на КР их домов реально смогут накопить на него за несколько человеческих жизней (подробно это показано в предыдущих статьях Автора в журнале «Строительная орбита» за декабрь 2016 г. и апрель 2017 г.). Т.о. получается, что привлечение инвесторов в ЖКХ страны для выполнения КР МКД – это единственная возможность отремонтировать жилищный фонд, другого выхода просто НЕТ. А для этого им необходимо не только создать благоприятные условия для работы, но и убрать законодательные препоны. Важно понять, что требование получать согласие ВСЕХ собственников помещений во всех подъездах и на всех этажах МКД для присоединения к своей квартире нескольких кв. м коридора, которые может присоединить только этот собственник, причем только путем реконструкции (с получением соответствующего разрешения на реконструкцию), равносильно полному запрету пользования, владения и распоряжения общим имуществом. 12 лет, прошедшие после введения в действие ЖК РФ, наглядно показали, что это никому не удалось.

С точки зрения здравого смысла было бы логично всё общее имущество разделить на 2 части: используемую часть (входные помещения, лестничные клетки, лифты, коммуникации и т.п.) и неиспользуемую часть (чердаки, технические этажи, крыши), которой собственники не пользуются, и которая могла бы использоваться в коммерческих целях, в первую очередь для проведения КР МКД. И чем меньше этой неиспользуемой части останется в доме, тем меньше будет стоимость последующих его капремонтов (в 1,5 – 2 раза). Еще необходимо учесть, что:

- собственники мансард, возведенных на чердаках, будут помогать своими ежемесячными отчислениями «коренным» собственникам квартир в проведении будущего КР их общего дома;

- используя при устройстве мансард предложенные нами технические решения, которые позволяют вообще не счищать снег со скатных крыш домов и предотвратить образование на них сосулек и наледи, можно получить огромную ежегодную экономию бюджетных средств и средств собственников (многие десятки млрд. руб.);

- собственники помещений в МКД, включая Администрацию города, которая является собственником нежилых помещений и неприватизированного жилья, будут перечислять в Фонд КР меньшие суммы на КР домов со скатными крышами;

- бюджеты городов получают налоговые поступления от инвесторов, занимающихся устройством мансард;

- инвесторы, выполняющие КР МКД и надстройку дома, будут создавать дополнительные рабочие места в регионах;

- коммерческое использование чердаков, технических

С точки зрения здравого смысла было бы логично всё общее имущество разделить на 2 части: используемую часть (входные помещения, лестничные клетки, лифты, коммуникации и т.п.) и неиспользуемую часть (чердаки, технические этажи, крыши), которой собственники не пользуются, и которая могла бы использоваться в коммерческих целях, в первую очередь для проведения КР МКД. И чем меньше этой неиспользуемой части останется в доме, тем меньше будет стоимость последующих его капремонтов (в 1,5 – 2 раза).

этажей и крыш – это еще и программа возведения доступного и комфортного жилья;

- дополнительные площади возводятся не на земле, а на крышах и чердаках жилых домов, что позволяет разорвать связь между понятиями «жилье» и «земля», благодаря чему необходимый стартовый капитал для возведения такого жилья уменьшается во много раз по сравнению со строительством на земле, что открывает огромные перспективы для предприятий малого и среднего бизнеса, которые фактически отлучены от земельных аукционов, и число которых значительно больше, чем крупных компаний, строящих на «нулевом» уровне земли.

Также важно окончательно определиться с вопросом, что же включает в себя общее имущество. Дело в том, что в кодексах это понятие впервые появилось в части 1 статьи 290 Гражданского кодекса (ГК) РФ, введенным в действие с 01.01.1995 г. В ней перечислено, что включает в себя общее имущество. Его перечень занимает 1 абзац – 282 печатных знака. Через 10 лет в части 1 статьи 36 ЖК РФ (введен в действие с 01.03.2005 г.) конкретизировано, что теперь включает в себя общее имущество. Его перечень занимает 4 абзаца – 1 427 печатных знака, т.е. в 5 раз больше, чем в ГК РФ. Через 1,5 года Правительством РФ было принято постановление от 13.08.2006 г. № 491 (в ред. от 26.12.2016 г.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...». В нем перечень общего имущества увеличился до 7 805 печатных знаков, т.е. в 5,5 раза больше, чем в ЖК РФ. Т.о. за 11,5 лет число объектов общего имущества увеличилось в 28 раз. Возникает вполне разумный вопрос: какому перечню верить?

Общее имущество должно подлежать государственной регистрации еще и по следующему основанию. Согласно положениям статьи 1 этого Постановления Правительства РФ «Состав общего имущества определяется собственниками помещений, органами государственной власти и органами местного самоуправления». Чердак, который является общим имуществом согласно нормам Жилищного кодекса РФ и Постановления, не является общим имуществом согласно нормам Гражданского кодекса РФ. К тому же мнения собственников и города о составе общего имущества могут принципиально расходиться. И кому из них верить? Конституционный Суд РФ (его определения имеют высшую юридическую силу и вступают в силу сразу после вынесения) еще в 2009 г. указал, что «При определении состава общего имущества следует использовать сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В странах Западной Европы неиспользуемых чердаков нет – только мансарды. Правительства этих стран в том числе таким образом возвели доступное и комфортное жилье в самых центральных и исторических районах городов, в которых просто нет свободной земли под застройку,

вместо того, чтобы вкладывать средства в ремонт чердаков. Наша страна, конечно, БОгатая в отличие от «нищих» европейских стран, которые не могут позволить себе «выкидывать на ветер» (на КР чердаков) треть бюджета страны и отказаться от сотен млн. кв. м жилья мансардного типа. Для России иметь чердаки вместо мансард – это тем более nepozволительная роскошь! Поэтому предлагается вернуться к здравому смыслу и сделать так, чтобы не государство с собственниками жилья работали на чердак, ничего от него не получая взамен, а чтобы чердак работал на них и приносил им коммерческую выгоду.

С одной стороны, согласно части 3 статьи 36 ЖК РФ «Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции». Практический механизм уменьшения размера общего имущества прописан в части 2 статьи 40 ЖК РФ: «Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме». Это означает, что если я хочу присоединить часть коридора, примыкающего к своей квартире, то это возможно с согласия ВСЕХ собственников, включая тех, которые не проживают в нашем подъезде и на нашем этаже, и которых это абсолютно не касается. С точки зрения логики, необходимо получить согласие своих соседей по этажу, т.е. тех людей, которых это непосредственно касается. Это обстоятельство (требование получения согласия ВСЕХ собственников, включая тех, которым это безразлично, которые не проживают в доме, сдают свою квартиру или просто завидуют, что твоя квартира так расположена, что к ней можно присоединить часть приквартирного коридора, а к их квартире нельзя) можно трактовать как запрет законодателями использования общего имущества.

Но с другой стороны, «Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение» (пункт 2 части 4 статьи 37 ЖК РФ). Мы сталкиваемся с противоречием: с одной стороны, использовать часть общего имущества теоретически можно, но с согласия ВСЕХ, а с другой стороны – категорически нельзя. Чтобы определить, можно это или нельзя, важно понять не «букву», а «дух» закона. Согласно Постатейному комментарию к ЖК РФ под общей редакцией д.ю.н., председателя Комитета ГосДумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П.В. Крашенинникова «Любая часть общего имущества не может быть выделена в качестве самостоятельного объекта права собственности», «в отношении части общего имущества невозможно произвести государственную регистрацию права собственности ... в связи с тем, что общее имущество является неделимым имущественным комплексом», «сделку с частью общего имущества как с объектом недвижимости совершить нельзя, поскольку такого самостоятельного объекта не существует» (пункт 8 Комментария к статье 36, стр. 185). Из этого разъяснения можно сделать вывод, что собственники помещений ни практически, ни даже теоретически распоряжаться чердаками не могут. Из этих положений ЖК РФ однозначно следует, что несмотря на положения части 2 статьи 35 Конституции РФ и то, что согласно логике чердаки должны использоваться именно собственниками квартир, хотя

бы расположенных на последнем этаже, собственники помещений в МКД распоряжаться общим имуществом, включая чердаки, НЕ МОГУТ.

Из данного вывода следует другой вывод: чтобы можно было коммерческим образом использовать чердаки, они не должны быть составной частью общего имущества. А кто еще может зарегистрировать свое право собственности на чердаки, если не собственники жилья? Только Администрация городов, которые реально отвечают за выполнение КР МКД. Это единственная возможность использования чердаков для выполнения КР жилищного фонда со скатными крышами путем устройства в них жилых помещений мансардного типа, в т.ч. для последующей передачи их жителям дома, желающим не просто бесплатно получить чердак в своем доме, «приватизировав» его, для возведения новой квартиры мансардного типа, а и выполнить его КР по принципу: «Никто не забыт, ничто не забыто». Нами разработан алгоритм государственной регистрации права собственности города на чердаки, осуществимый в рамках действующего законодательства, когда при определенных условиях чердаки могут легитимно стать собственностью города, но при наличии определенных условий, которые могут быть созданы городом.

У чердаков должен быть реальный и законный собственник, а не сотни номинальных собственников, назначенных сверху (законодателями). Администрации городов от них фактически отказались, ссылаясь на ЖК РФ. А собственники квартир фактически смирились с отсутствием у них чердаков, попать на которые они не могут. Никто из собственников не пожаловался на управляющие компании, запретившие им доступ на чердаки, не обратился с иском в суд о нарушении своих конституционных прав. Хотя собственники любят как мантру повторять слова о том, что чердаки – это их собственность. Но почему-то как собственники они не хотят платить за их капремонт. Т.о. по сути ни город, ни собственники в чердаках не нуждаются, но зарегистрировать за собой право собственности на них в рамках действующего законодательства реально может только Администрация города.

Для качественного проведения КР в объеме, большем, чем указанный в статье 166 ЖК РФ, город также должен будет привлечь средства Регионального фонда капремонта МКД. Это очень важное обстоятельство, которое следует повсеместно использовать.

Разумеется, это предложение вызовет возмущения и гневные отзывы типа: «Не поступимся принципами», «Мы Родиной не торгуем». Но если убрать словесную шелуху и рассмотреть суть данного предложения, то что конкретно взамен своих «принципов» могут предложить «несогласные» и «принципиальные» товарищи по решению стоящей перед страной задачи? Только оставить всё как есть по принципу: «ни себе, ни людям» или «собаки на сене» и тем самым «загнать болезнь внутрь», т.е. сделать только хуже, чтобы жилищный фонд становился всё более ветхим и опасным для проживания в нем. За последнее время итак участились случаи разрешения домов.

Чтобы процесс регистрации права собственности города на чердаки прошел максимально бесконфликтно, предлагается следующий алгоритм его практической реализации. Город в СМИ, в первую очередь на телевидении, в присутствии представителей различных и заинтересованных точек зрения, включая среднестатистических собственников квартир, обсуждает практический способ

решения задачи проведения КР МКД. Среди различных точек зрения рассказывается о данном способе решения КР МКД, в т.ч. о его преимуществах, узнается отношение к этому способу собственников жилья, ради которых КР и выполняется. Людям объясняется, что другого выхода нет. Если есть другие реальные предложения, то их готовы обсудить.

После этих дебатов и обмена своими точками зрения город в лице своих представителей через управляющие компании приходит к жителям и предлагает им рассмотреть вариант, как за счет коммерческого использования неиспользуемой части ОИ (чердака в их доме) выполнить КР дома. Если собственники считают, что чердак как и Пушкин «это наше всё»,

то город дает им полгода – год на регистрацию их права общей долевой собственности на чердак. Это не бесплатная и довольно сложная процедура, которую 99 % собственников осуществить не смогут (это требует согласия ВСЕХ собственников). Тогда приходит город в лице своих представителей и говорит примерно следующее: «У вас была возможность, вы ее не реализовали. Мне ваш чердак абсолютно не нужен, но реально за КР вашего дома отвечаю я, хотя по закону ответственность за его КР должны нести вы. У меня хватает забот. Но чтобы выполнить КР вашего дома не за 25 – 30 лет, чтобы КР для вас был не перманентным, я вынужден коммерческим образом использовать чердак для проведения КР вашего дома. Для тех, кто среди вас хочет, но не может его использовать для устройства мансард, регистрация мной своего права собственности на чердак – это единственная возможность приобрести такое жилье, причем не зависимо, на каком этаже вы живете. Я готов бесплатно передать право собственности на чердак тому из вас, кто выполнит вместо меня КР вашего дома». Дома с чердаками расположены преимущественно в центральных районах города и его исторической части, где проживают, в основном, состоятельные люди. Поэтому они готовы будут приобрести большинство квартир мансардного типа в этом доме готовы, а остальную часть – жители соседних домов. У жителей всегда имеется значительно большее доверие к городу, чем к сторонним инвесторам. При таком подходе города к КР МКД возмущения и протестов среди собственников не будет. Кто не захочет, тот пусть сам решает задачи выполнения КР в своем доме.

Для качественного проведения КР в объеме, больше, чем указанный в статье 166 ЖК РФ, город также должен будет привлечь средства Регионального фонда капремонта МКД. Это очень важное обстоятельство, которое следует повсеместно использовать. Весьма показательным в данном вопросе является позиция Правительства РФ. В законопроекте № 1028278-6, внесенном в Государственную Думу ФС РФ 25.03.2016 г. группой депутатов от ЕР, предлагалось освободить до окончания срока действия Региональной программы, которая рассчитана на 25 – 30 лет, собственников помещений дома, в котором с помощью инвестора будет выполнен КР. Вроде бы логично: если КР в доме уже выполнен, то зачем собирать деньги на него, ведь в этом нет необходимости. Но в официальном отзыве Правительства РФ № 6701п-П9, написанном лишь 12.09.2016 г. (спустя 5 месяцев после поступления законопроекта в Правительство РФ), признается, что «частью 2 статьи 158 ЖК РФ предусмотрена возможность финансирования расходов на капитальный ремонт за счет иных не запрещенных законом источников», но в то же время указывается, что «средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе на финансирование капитального ремонта в других домах», в связи с чем «реализация законопроекта может привести к снижению накопления необходимого объема средств в фонде капитального ремонта»,

и «Правительство РФ не поддерживает представленный законопроект». Т.о. Правительство признает, что главная цель – накопление средств на счету региональ-

Важно также помнить, что осуществление на практике предложения по регистрации права собственности городов на чердаки – это также программа возведения доступного и комфортного жилья в стране, в которой на одного гражданина приходится в 2 – 3 раза меньше жилья, чем в странах Западной Европы.

ного оператора, поэтому оно не поддерживает всё, что может этому помешать, в т.ч. выполнение КР с привлечением инвесторов.

И еще. Если Правительство РФ считает, что средств Региональных фондов капремонта МКД будет достаточно для проведения КР в них в объеме, установленном статьей 166 ЖК РФ (ремонт стояков, лифта, крыши, подвала, фасада и фундамента), то почему бы с помощью инвесторов не дать гражданам РФ возможность выполнить КР их домов в объеме большем, чем минимальный, включая ремонт подъездов, а заодно и в предвыборный год исполнить социальный Указ Президента РФ № 600, обязанность за исполнение которого возложена на Правительство РФ. Чем качественнее инвестор выполнит КР подъездов дома, в котором он обустроит чердак, тем дороже он сможет продать надстроенное жилье. Получается, что при этом опять соблюдается принцип «Никто не забыт, ничто не забыто». Всем хорошо и в первую очередь жителям домов. В большинстве Региональных программ субъектов РФ капремонт проводится в течение 25 – 30 лет по частям: накопили за 3 года денежных средств – выполнили замену стояков холодной и горячей воды, еще через 3 года заменили стояки канализации, позже стояки отопления и т.д. Причем минимальный КР включает в себя только замену стояков, а подведение инженерных коммуникаций от стояков до батарей и до сантехнических приборов собственники должны осуществлять самостоятельно. Т.о. жильцы дома обречены прожить оставшуюся свою жизнь в нескончаемом перманентном ремонте. А с помощью инвесторов это можно выполнить за полгода одновременно с устройством на чердаке мансарды и забыть о его КР минимум на четверть века. Для сведения: в статье 2 Конституции РФ записано, что «Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства» (РФ).

Важно также помнить, что осуществление на практике предложения по регистрации права собственности городов на чердаки – это также программа возведения доступного и комфортного жилья в стране, в которой на одного гражданина приходится в 2 – 3 раза меньше жилья, чем в странах Западной Европы. В т.ч. потому, что в этих странах нет неиспользуемых чердаков – только мансарды. Европа давным-давно осуществила, в т.ч. за счет превращения чердаков в мансарды, свой Приоритетный национальный проект по строительству доступного и комфортного жилья своим гражданам, а мы уже более века по чьей-то указке или подсказке идем «другим путем». Поэтому сейчас пришло время задуматься над тем, нужно ли нам туда, куда мы идем, или провести работу над ошибками по принципу: «лучше поздно, чем никогда».

*Автор Проекта к.т.н. Шестопалов А.М.
E-mail: alexandrshestopalov@yandex.ru
+7 – 903 – 731 – 4831*

ВЫСТАВКА КРЫМ. СТРОЙИНДУСТРИЯ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ. ОСЕНЬ-2017

9-11 ноября
г. Ялта, ул. Дражинского, 50
ГК «ЯЛТА-ИНТУРИСТ»

- Современные строительные материалы и технологии.
- Краски, лаки.
- Строительные машины и механизмы.
- Окна, двери, кровли, фасады.
- Металлические конструкции.
- Сантехника.
- Экология. Системы очистки воды.
- Системы отопления, вентиляции и кондиционирования.
- Электротехническое и осветительное оборудование.
- Кабельно-проводниковая продукция.
- Энергосбережение и использование нетрадиционных экологически чистых источников энергии.
- Системы автоматизации. Программное обеспечение предприятий строительной, энергетической, электротехнической отраслей промышленности.

ФОРУМ КРЫМСКИЕ
ВЫСТАВКИ

Оргкомитет: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Горького, 8, оф. 27,
моб.: +7 978 78 178 83, т./ф.: +7(3652) 54-60-66, +7(3652) 54-67-46,
E-mail: marketing@expoforum.biz, <http://expoforum.biz/>

SOCHI BUILD XVI СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

26-28 ОКТЯБРЯ
СОЧИ, МОРПОРТ 2017



АРХИТЕКТУРА. СТРОИТЕЛЬСТВО.
Благоустройство. ЖК



НЕДВИЖИМОСТЬ



СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ.
ИНСТРУМЕНТЫ. ОБОРУДОВАНИЕ



КЛИМАТИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ. ТЕПЛО-, ГАЗО-,
ВОДОСНАБЖЕНИЕ



ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА, ЭКСТЕРЬЕРА. ДЕКОР



ЗАГОРОДНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ. ДОМ.
ДАЧА. КОТТЕДЖ. БАНЯ. САУНА



ENERGY-SOCHI. ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ
И ЭЛЕКТРОТЕХНИКА



ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН



ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА



ЭКОЛОГИЯ. БЕЗОПАСНОСТЬ

СОЧИЭКСПО

+7 (862) 264-87-00
www.sochi-expo.ru

При поддержке:



Главный
информационный
партнер:



Специальный
информационный
партнер:

СТРОИТЕЛЬНАЯ
ОРБИТА

ЮБИЛЕЙНЫЙ ГОД ВАСИЛИЯ БАЖЕНОВА

26 апреля 2017 года в Государственном музее архитектуры имени А. В. Щусева и фонде IN ARTIBUS прошел пресс-показ масштабного двухчастного проекта «Готика Просвещения. Юбилейный год Василия Баженова», посвященный 280-летию со дня рождения великого русского архитектора.



Баженов Василий Иванович (февраль 1737 - 02.08.1799). Основные архитектурные объекты: проект здания дворца в Екатерингофском парке; здание арсенала на ул. Литейной, Петербург (теперь здание судебных учреждений); здание арсенала и сената по Знаменке, Москва; дом Пашкова (Библиотека Румянцевского музея); дворец в Царицыне; Петровский дворец; Проект реконструкции Московского Кремля; Дворец на Каменном острове, Петербург.

Раннее проявление таланта зодчего Баженова в круг богатых, облеченных властью магнатов и политиков-царедворцев. Неопытность в коммерции и дипломатии послужили причиной трагедий в личной и профессиональной сферах жизни Василия Ивановича. Два главных его строительных проекта были заброшены по политическим или финансовым причинам. Ему не удалось осуществить свой проект по реконструкции Большого Кремлёвского дворца. Императорский дворец в Царицыно, который должен был стать ядром всего царицынского комплекса, был уничтожен Екатериной II. Ещё один проект, здание МГУ, послужил поводом к острейшему конфликту с бывшим благодетелем архитектора, Прокофием Демидовым, и привёл Баженова к полному банкротству.

Наследие Баженова до сих пор остаётся не до конца изученным. Есть сомнения относительно авторства некоторых приписываемых ему объектов, в частности, относительно того, строил ли Баженов-архитектор Дом Пашкова. Существует мнение, что это работа его учеников, которых он подготовил немало за годы преподавания в Академии художеств. После смерти Екатерины Павел I назначил Василия Ивановича вице-президентом Академии. Изучением его наследия занимались многие исследователи, в частности Игорь Грабарь, Швидковский Д.О. Благодаря им многое, хотя и не всё, стало понятнее. В «Записках о достопримечательностях Москвы» Карамзин сравнивает проекты Баженова с республикой Платона и утопией Томаса Мора. Может быть, поэтому они и не были осуществлены.

Открывая пресс-показ выставки, один из четырех ее кураторов – Сергей Хачатуров сказал: «Наследие великого зодчего Баженова известно, однако существует загадочный и таинственный раздел в его творчестве, который называется «готический вкус». Он давно привлекает специалистов, но, тем не менее, никем не рассматривается как сюжет огромной выставки. При этом смыслы и идеи, связанные с русской готикой, помогают лучше понять диалог века Просвеще-



ния и века нынешнего. Цель нашего проекта – этот диалог развить».

Более 140 произведений, включающие графику, живопись, скульптуру, декоративно-прикладное искусство, исторические артефакты и видео предстанут перед зрителями на обеих площадках и условно разделят экспозицию на семь частей.

Работы великого зодчего на выставке будут дополнены произведениями таких знаменитых архитекторов и художников, как: Матвей Казаков, Джакомо Кваренги, Джованни Баттиста Пиранези, Рембрандт Харменс ван Рейн и др.

В Музее архитектуры выставочный проект займет шесть залов главной Анфилады, параллельно с двумя залами постоянной экспозиции, где представлена модель Большого Кремлевского дворца, созданная в 70-е годы XVIII века Баженовым.

Первым зрителя встречает раздел «Пропилеи». В нём раскрывается веер возможных вариантов интерпретации темы «Готический вкус» в Век Просвещения. Интерьер готического собора (картина Эммануэля де Витте) будет соседствовать с рембрандтовским видом старого Амстердама, который,

Баженова. Экспонаты вокруг образуют подобие панорамы. Поскольку понятие «готическое» было подвижно, то при изображении древнерусских царей, героев и князей художники ориентировались на каноны театра.

Театральная культура, риторика сцены, метафоры, символы становятся частью экспозиции в фонде IN ARTIBUS. В перспективных коридорах зала при входе мы видим два портрета: Василия Баженова в кругу семьи (1780-е годы) и Екатерины Второй на коронации в Успенском соборе Кремля 22 сентября 1762 года (1777). И та, и другая композиции



в свою очередь, рифмуется с панорамами древнерусских городов. В этом же разделе вводится сюжет о театре (Театральная декорация Василия Баженова периода парижского ученичества) о парафразе рыцарских турниров – великосветских каруселях, а также тема готической меланхолии в культуре руин на гравюрах Пиранези.

По логике движения зритель продолжает знакомиться с «готическим вкусом» в разделе «Резиденция». Её залы станут словно изначной темой кремлевской утопии. Зритель увидит дворцы, спроектированные Василием Баженовым и Матвеем Казаковым именно в «готическом вкусе», включая элементы ренессансных, маньеристических и палладианских планировочных схем. В центре внимания созданная Василием Баженовым панорама резиденции Царицыно (1776). Некоторые редкие листы московской архитектурной школы времени классицизма демонстрируются впервые. Они знакомят с тем, как конкретные мотивы древнерусской архитектуры Кремля интерпретировались в новых светских постройках. В этом же разделе представлены филигранно выполненные обмерные чертежи Царицына советских архитекторов 1950-х годов.

Завершает анфиладу раздел «Храм». Его экспонаты – уникальные свидетельства поиска образа идеальной церкви в культуре Века Просвещения.

В Фонде IN ARTIBUS зрителя встречает раздел «Русское готическое». Пространство фонда преобразится в площадь, центром которой станут соборы Кремля и колокольня Ивана Великого из модели Большого Кремлевского дворца В.И.

вписываются в панегирическую театральную традицию. Создается некий диалог двух героев просвещенного спектакля в «готическом вкусе». Указующий на планы своих творений зодчий Баженов обращен к императрице Екатерине. На большой картине она принимает монарший венец в сердце «готической России» - Успенском соборе Кремля. При этом сама церемония, архитектура собора корректируются Торелли под влиянием именно театральных сюжетов XVIII века. Так вводятся два раздела «Императрица» и «Архитектор».

Театральная символика определяет и завершающий экспозицию раздел «Турнир». Гравюры и скульптуры XVIII – первой половины XIX века воскрешают образ императорских праздников, ставших популярными в эпоху Екатерины II: конных каруселей. Их прототипом были рыцарские турниры «готических» времен. В Век Просвещения карусели становились зеркалом, в котором культура стремилась лицезреть свое парадное отражение.

В экспозициях обеих площадок представлены произведения из собраний Музея архитектуры имени А. В. Щусева, фонда IN ARTIBUS, Государственной Третьяковской галереи, Театрального музея имени А. А. Бахрушина, Музея-заповедника Царицыно, Российской государственной библиотеки и частных коллекций.

В рамках образовательной программы выставки 18 мая состоится международная научная конференция «Василий Баженов и Греко-готический вкус».

Выставка будет работать с 28 апреля по 30 июля 2017 года.



Любовь Кишкина,

предприниматель (Архангельская область)

**«Без помощи федеральной власти
Программу расселения из аварийного
жилья регионам не реализовать»**

GALVANOL®

СОСТАВ ДЛЯ ХОЛОДНОГО ЦИНКОВАНИЯ

96 % Цинка



ОБЕСПЕЧИВАЕТ

Защиту черных металлов от коррозии на 15-20 лет



НАНОСИТСЯ

При температуре от -35°C до +40°C кистью, валиком, распылением, окунанием



ОБЛАДАЕТ

Протекторным действием, характерным для других видов цинкования



ПРИМЕНЯЕТСЯ

Как самостоятельное покрытие, а так же как грунт под органорастворимые ЛКМ



ТЕПЕРЬ С ЗАЩИТОЙ
ОТ ПОДЕЛОК!

АНТИКОРРОЗИОННОЙ
НЦ
ЗАЩИТЫ

111622, г. Москва, ул. Большая Косинская, д. 27, оф. 304

8-800-222-9462 (звонок с мобильных и стационарных телефонов из России бесплатный)
+7 (495) 790-1966

info@npcaz.ru

www.гальванол.рф, www.galvanol.ru



www.гальванол.рф
www.galvanol.ru