



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта

События

ЗакСобрание Петербурга приняло законопроект о порядке предоставления земельных участков для реализации проектов ГЧП.

Земля под концессию, стр. 2



214-ФЗ

Реальное положение дел с обманутыми дольщиками – на карте регионов страны.

В ожидании «озеленения» России, стр. 16–17

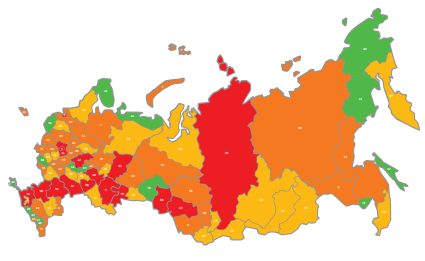


Фото: Никита Крючков



О проблемах дорог без дураков

Ситуация в дорожном хозяйстве России сложилась неоднозначная. С одной стороны, развитие отрасли было объявлено одним из нацпроектов, а с другой – банкротства стали обыденным явлением. (Подробнее на стр. 4-5) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62
 Телефон производства: 8 (813) 705-08-17
www.perspektivazhbi.ru

АС
Адвокат Строителя

Информационный портал «Адвокат Строителя»

Все, что нужно знать о строительном праве

+7 921 912-73-29
advocat-stroitel.ru

ООО «Союзпетрострой-Эксперт»

свидетельство об аккредитации №РА.РУ.611188 от 07.03.2018
 свидетельство об аккредитации №РА.РУ.610981 от 06.09.2016

ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

198188, Санкт-Петербург, ул. Васи Алексева, 9, к. 1
 Тел.: 923-54-17, 8 (921) 967-06-57
www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры на любой вкус!
 • в готовом доме
 • в строящемся доме

670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.



Официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50. E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор:

Дарья Борисовна Литвинова

E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин

E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Никита Крючков,

Максим Еланский, Ирина Журова, Мария Мельникова

Директор по PR: Татьяна Погалова

E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков

E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель),

Валентина Борникова, Елена Савоскина,

Майя Сержантова, Серафима Редуто

Тел./факс: +7 (812) 605-00-50

E-mail: reklama@asninfo.ru

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян



Отдел распространения:

Тел./факс +7 (812) 605-00-50

E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области - 14221.

Подписной индекс в СЗФО - 83723.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и учреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Достижения», «BIM-технологии», «Технологии и материалы», «Точка зрения», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(спецвыпуски - по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж - 9000 экземпляров

Заказ № 142

Подписано в печать по графику 30.11.2018 в 17:00

Подписано в печать фактически 30.11.2018 в 17:00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



JOY

Региональное издание года (лауреат 2017 г.)



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Игорь Янукович, генеральный директор ООО «МЛМ Нева трейд»:

«Размер взноса на капремонт должен быть привязан к доходам граждан».

Подробности на стр. 7



Цифра номера

27 редакций

претерпел Закон № 214-ФЗ за 14 лет своего существования

Подробности на стр. 18-19

В пределах инфляции

Максим Еланский / Чиновники Смольного завершили кадастровую переоценку недвижимости в Санкт-Петербурге. Вопреки ожиданиям, стоимость городских объектов по кадастру значительно не вырастет.

С 1 января 2019 года в Петербурге при налогообложении граждан и юридических лиц будет учитываться новая кадастровая стоимость объектов недвижимости. Их переоценку в этом году по заказу Комитета имущественных отношений Смольного (КИО) провело ГБУ «Кадастровая оценка». Последний раз кадастровая стоимость земельных участков в Петербурге менялась в 2014 году, объектов капитального строительства и помещений площадью более 3 тыс. кв. м – в 2015-м, помещений меньшей площади, квартир – в 2016-м.

В этот раз расчет стоимости недвижимости проводился по новой методике; в частности, по-другому учитывались факторы, касающиеся их дальнейшего использования. В результате переоценки не произошло существенного изменения стоимости объектов в большую сторону. Суммарно по всем видам недвижимости она выросла только на 1%. Более того, по отдельным видам произошло снижение стоимости, чего раньше никогда не наблюдалось.

Как отмечают специалисты, стоимость земельных участков в среднем по городу выросла на 1,4%, до 3887 рублей за 1 кв. м. Исключением стали земли в Курортном районе, предназначенные для гостиниц. Их стоимость выросла более чем в два раза, до 8268 рублей за 1 кв. м.

Такая переоценка объясняется существенным повышением инвестиционной привлекательности этих участков. При этом снизилась стоимость земли под гаражами, станциями технического обслуживания.

Общая кадастровая стоимость зданий показала снижение на 5,5%. В частности, уменьшилась цена 1 кв. м для застройщиков многоквартирных домов. Сейчас она составляет 26 704 рублей, будет – 21 250.

Кадастровая стоимость жилой недвижимости выросла на 5,9%. С нового года «квадрат» в квартире при уплате налога на имущество в среднем будет оцениваться в 95 662 рублей. Кроме того, на 9,7% подорожала по кадастру стоимость машино-мест. В многоквартирных домах средняя стоимость 1 кв. м такого объекта оценивается в 61 159 рублей.

Самый интересный перерасчет произошел по нежилым помещениям. Их кадастровая стоимость снизилась в среднем на 30%. По словам специалистов ГБУ «Кадастровая оценка», в 2015 году стоимость нежилых помещений из-за неполноты данных, предоставленных Росреестром, частично оказалась завышена. Новая методология расчета оценки помогла исправить неточности.

«Вопреки ожиданиям многих граждан и организаций, увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимо-

сти получилось сдержанным, в пределах инфляции. Падение стоимости нежилых помещений можно считать логичным и разумным. Так как в условиях санкций есть ограничения у бизнеса», – отметил директор СПб ГБУ «Кадастровая оценка» Сергей Грибовский.

По словам заместителя председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Ксении Кононевской, согласно последним поправкам в законодательство, кадастровую оценку теперь можно оспаривать не только в судебном виде. При ведомстве начинает работать специальная комиссия. В нее будут входить представители КИО, Росреестра, а также уполномоченного по защите прав предпринимателей в Петербурге и др. В случае подтверждения экспертами ошибки в кадастровой стоимости – она будет изменена.

цифра

1% –

общее суммарное увеличение кадастровой стоимости всех объектов недвижимости Петербурга в 2019 году

Земля под концессию

Виктор Краснов / Законодательное Собрание Санкт-Петербурга приняло в первом чтении законопроект о порядке предоставления земельных участков для реализации проектов государственно-частного партнерства (ГЧП).

Документ был подготовлен городским Комитетом по инвестициям. Предполагается, что правовой акт должен стать первым этапом оптимизации административных процедур, связанных с процессом подготовки и реализации проектов ГЧП. В частности, он будет регулировать вопросы управления имуществом Петербурга, задействованного в сфере ГЧП. Законопроект уже предварительно одобрил вр. и. о. губернатора Петербурга Александр Беглов. Отметим, что настоящее время процедура взаимодействия города с концессионерами прописана сразу в нескольких постановлениях Смольного, что создает правовые коллизии. Условия использования земли по ряду уже заключенных договоров в формате

ГЧП определялись в значительной степени в индивидуальном порядке.

Согласно представленному в ЗакС законопроекту, инвестор будет получать участки по договору концессионного соглашения. Размер ставки будет фиксированным и составит 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого участка. Также в документе прописано, что Правительство Петербурга получает право на снос здания или другого строения, если это необходимо для реализации соглашения. При этом все ограничения, связанные с объектами, имеющими культурно-историческое значение, сохраняются.

Между тем, депутаты оппозиционных партий считают данный пункт законопроекта совершенно неприемлемым. Они полагают, что в интересах ГЧП будет сноситься множество зданий. И повлиять на этот вопрос на уровне городского парламента будет невозможно. Отметим, что ранее уже сообщалось, что при реализации проекта Восточного скоростного диаме-

тра предполагается снести один жилой дом. Он расположен по адресу ул. Салова, 30, и попадает в зону строительства трассы.

Председатель Комитета по инвестициям Петербурга Ирина Бабюк уже сообщила, что ко второму чтению в законопроект могут быть внесены правки, в том числе и от депутатов ЗакС. «Основная идея закона – необходимость создания единого механизма прозрачного взаимодействия исполнительной власти и бизнеса. Текущие разногласия могут быть обусловлены спецификой предмета регулирования, требующей глубоких познаний в различных отраслях права, и они решаемы», – полагает глава ведомства.

Председатель Петербургского отделения «Деловой России» Дмитрий Панов отмечает, что законопроект Смольного о порядке предоставления земельных участков для ГЧП может действительно помочь урегулировать взаимоотношения городских властей и бизнеса.

«К сожалению, на сегодняшний день позиция сторон относи-

тельно реализации того или иного проекта часто не совпадает. Дополнительное законодательное регулирование может помочь сделать партнерство прозрачным, а реализацию проекта ГЧП более защищенной. В частности, важно, чтобы органы власти предоставляли гарантии выполнения своих обязательств, а также чтобы была определена компенсация при срыве сроков реализации проекта не по вине бизнеса. Добавлю, что хотелось бы, чтобы город сформировал кластеризованные предложения по проектам, которые могут быть реализованы в формате ГЧП. Считаю, что бизнес должен выбирать, а не придумывать проекты, куда можно вложить деньги», – подчеркнул он.

Совет Федерации рекомендовал Правительству РФ увеличить ассигнования на стимулирование строительства жилья и разработать меры, направленные на развитие ГЧП в этой сфере.

О старом фасаде замолвите слово

Михаил Кулыбин / Реставрацию фасадов жилых зданий-памятников в Северной столице предлагается вернуть в ведение КГИОП. Инициатива была рассмотрена в ходе совместного заседания комиссии Общественной палаты Санкт-Петербурга по культуре и СМИ и по сохранению историко-культурного наследия и туристической привлекательности города.

Председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга Сергей Макаров напомнил собравшимся, что Северная столица является лидером в России по числу жилых зданий-памятников. Их в городе примерно 1,9 тыс. (для сравнения: в Москве – всего 1024); из них около 1,4 тыс. находятся в центральных районах. В 2005–2013 годах в Петербурге под эгидой КГИОП реализовывалась программа «Фасады Санкт-Петербурга», по реставрации фасадов объектов наследия. За этот период были проведены работы по 483 объектам на общую сумму примерно 8,1 млрд рублей. «Ведомством был накоплен очень серьезный опыт деятельности в этой сфере», – подчеркнул он.



Фото: Никита Крючков

На реставрацию фасадов жилых зданий-памятников нужно 17 млрд рублей

Между тем, в 2014 году в Градкодекс РФ были внесены изменения, в соответствии с которыми реставрация жилых зданий-памятников была передана в ведение Фонда капремонта многоквартирных домов. Сложность, однако, состоит в том, что Фонд, не будучи специализированной структурой в сфере реставрации, столкнулся с серьезными проблемами. Они связаны с необходимостью подготовки и утверждения соответствующей проектной документации, надзором за работами и пр. «Практика показала, что Фонд, при помощи КГИОП,

может справиться с работами на относительно несложных фасадах (I-II категории). Так, в 2017 году была осуществлена реставрация по 76 адресам. Но при работе на более сложных объектах (III-IV категорий), с обилием декора и различных архитектурных элементов, реставрацию целесообразно вернуть в ведение КГИОП», – отметил Сергей Макаров. Он подчеркнул, что такие работы требуют проведения историко-культурной экспертизы, тщательной разработки проектной и рабочей документации, а также участия реставраторов высокого

класса. «Кроме того, КГИОП, в отличие от Фонда капитального ремонта, имеет право на проведение работы по воссозданию утраченных элементов, что позволит вернуть зданиям-памятникам их изначальный облик», – рассказал чиновник. По его словам, для проведения реформы нужно принять один городской закон, а также издать соответствующее постановление Правительства Петербурга. Сергей Макаров отметил также, что в Фонде капремонта и Жилищном комитете Смольного идею в целом поддерживают.

После внесения изменений в законодательство необходимо будет сформировать комплексную программу реставрации зданий-памятников. В нее, по предварительным планам КГИОП, предлагается включить 262 объекта III-IV категорий сложности (несложные объекты предлагается оставить в ведении Фонда капремонта). «Предварительно должны быть проведены исследования, экспертиза, подготовлена проектная документация, учитывающая необходимость воссоздания утраченных элементов декора», – говорит Сергей Макаров. По его словам, программа предполагает 10-летний срок реализации (начиная ориентировочно с 2020 года). На нее потребуется около 17 млрд рублей. Еще 900 млн нужно на подготовку проектной документации. При этом, по словам главы КГИОП, ведомство считает нецелесообразным привлечение на реализацию программы средств Фонда капремонта. «Сложная, научная реставрация предполагает совершенно иные расходы, чем ремонт по сметам Фонда. К тому же здания-памятники, о которых идет речь, – это своего рода визитная карточка города, и на поддержание их в достойном виде

резонно привлечь бюджетные средства. Предложенная система имеет еще и тот плюс, что Фонд ограничен сроками выполнения работ, в то время как КГИОП может работать без спешки, исходя, прежде всего, из приоритета высокого качества реставрации», – подчеркивает Сергей Макаров. Он признает также, что реализация этого плана потребует серьезного увеличения финансирования деятельности КГИОП: «По нашим предварительным подсчетам, потребуется дополнительное выделение примерно 1,7 млрд рублей в год. Это существенная прибавка на фоне текущих расходов на реставрацию в объеме 2,8 млрд. Но, думаю, дело того стоит». Члены Общественной палаты отметили целесообразность и своевременность возобновления практики проведения комплексных реставрационных программ, подобных «Фасадам Санкт-Петербурга». «Соответствующие предложения будут направлены в адрес правительства города и в Законодательное собрание», – пообещал глава комиссии по сохранению историко-культурного наследия и туристической привлекательности города Общественной палаты Петербурга Дмитрий Шерих.

ЦДС СТРОИМ для жизни **cds.spb.ru**

Приобретаем:

- // земельные участки
- // имущественные комплексы

под жилищное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

+7 (931) 308 35 18 **KnjazevAV@cds.spb.ru**

ГРУППА КОМПАНИЙ «ННЭ»

От проекта до объекта!

Услуги полного цикла
 Экспертные решения
 Надежность
 Ответственный подход
 Гарантия результата

(812) 233-33-66 **www.nnexp.ru**



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ «ЗАНЕВКА»

Проектирование и строительно-монтажные работы по инженерной инфраструктуре на всей территории Петербурга и Ленобласти

Ленобласть, Всеволожский р-н, г. п. Янино-1, ул. Заневская, д. 1
 Тел./факс: 8 (812) 457-00-51
 info@smeu-zanevka.spb.ru
 www.smeu-zanevka.spb.ru

АСН

ИНФО

НОВОСТИ

➔ **Внедрение конкуренции пойдет на пользу метростроению в Санкт-Петербурге, заявил вице-губернатор города Игорь Албин в кулуарах I Международного форума транспортной инфраструктуры.**

Он высказал мнение, что активное строительство метро в Москве связано не только со значительно большим финансовым ресурсом, но и с конкурентной средой, созданной столичными властями в этой сфере.

Вице-губернатор также подтвердил, что вероятность расторжения договора с ОАО «Метрострой» из-за срыва сроков ввода трех станций Фрунзенского радиуса метро «весьма высока». «В настоящее время город находится в стадии принятия решения», – заявил Игорь Албин.

Он сообщил также, что Петербург собирается увеличить свою долю в «Метрострое». «Докапитализация поможет оздоровить ситуацию в компании», – считает чиновник. Ранее сообщалось, что городские власти уже подыскивают нового подрядчика на достройку станций «Проспект Славы», «Дунайская» и «Шушары», поскольку специфических работ на объектах уже не осталось, только отделка, инженерия и пр.

Со своей стороны, «Метрострой» заявил, что причиной срыва сроков стало произвольное снижение городских властями стоимости контракта с 35 млрд до 25,9 млрд рублей, оснований для чего нет ни в одном действующем в России нормативном акте.

➔ **Конкурс на строительство и эксплуатацию Аэроэкспресса в Санкт-Петербурге продлят на два месяца. Об этом сообщил вице-губернатор города Игорь Албин в кулуарах I Международного форума транспортной инфраструктуры.**

Напомним, конкурс на строительство Аэроэкспресса в рамках ГЧП был объявлен еще в июле. Ориентировочная стоимость – около 18,8 млрд рублей, причем 10 млрд – из городского бюджета. Срок окончания приема заявок было 28 ноября.

«Мне представляется целесообразным продлить сроки приема заявок. Хотелось бы получить от претендентов серьезные финансово-экономические обоснования проекта», – заявил Игорь Албин. Он сообщил также, что интересанты на участие в реализации проекта уже есть, и это консорциумы, в которые входят банки в качестве финансовых институтов и крупные компании с опытом реализации больших инфраструктурных проектов.

О проблемах дорог без дураков

Михаил Кулыбин / Ситуация в дорожном хозяйстве России сложилась неоднозначная. С одной стороны, развитие отрасли было объявлено одним из нацпроектов, а с другой – банкротства стали обыденным явлением. Для решения существующих проблем необходимо объединение усилий всех заинтересованных сторон – ведомств федерального и регионального уровня, законодателей, проектных и образовательных институтов и самих дорожников. ➔

В таком мнении сошлись участники I Международного форума транспортной инфраструктуры, прошедшего в Санкт-Петербурге.

Большие перспективы

Весь форум прошел под знаком обсуждения перспектив отрасли в связи с реализацией «майского указа» Президента России Владимира Путина в дорожной сфере. Задачи в этой области стоят сложнейшие, и на их решение до 2024 года предполагается направить огромные деньги – около 11 трлн рублей (включая внебюджетные инвестиции).

Первые инвестиции уже предусмотрены в бюджете на 2019 год с перспективой до 2021-го. Так, на реализацию нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» из федеральной казны намечено выделить в 2019 году в 129,7 млрд рублей, в 2020-м – 104,2 млрд, в 2021-м – 137,4 млрд. Итого – свыше 371 млрд рублей.

На второй нацпроект – по реализации комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры России – за три года из федерального бюджета предполагается выделить более 1,07 трлн рублей: в 2019 году – 323,2 млрд, в 2020-м – 343 млрд, в 2021-м – 408,6 млрд. Суммарно на оба проекта, таким образом, только из госказны направят почти 1,5 трлн рублей.

По словам заместителя директора департамента проектирования, технической политики и инновационных технологий госкомпании «Автодор» **Сергея Ильина**, привлечение частных инвестиций в инфраструктурные проекты за этот период ожидается в размере не менее 40% от бюджетных. В рамках реализации комплексного плана предполагаются строительство и модернизация российских участков автодорог международного транспортного коридора «Европа – Западный Китай» (1437 км), намечено развитие инфраструктуры морских портов, увеличение пропускной способности Бай-

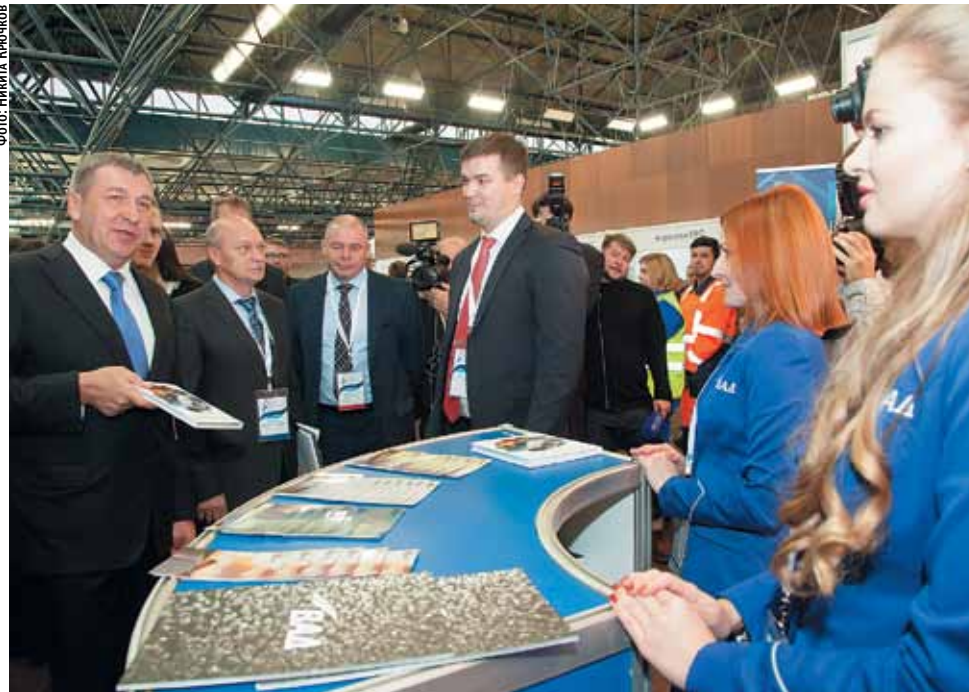


Фото: Никита Неврюков

кало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей и др.

Дорожников радуют столь грандиозные перспективы. Однако, по мнению экспертов, проблемы, стоящие перед отраслью, невозможно решить только обеспечением финансирования.

Большой законодательный тупик

Самые большие нарекания у специалистов вызывает Закон № 44-ФЗ о госзакупках. Конкурсная система, сформированная этим актом, по мнению многих, стимулирует демпинг, приводит к победе в тендерах неквалифицированных подрядчиков или заставляет серьезные компании браться за заказы, добросовестное выполнение которых не обеспечивает даже рентабельности. Следствием становятся некачественно выполненные подряды, а также массовые банкротства.

Генеральный директор Ассоциации предприятий дорожного комплекса

«Асдор» Юрий Агафонов отмечает, что самая проблемная норма закона – допуск снижения цены на аукционе на 25% относительно начальной (максимальной) стоимости подряда. «Мы все понимаем, что и стартовая цена, вследствие недочетов системы сметного ценообразования, часто бывает на грани рентабельности. В результате демпинга контракт получают непонятные компании-однодневки, которые либо исчезают с авансом, либо проводят работы заведомо некачественно, поскольку добросовестно выполнить их за деньги, установленные в ходе тендера, просто невозможно. Чем скорее порог снижения цены будет установлен на уровне хотя бы 10%, тем быстрее отрасль выберется из кризиса», – считает он.

«По данным Росстата, за последние шесть лет уровень рентабельности в сфере дорожного строительства – в среднем ниже уровня инфляции. Естественное следствие такого положения – массовое банкротство компаний. Только в Петербурге с рынка ушли такие крупные

29 ноября отметил юбилей
генеральный директор ООО «Петроинвест»
Хамхоков Руслан Мугдинович

Уважаемый Руслан Мугдинович!
От имени Ассоциаций СРО «БСК» и «СК ЛО»
сердечно поздравляем Вас с 65-летием!

Ваша насыщенная профессиональная, научная и общественная деятельность, значительный вклад в развитие строительного комплекса, высочайшая компетентность и умение находить оптимальные пути решения сложных задач достойны глубокого уважения. Вы являетесь примером человека слова и дела, мудрого, опытного и талантливого руководителя, на которого равняются и к чьему мнению прислушиваются в профессиональной среде.

Последовательно и эффективно отстаивая интересы строителей, возглавляемая Вами группа компаний «Петроинвест» дает новые импульсы развития предприятиям малого и среднего строительного бизнеса.

Пусть Ваш богатый практический опыт, неиссякаемая энергия и оптимизм способствуют воплощению в жизнь всех Ваших добрых начинаний, Ваше дело развивается и процветает, все намеченные цели будут достигнуты, а поддержка близких, друзей и коллег вдохновляет на новые победы и свершения!

Директор Ассоциации «СК ЛО» В. А. Чмырѳв
Директор Ассоциации СРО «БСК» В. Л. Быков



и авторитетные игроки с большим опытом работ, как «Мостоотряд-19», «Мостострой-6», «Ленмостострой» и др.», – говорит **генеральный директор ЗАО «Институт «Стройпроект» Алексей Журбин**. Он подчеркнул, что только в этом году рынок покинуло несколько тысяч строительных компаний.

Кроме того, по словам Юрия Агафонова, сейчас в Госдуме РФ на рассмотрении находится законопроект, который в случае принятия «добьет дорожную отрасль»: «Документ предусматривает, что подрядчик, в целях обеспечения исполнения гарантийных обязательств, должен 5–7% от суммы контракта положить в банк на депозит – на весь срок гарантии. При мизерной рентабельности, которая характерна для рынка, такая новация просто разорит игроков», – уверен он.

Большое недофинансирование

Серьезной проблемой остается недофинансирование ремонтных дорожных работ на уровне субъектов РФ. Участники форума сетуют, что федеральные средства по-прежнему планируется выделять на крупные федеральные проекты, в то время как на дороги регионального уровня денег хронически не хватает.

По словам **председателя Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Юрия Запалатского**, для полного обеспечения нормативных сроков ремонта 10 тыс. км региональных дорог необходимо инвестирование порядка 20 млрд рублей ежегодно. При этом дорожный фонд области составляет примерно 8 млрд рублей. В результате некоторые дороги не ремонтировались по 30 лет. «Необходимо создать госпрограмму по ликвидации недоремонта. Понятно, что охватить все сразу невозможно. Поэтому надо выделить некий опорный костяк важней-

ших для региона трасс (в Ленобласти это 2,6 тыс. км), и обеспечить их приведение в нормативное состояние в рамках софинансирования со стороны федерального бюджета. Пропорция может быть 30% на 70% или 50% на 50% – в разных регионах по-разному», – считает он.

С ним согласен **глава Минтранса Крыма Сергей Карпов**. «Конечно, Крым находится сейчас на особом положении, там реализуются гигантские федеральные проекты. Но если спуститься на региональный уровень, то выяснится, что по итогам украинского периода доля дорог, находящихся в нормативном состоянии, составляет лишь около 20%. И средств

На реализацию нацпроекта только из госказны в 2019–2021 годах направят почти 1,5 трлн рублей

на исправление ситуации не хватает. Чтобы в нормативные сроки выполнять все ремонтные работы, необходимо около 7,3 млрд рублей в год. У нас дорожный фонд на 2019 год составляет лишь 2,8 млрд рублей, а в этом году было и того меньше – 1,9 млрд», – рассказал министр.

Большая нормативная путаница

Дорожная отрасль чрезмерно зарегулирована, считают эксперты. «Нормативное регулирование часто имеет совершенно избыточный характер. Вплоть до того, что соблюдение действующих нормативов не позволяет использовать современные эффективные технологии и материалы, поскольку это не предусмотрено», – говорит **генеральный директор АО «Ленпромтранспроект» Ростислав Шкурко**.

По словам Сергея Ильина, необходимо менять систему ценообразования – переходить к ресурсному методу. «Нужно создать свою систему индексов для дорожной отрасли, она имеет очень большую специфику, но по-прежнему рассчитывается по категории «прочее». Также важно продумать механизм оперативного внедрения инноваций», – отмечает он.

По словам **заместителя генерального директора по развитию ПФ «ВИС» Алана Бугулова**, сейчас складывается парадоксальная ситуация с привлечением частного капитала в финансирование инфраструктурных проектов. «С одной стороны, есть инвесторы,

Великого Андрей Рудской подчеркнул, что развитие дорог – это «цивилизационная задача». «Бездорожье – тормозит развитие страны в целом», – убежден он.

Алексей Журбин рассказал, что пять крупнейших институтов в сфере дорожного строительства написали письмо в адрес главы Минтранса Евгения Дитриха и главы Минстроя Владимира Якушева с подробным изложением проблем, стоящих перед отраслью.

Депутат Госдумы РФ Олег Нилов призвал использовать опыт США 1930-х годов по выходу из Великой депрессии. «Направление средств на транспортную инфраструктуру толкнуло развитие всей американской экономики. Целенаправленная наша работа в этом направлении поможет решить множество проблем – от демографии до развития промышленности и строительства жилья», – полагает он.

«Необходимо внедрение инновационных продуктов, цифровых технологий. «Умный город» начинается с умного транспорта и хороших дорог – заявил, со своей стороны, **вице-губернатор Петербурга Игорь Албин**, напомнив, что на создание автоматической системы управления дорожным движением город за 5 лет планирует направить почти 4 млрд рублей. По его словам, для решения задач, поставленных перед транспортной отраслью «майским указом», необходимо пересмотреть весь транспортный костяк мегаполиса.

КСТАТИ

Организаторами I Международного форума транспортной инфраструктуры выступили Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ассоциация предприятий дорожного комплекса. Информационный партнер – «Строительный Еженедельник».

готовые вложиться. С другой – есть понимание необходимости привлечения внебюджетных средств. Однако планы государственных капиталовложений практически не предусматривают реализации проектов в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП) на региональном уровне. Понятного, прозрачного механизма отбора проектов для реализации по схеме ГЧП, а также системы выделения средств на них не существует», – сетует он.

Большие надежды

Несмотря на обилие проблем, эксперты надеются на их постепенное решение – хотя бы потому, что без этого решение глобальных задач, поставленных перед отраслью «майским указом», будет невозможно.

Ректор Санкт-Петербургского политехнического университета Петра

Нева трейд
– лифты для города

+7 (812) 718-80-60
info@mlmnevatrade.ru

197227, Санкт-Петербург
б/ц «Балтийский Деловой Центр»,
ул. Таккелевская, д. 21, лит. А, эт. 18

**Технологии
высокого подъема!**

РЕКЛАМА

БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**
строительства

Государственная историко-культурная
ЭКСПЕРТИЗА проектной документации
на проведение работ по сохранению
объектов культурного наследия

25 лет экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н
тел.: (812) 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроект-Проект».
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Возвращение к истокам. Гранит

Современность предлагает все новые материалы, часто обладающие прекрасными физико-механическими свойствами. Несмотря на все усилия, человек пока не смог найти идеальную технологию производства искусственных материалов, превосходящих по характеристикам натуральный гранит.

Застройщики все чаще возвращаются к давно зарекомендовавшему себя натуральному камню. Преимущества изделий из гранита над распространенными искусственными аналогами хорошо известны. Северный гранит является одной из самых плотных, твердых и прочных пород. Он прекрасно выдерживает колебания температуры и влажности окружающей среды – не деформируется, не впитывает воду, масло и другие жидкости. Долговечен, срок эксплуатации – практически не ограничен. Даже самые качественные аналоги через пять, десять, пятнадцать лет придется менять из-за деформации, разрушения, истирания, из-за того, что они отсырели и были «взорваны» изнутри после наступления морозов. Гранит устойчив к физическим нагрузкам, а также воздействию химических составов,

можно укладывать в местах массовой проходимости: в переходах и вестибюлях метрополитена, на набережных, в крупных торговых центрах, вокзалах, аэропортах и т.д. Широко используется в дорожном строительстве, мощении, а также для отделочных работ и садово-паркового благоустройства. Как говорят англичане, «мы не настолько богаты, чтобы покупать дешевые вещи». Натуральный камень всегда был дорогим материалом, однако в последнее время соотношение цен на рынке поменялось из-за появления превосходящих по стоимости сложных композитных изделий. Цена же натурального гранита за последние два-три года не выросла; высокая конкуренция в отрасли и наплыв дешевых аналогов, несомненно, сыграли свою сдерживающую роль. Но основным фактором остается технологическая простота выпуска каменных изделий. По сути, нужно взять на карьере кусок камня и «отсесть лишнее». Тогда как композитные и различные искусственные материалы являются продуктом довольно длинной и сложной цепи превращений: измельчений, транспортировок, смесений, отвердеваний, вторичных обработок и пр.



Фото: Ленстройкомплектация

Сейчас активно формируется бюджет города и области на 2019 год с полной реализацией программ до 2023 года, обсуждаются возможности сокращения дефицита бюджетных средств и уменьшение госдолга. Наибольшие суммы выделяются на градообразующие проекты: на метрополитен, строительство и реконструкцию трасс и дорожных развязок, проекты по «формированию комфортной городской среды» и ландшафтное благоустройство. Город вкладывает деньги сегодня в свое будущее, страхуясь от переделок и рассчитывая в дальнейшем минимизировать дефицит бюджета отсутствием дополнительных затрат на постоянный ремонт. Зарекомендовавший себя натуральный камень был и остается во всех этих проектах. Для камнеобрабатывающих предприятий и их торговых партнеров это перспективы масштабных работ.

Мнения

Валерия Адистанова, руководитель отдела реализации изделий из Каменного гранита АО «Ленстройкомплектация»:
– Как ресурсообеспеченная (несколько собственных карьеров) и устойчивая на рынке компания, «Ленстройкомплектация» формирует стратегию своего развития на ближайшие годы в соответствии с изменениями на рынке. Это, несомненно, нацеленность на обеспечение крупных дорожных проектов, продолжение строительства и благоустройства набережных, работа с частными инвесторами. В связи с увеличением потребления натурального гранита в индивидуальном жилищном строительстве руководство компании разработало программу по расширению ассортимента продукции из гранита. Учтены потребности загородного

домостроения. Компания расширила парк станков, ориентированных на выпуск продукции для коттеджных построек и ландшафтных работ. За минувший год выпуск и реализация колотой брусчатки и камня для отделки выросли в разы. У частного заказчика появилась возможность с минимальной разницей в цене приобрести поистине вечный и эстетичный материал, который не надоеет. Наше предприятие поставляло Каменногорский гранит на такие важные городские объекты, как стадион «Зенит-Арена» на Крестовском острове, станции метро «Новокрестовская» и «Дунайская», на реставрационные работы – ведь ранее, под коммерческим названием «Андреа», как близкий аналог Сердобольского гранита, он был использован в отделочных работах в Зимнем дворце, на набережных, фасадах и мостовых Северной столицы.

Юрий Костиков, директор Ассоциации производителей вибропрессованных изделий:
– Выбор изделий для мощения осуществляется на этапе разработки проекта, с учетом многих факторов: имеющегося бюджета, статуса объекта, задумки архитектора, эстетических предпочтений заказчика и пр.

Безусловно, гранит более долговечный материал. В некоторых проектах он может дополнительно подчеркнуть связь объекта с природным окружением. Изделия из гранита стоят дороже, чем аналогичные из бетона, но их срок службы в разы больше. Отсюда – экономия будущего бюджета. Применение гранитного мощения может дополнительно подчеркнуть статусность объекта. Хочется обратить внимание на две современные тенденции:
1) низкое качество работ по мощению, укладке брусчатки и плитки. Неквалифицированные наемные рабочие, нарушение технологии, некачественно подготовленное основание – и в результате в покрытии образуются уступы между элементами мощения, их смещение и другие дефекты (скалывание углов и кромок, появление трещин), разрушающие сами изделия – неважно, природные или искусственно произведенные;
2) усовершенствование производства бетонных изделий. Появились плиты с имитацией каменной поверхности, с применением натуральной гранитной крошки (например, коллекция «Granit» московской фабрики «Готика»).

ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

10 декабря

- Где комфортно жить
- Новости по Санкт-Петербургу
- Точки роста: Шушары
- Технологии и материалы: Рынок металлопроката; Окна; Теплые полы

24 декабря

- Новогодний спецвыпуск
- Итоги года

17 декабря

- Энергетика и инженерная инфраструктура
- Жилье
- Лифтовое оборудование
- Высотное строительство

21 января

- Опрос номера
- Законодательство
- Технологии и материалы: Квартыры с отделкой

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ПРОГРАММА

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XVI СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ Санкт-Петербурга

6 декабря 2018 года Начало в 17:00

Центр импортозамещения и локализации Санкт-Петербурга (ВК «Ленэкспо», павильон № 4, конференц-зал)

Партнеры съезда:

Генеральный информационный партнер: НЕЗАВИСИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Стратегический информационный партнер: СТОИТ

Дополнительная информация и предварительная регистрация: Союз строительных объединений и организаций

www.stroysoyuz.ru
(812) 714-23-81, 570-30-63
ssoo_info@mail.ru

16+

РЕКЛАМА



Коллектив ОАО Спецтрест №27 с прискорбием сообщает, что 26 ноября 2018 г. на 69-м году жизни скончался генеральный директор треста, заслуженный и почетный строитель РФ, мастер спорта СССР

Аtrashievskiy Валерий Васильевич

Валерий Васильевич с 1977 г. в тресте прошел славный трудовой путь от прораба до генерального директора, посвятив ему всю свою жизнь. В должности генерального директора Валерий Васильевич бесценно проработал с 1989 г. Его работоспособность, принципиальность, оптимизм и личные человеческие качества создали ему уважение не только в коллективе треста, но и во всем строительном сообществе. Выражаем глубокие соболезнования родным, близким и друзьям в связи с тяжелой утратой.

Коллектив ОАО Спецтрест №27

Игорь Янукович: «Без привлечения дополнительных средств ускорить замену лифтов невозможно»

Виктор Краснов / Заменить до февраля 2020 года все лифты с истекшим сроком эксплуатации, в соответствии с требованиями Технического регламента Таможенного союза, не удастся. В этом уверен региональный представитель Национального Лифтового Союза по СЗФО, генеральный директор ООО «МЛМ Нева трейд» Игорь Янукович. Существенно ускорить замену подъемного оборудования, считает он, возможно только при повышении взносов на капитальный ремонт и задействовании дополнительных программ финансирования работ. ➔

– Игорь Станиславович, как можете оценить текущую ситуацию с лифтовым хозяйством в Петербурге? Какое количество лифтов требуется заменить?

– В настоящее время в Петербурге в эксплуатации находится около 44 тыс. лифтов. Из них около 10,5 тыс. работают более 25 лет, что выше установленного нормативного срока. В соответствии с Техническим регламентом Таможенного союза, все устаревшие лифты в России должны быть заменены или модернизированы к февралю 2020 года. Выполнить такую задачу сложно из-за недостаточных темпов замены лифтов. В последние несколько лет в Петербурге в среднем заменяли 1,4–1,5 тыс. лифтов ежегодно при потребности в замене 3–4 тыс. единиц. По нашим подсчетам, всего на замену устаревших лифтов в Петербурге требуется 25–27 млрд рублей, исходя из средней цены замены лифта в 2018 году.

– Отличается ли картина состояния лифтов в зависимости от района города?

– У определенных районов города действительно свои особенности. Скажем, в историческом центре – лифтов меньше, но их установка, замена и эксплуатация в силу особенностей зданий чаще всего бывает более сложна. В спальных районах гораздо больше лифтов, но в значительной степени они типовые и более просты и дешевле в замене. Но какое-то ранжирование по районам я бы все же не делал.

– А какова ситуация с лифтовым хозяйством в целом по стране?

– Если брать общероссийские показатели – то они очень схожи с петербургскими. В настоящее время в стране эксплуатируются около 433 тыс. лифтов. Из них около 110 тыс. выработали свой ресурс. Получаются те же 25% износа парка лифтов в среднем.

Есть регионы, где проблемы с лифтами совсем нет. Это Камчатка, где лифтов достаточно мало, Ямало-Ненецкий автономный округ, где замена подъемников проведена. Достаточно положительная ситуация с заменой лифтов в Москве. Сейчас показатель изношенных лифтов в столице не превышает 10%. Однако есть регионы, где ситуация с лифтами очень критична. К таковым можно отнести Архангельскую область, Карачаево-Черкесию, где изношенные лифты составляют долю в 70%, а также Республику Крым, где количество таких механизмов достигло доли в 73%.

– Можно ли говорить о том, что к обозначенному Техническим регламентом сроку программа модернизации лифтового оборудования не будет выполнена?

– Это действительно так. Это мнение не только мое, но и большинства экспертов лифтовой отрасли. Такое понимание есть и у профильных чиновников. На масштабную модернизацию лифтового хозяйства необходимы большие денежные средства,



Фото: Никита Кречков

но их нет. По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Андрея Чибиса, на замену всего лифтового оборудования в стране необходим 221 млрд рублей. Это очень внушительная сумма. Чиновники уже думают, как бы ее найти.

Кроме финансовых трудностей есть и чисто технические. Производители лифтового оборудования так же как и монтажные подрядные компании ограничены в своих возможностях. Это также нужно учитывать для объективной оценки. Соответственно, выполнить требования Технического регламента к обозначенному сроку им будет сложно.

По нашим подсчетам, всего на замену устаревших лифтов в Петербурге требуется 25–27 млрд рублей, исходя из средней цены замены лифта в 2018 году

– Означает ли это, что программу модернизации могут продлить?

– Сейчас рассматриваются различные варианты продления программы. В частности, за пролонгацию ее действия на пять лет уже выступил Национальный Лифтовой Союз. Считаю, что важно ее не просто продлить, но и запустить все возможные механизмы, позволяющие ускорить замену лифтов. Отмечу, что Минстрой РФ уже рекомендовал региональным Фондам капитального ремонта направлять не менее 30% от собранных средств непосредственно на замену лифтового оборудования. В настоящее время рассматривается поправка в Градостроительный кодекс РФ – и данное предложение, возможно, будет носить уже не рекомендательный характер, а обязательный.

Кроме того, недавно мы узнали, что Минпромторг предложил Минстрою поддерживать регионы, которые направляют не

менее 30% средств Фондов капремонта на замену лифтов. Предлагается за счет средств федерального бюджета компенсировать до 40% от стоимости полной замены (но не более 300 тыс. рублей), которая оценивается в среднем в 2 млн рублей.

Не стоит забывать и о программе ускоренной замены лифтов с привлечением средств из внебюджетных источников. В России она действует с прошлого года и уже показала свою эффективность. В соответствии с ней, банки предоставляют кредиты заводам-изготовителям лифтов или крупным подрядчикам. Лифты

монтируются здесь и сейчас, а заказчик в лице Фондов капремонта оплачивает их в рассрочку на три года.

Отмечу, что пока в данную программу не попадают дома, которые индивидуально накапливают средства на проведение капремонта, а таковых в России 77 тыс. домов. Усилиями Национального Лифтового Союза, Комиссии по лифтам Общественного совета при Минстрое России для таких домов уже запущен пилотный проект ускоренной замены лифтов с привлечением средств из внебюджетных источников с рассрочкой оплаты до пяти лет. Если данный проект будет признан успешным, он будет запущен более масштабно.

– На Ваш взгляд, есть ли необходимость увеличить размер взноса на капитальный ремонт?

– Сумма взноса, в зависимости от региона, крайне непропорциональна.

К примеру, сейчас в Москве она составляет 17 рублей, в Петербурге – от 3 до 4 рублей, в следующем году поднимется на рубль, но все равно останется одной из самых низких среди субъектов Федерации.

На мой взгляд – это не повод для гордости. Следует понимать, что Петербург лишает себя возможности нормального наполнения бюджета, предназначенного для проведения капитального ремонта. Как следствие, меньше возможностей, меньший объем работ. Раз мы говорим о некоей справедливости, то взнос должен быть привязан к доходам граждан. Уверен, что доходы петербуржцев не самые низкие в стране. Если бы Петербургкратно увеличил объемы работ по капремонту, то люди быстрее бы увидели результаты работы Фонда. Тем самым отношение к проблеме капремонта жилых зданий быстрее изменилось бы с негативного на положительное.

– В прошлом году после ввода новых правил эксплуатации лифтов многие подъемники Ростехнадзор достаточно долго запускал в работу. Решилась ли эта проблема?

– Когда данные правила начали действовать, возник некий правовой вакуум, из-за чего Ростехнадзор достаточно долго согласовывал выдачу актов ввода лифтов в эксплуатацию. В некоторых регионах проблема приобрела критичный характер. Новые лифты устанавливались, но не работали. Сейчас ситуация заметно улучшилась. У представителей Ростехнадзора, управляющих компаний и подрядных компаний появилась ясность, как согласованно работать в новых условиях.

– Какие вопросы решаются Вами как представителем Национального Лифтового Союза по СЗФО?

– Прежде всего, это вопросы координации участников рынка. Представление интересов и инициатив НЛС и лифтового сообщества в органах власти на местах, а также консультирование и взаимодействие с профильными ведомствами по вопросам лифтового хозяйства. Вместе с представителями отрасли мы обсуждаем актуальные темы, связанные с нормотворчеством, квалификацией специалистов, тарифами на техническое обслуживание и многое другое.

– Какие предварительные итоги деятельности компании «МЛМ Нева трейд» можете подвести по 2018 году? Какие планы на 2019-й?

– В целом, все достаточно неплохо. За 9 месяцев текущего года компания смонтировала 389 лифтов, что примерно соответствует показателю прошлого года. До конца 2018 ожидается сдача еще 33 лифтов. При этом из общего количества установленных в 2018 году лифтов по программе ускоренной замены смонтирован 61 подъемник. В 2019 году, надеюсь, результаты нашей деятельности будут более продуктивными, чем в текущем году, и компания будет обеспечена работой.

Герман Вахидович Хасханов скончался 21 ноября 2018 года на 63 году жизни. Герман Хасханов внес весомый вклад в становление системы саморегулирования, стоял у истоков формирования и развития Национального реестра специалистов. «Строительный Еженедельник» публикует последнее интервью Германа Хасханова журналу «Строительство».

Герман Хасханов: «НОСТРОЙ стоит на страже чистоты Национального реестра специалистов»

Лариса Поршнева / Почти полтора года прошло с момента формирования Национального реестра специалистов в области строительства, который ведет Национальное объединение строителей. В настоящий момент НОСТРОЙ проводит углубленную проверку представленных пакетов документов, а также активно борется с посредниками, которые «торгуют» специалистами и подделывают документы. ➔

О том, как НОСТРОЙ обеспечивает достоверность информации в НРС, мы беседуем с Первым заместителем Исполнительного директора НОСТРОЙ Германом Хасхановым:

– **Герман Вахидович, Вы являетесь председателем комиссии, которая рассматривает документы кандидатов в Нацреестр и выносит по ним решения. Очевидно, что через комиссию проходят самые разнообразные документы, в том числе и подготовленные консалтинговыми компаниями – объявляемыми об их услугах забит весь Интернет. Действительно ли строителям имеет смысл обращаться в такие компании или можно спокойно сдать документы самим сразу в НОСТРОЙ?**

– Мы много раз говорили, что у реальных строителей с соответствующими документами и стажем никаких проблем по включению в НРС нет и быть не может. А вот с консалтинговыми компаниями, которые оказывают услуги строителям по включению в НРС, НОСТРОЙ активно борется, потому что фактически они просто наживаются на обратившихся к ним специалистах, а потом еще и торгуют их документами. Нужно сказать, что за полтора года мы этих посредников выявили, очень хорошо их знаем и постарались сделать все, чтобы прекратить этот бизнес. Они сейчас уже стали увольнять сотрудников, потому что клиентов все меньше и меньше!

Первым шагом было решение о том, что все поданные не лично, а посредниками документы мы проверяем 14 дней, которые на это отведены регламентом. Так что клиенты, которым обещали внесение в НРС за 2-3 дня, не получив этой услуги, предъявляли посредникам претензии. А вот пакеты документов, которые строители приносили в НОСТРОЙ лично или подавали через СРО-операторов, мы действительно рассматриваем за 3-4 дня. Сейчас в НОСТРОЙ поступает около 200 заявлений в день, и мы их спокойно обрабатываем за несколько дней. Комиссия заседает и принимает решения два раза в неделю, так что все делается быстро. Но если мы видим, что это консалтинговая компания, мы документы откладываем для очень подробной проверки и выдерживаем паузу.

– **За что же НОСТРОЙ так невзлюбил консалтинговые компании?**

– Потому что именно через них идет основной поток фальшивых документов или подделок – сейчас выявлено более 6 тыс. случаев подачи фальшивок. Но мы за это время прекрасно научились их выявлять. Был случай, когда нам прислали несколько оригиналов дипломов об окончании института по специальности ПГС – мы запросили этот вуз, дипломы оказались фальшивыми. Приходили подделанные копии трудовых книжек – это тоже выяв-

ляется, как правило, на этапе перехода специалиста из одной компании в другую.

Мы получали довольно много поддельных справок о судимости – наши сотрудники анализируют даже подписи на них, потому что в одном органе МВД эти справки подписывает одно и то же лицо. Нужно сказать, что большинство поддельных справок выявляется сейчас при углубленной проверке ранее принятых документов – мы тогда давали отсрочку в предоставлении этой справки на один месяц, но сейчас мы проверим все!

– **А ведь про эти справки говорили, что это документ, который нужно получать лично, один из самых надежных...**

– К сожалению, оказалось, что это не так. Одно время по количеству подделок эти справки занимали у нас первое место. Больше всего их шло из Санкт-Петербурга, мы туда направили очень много запросов, и потом нам ответили, что отделом внутренней безопасности МВД проводилось расследование по данным фактам, и в итоге подделок стало намного меньше. А в Краснодарском крае по фактам нашего обращения даже завели уголовное дело.

Да и в целом выявляется довольно много разнообразных подделок, причем это кончается очень печально для кандидата в НРС – он оттуда исключается без возможности быстрого повторного внесения. Правда, иногда оказывается, что соискатель и не виноват – это работодатель подготовил и представил неверные документы. У нас были такие случаи, мы разбирались и иногда восстанавливали специалиста.

Так что, если наши специалисты сомневаются в чьих-то документах, они начинают очень подробно их проверять, направлять запросы, тем более что Президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов требует от нас подходить к проверке очень внимательно, бороться с консалтинговыми компаниями, чтобы мы свели на нет этот бизнес, а заодно и слухи о том, что в НРС можно попасть через посредников за деньги.

– **Но объявления в Интернете все еще есть...**

– Да, конечно, но теперь эти консалтинговые компании предлагают свои услуги не по внесению, а по подготовке документов для Нацреестра. Но мы их выявляем все равно. У нас в приемной, где сдаются документы, стоит видеочасть, да и сами сотрудники видят, что приходят какие-то люди и пачками сдают документы на десятки людей – явно не на себя. Поэтому мы внесли изменение в порядок приема документов и определили, что человек, который приходит в НОСТРОЙ и сдает лично документы, но не свои, должен иметь доверенность от специалистов, чьи документы он принес. Это тоже был

определенный этап борьбы с посредниками. И вообще, на каждую их выдумку мы придумываем свои меры, чтобы разрушить этот бизнес. И мы видим, что он сокращается.

– **Но сейчас развивается другой бизнес – теперь эти компании делают деньги на подборе специалистов для строительных фирм – членов СРО.**

– Да, такой бизнес действительно появился, но здесь вопрос уже не к НОСТРОЙ, а к СРО. Если СРО начинает следить за своими членами, тогда эта проблема разрешается довольно легко. Но пока «торговля» специалистами процветает, причем реальный строитель может даже и не знать, что он числится в десятке компаний – членов других СРО. Консалтинговые компании просто-напросто продают его пакет документов тем фирмам, которым этот специалист нужен для вступления в СРО.

Более того, эти «консалтеры» наладили связи с кадровыми агентствами, и когда туда приходит специалист в поисках работы, его пакет документов потом передается посредникам для продажи. Конечно, все это делается без ведома работника – он на самом деле может быть даже безработным, а формально уже «работает» в нескольких компаниях. Иногда пакеты документов посредникам передают и отделы кадров компании, из которой специалист уволился.

И самый вопиющий случай, когда к нам обратилась женщина – член НРС, которой вдруг перестали выплачивать надбавку к пенсии как неработающему пенсионеру. Выяснилось, что бывший работодатель без ее ведома передал ее документы посредникам, те продали документы какой-то фирме, и там она числится как штатный сотрудник, с зарплатой и налогами. А Пенсионный фонд тут же снял доплату. Так что действия посредников совсем не так безобидны, как кажется.

Некоторые СРО идут на нарушение закона в этой части. Мы провели контрольную закупку: от имени строительной компании обратились в СРО якобы с намерением вступить, но без специалистов, в НРС. И от СРО пришло в ответ электронное письмо, что никаких проблем, нам только необходимо предоставить гарантийное письмо, что через месяц-два наши специалисты будут включены в НРС. И это для нового члена СРО, которого обязаны проверить и без двух специалистов в СРО не принимать! Если у них такие требования к новым членам, то что же творится со старыми – вообще непонятно. Так что раньше в рассрочку компенсационные фонды выплачивались, а теперь специалисты в НРС вносятся.

– **Традиционный вопрос: что делать?**

– Нужно бороться. Мы сейчас готовим программный продукт для СРО, благодаря которому они смогут сверять специали-



стов в своих компаниях с членами других СРО, чтобы исключить появление одного специалиста из НРС в десятке компаний. Мы договорились с СРО Уральского федерального округа, Москвы и Московской области сделать пилотный проект и сверить их базы специалистов, зарегистрированных в НРС. Думаю, что результаты будут очень интересные. Но с этой проблемой нам без помощи СРО не справиться.

– **Довольно часто можно услышать претензию к НОСТРОЙ, что, хотя Нацреестр сформирован по установленным требованиям, пользоваться им невозможно, потому что непонятно, какой опыт работы есть у каждого конкретного специалиста и что он в своей жизни построил – заборы или атомную электростанцию. Поэтому какой от НРС практический толк и на кого он рассчитан?**

– Не надо ассоциировать Национальное объединение строителей со всем процессом функционирования Нацреестра и использования специалистов. Главная работа с НРС – это работа СРО, это они должны контролировать своих членов на наличие сотрудников, внесенных в НРС. И специалисты с членством в НРС уже весьма востребованы, от этого порой зависят должностные обязанности сотрудника и даже работа в целом. К нам с жалобой обратился военный строитель железных дорог, которому мы отказали во внесении в реестр, потому что специальность не входит в утвержденный перечень. У него проблемы: он ведет строительный контроль на стройплощадке, инструкции Ростехнадзора требуют, чтобы его подпись была в рабочей документации, а он не находится в НРС и подпись поставить не может. Работа под угрозой. А скоро и заказчики начнут требовать от подрядчиков, чтобы у них были специалисты в НРС. Так что Нацреестр обязательно заработает!

– **Но если СРО не хотят этим заниматься, как можно заставить их исполнять требования закона?**

– Здесь, конечно, есть проблемы, потому что закон о защите персональных данных попустительствует тем, кто не хочет работать, а мы не можем это проконтролировать. Поэтому мы сейчас создаем инструмент для проверки специалистов НРС, дадим его СРО и будем смотреть, какие СРО подключились к нему, а какие – нет. Кроме того, это будет еще один удар по «консультантам», которые «торгуют» специалистами.

А в целом, подводя итоги нашему разговору, хочу сказать, что сейчас Нацреестр специалистов наполнен, в него внесено уже более 172 тыс. строителей, и теперь наша задача – помочь всем, кто должен с этим реестром работать. Мы свое дело сделали – теперь очередь за заказчиками, строительным контролем и СРО.

В Москве прошел Всероссийский съезд строительных СРО

Лидия Туманцева / XVI Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, состоялся в Москве 26 ноября 2018 года. Около трехсот делегатов практически единодушно приняли решения по вопросам повестки дня, обновили Совет и наградили победителей конкурса профессионального мастерства для ИТР. ➔

Съезд строительных саморегулируемых организаций проходил под председательством Президента НОСТРОЙ Андрея Молчанова, при участии министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Владимира Якушева.

В работе съезда приняли участие 296 делегатов от СРО, из которых 209 подтвердили право голоса. Таким образом, легитимность решений съезда была гарантирована.

Приоритеты Минстроя

Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев приветствовал участников и гостей съезда и в своем выступлении рассказал о внесении в Государственную Думу подготовленных министерством совместно с профессиональным сообществом поправок в ряд законов, в том числе и в Федеральный закон № 214-ФЗ.

Владимир Якушев указал направления деятельности министерства и отрасли на ближайшую перспективу, подробно освещая каждое из них.

Говоря о системе саморегулирования в строительстве, глава Минстроя России сообщил: «26 октября мы представили в Правительство поправки в Градостроительный кодекс, в которых учтена большая часть предложений, сформированных профессиональным сообществом по итогам реформы саморегулирования. В их числе снижение финансовой нагрузки на членов саморегулируемых организаций и рисков коммерциализации саморегулирования».

По словам Владимира Якушева, на ближайшую перспективу основной задачей станет интеграция в едином реестре сведений членов саморегулируемых организаций и сведений национальных реестров специалистов. При этом он отметил, что НОСТРОЙ уже приступил к реализации такого механизма и сейчас активно отрабатывает его на пилотных проектах.

«Минстрой готов к тесному и конструктивному сотрудничеству – и ждет от профессионального сообщества предложений не только по вопросам саморегулирования, но и по дальнейшему ускорению технологического развития строительной отрасли», – отметил Владимир Якушев.

В кулуарах съезда, общаясь с журналистами, Владимир Якушев представил позицию министерства относительно развития саморегулирования в строительной отрасли. Он отметил, что благодаря проведенной законодательной работе отраслевое саморегулирование значительно укрепило свои позиции. Но процесс реформирования еще не закончен, еще есть вопросы, и надо двигаться дальше.

Он особо отметил, что переложить все регулирование на плечи государства – неправильно: «Работа таких институтов, как саморегулирование, таких, которые сами для себя могут регулировать те или иные сложные вопросы, нужна. Да, во многих отраслях, в том числе и в строительстве, есть проблемы. Есть обманутые дольщики, есть закрытые банки с массой денег, которые потом куда-то пропали, есть и недобропорядочные люди. Тем не менее, я верю и хочу, чтобы институт саморегули-



рования в стране был. И мы должны сделать всё, чтобы он был цивилизованным».

Отвечая на вопросы журналистов, касающиеся проблем с компенсационными фондами и различных предложений по использованию средств компфондов СРО, Владимир Якушев подчеркнул: «В отношении компенсационных фондов действует четкое правовое регулирование. Главное предназначение таких фондов СРО – это компенсация рисков, которые могут возникнуть при проведении строительного-монтажных работ. И без изменения регулирования эти денежные средства никто никуда направлять не может».

Работа съезда

Президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов представил участникам съезда итоги деятельности нацобъединения в 2018 году и подробно остановился на вопросах удовлетворения требований членов исключенных СРО о перечислении средств компфондов и наполнения Национального реестра специалистов.

Приняв к сведению доклад Президента НОСТРОЙ, делегаты утвердили смету и приоритетные направления деятельности нацобъединения на предстоящий год.

«В итоговой редакции приоритетных направлений выделены четыре цели деятельности НОСТРОЙ: защита членов нацобъединения, представление их интересов в высших административных и властных структурах, повышение качества саморегулирования и качества строительства», – подчеркнул Андрей Молчанов.

Далее делегаты съезда проголосовали за включение в Ревизионную комиссию НОСТРОЙ (на оставшийся срок ее полномочий) Татьяны Алексеевой (Ассоциация Саморегулируемая организация «Строительный альянс Северо-Запада») и Евгения Конки (Ассоциация Саморегулируемая организация «Объединение строителей Карелии»), вместо Никиты Загускина и Юрия Курикалова, добровольно сложивших свои полномочия.

Съезд прекратил полномочия членов Совета НОСТРОЙ, подлежащих замене в соответствии с процедурой обновления

(ротации), и по результатам тайного голосования избрал 13 новых членов Совета. Северо-Запад представили Никита Загускин (Ассоциация СРО «Балтийский строительный комплекс») и Виктор Суворов (Ассоциация «Псковский строительный комплекс»).

В завершение съезда делегаты приняли Резолюцию, в которую вошли предложения нацобъединения по внесению изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации. Их представил **вице-президент НОСТРОЙ, председатель Экспертного Совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере Антон Глушков**.

Кроме того, представители СРО проголосовали за ликвидацию Академии профессионального образования НОСТРОЙ как завершившей свою задачу, рассмотрели вопрос об участии в других юридических лицах и по итогам его обсуждения поручили Исполнительной дирекции НОСТРОЙ проработать вопрос приобретения прав на нематериальные активы ООО «Издательский дом «Строительная газета» с оценкой их рыночной стоимости и последующим вынесением этого вопроса на рассмотрение Совета НОСТРОЙ.

Кроме того, Президент НОСТРОЙ Андрей Молчанов и ректор НИУ МГСУ Андрей Волков наградили победителей и финалистов IV Конкурса профессионального мастерства для ИТР в сфере строительства.

Практика НОСТРОЙ

Накануне съезда руководители СРО приняли участие в тематических круглых столах, где обсудили вопросы информационного обеспечения деятельности саморегулируемых организаций.

«Темы, вынесенные на обсуждение, актуальны и связаны непосредственно с практикой деятельности саморегулируемых организаций и с программным обеспечением этой деятельности», – анонсировал мероприятие **Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядяин**.

Обсуждая систему стандартизации и вопросы контроля соблюдения членами

СРО договорных обязательств, представленные **директором Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Александром Мешаловым**, участники круглого стола отметили, что для обеспечения эффективности контроль должен осуществляться постоянно.

«Наши члены заключают договоры, исполняют их, завершают. За этим СРО необходимо следить, и электронная система в данных процессах – большое подспорье. Вся информация сразу появляется в системе, там же отображаются изменения», – высказал в ходе круглого стола свое мнение **исполнительный директор СРО «Стройбизнесинвест» Александр Шилов**.

О контроле наличия у членов СРО специалистов, сведения о которых внесены в НРС в области строительства, говорили на втором круглом столе.

Самым обсуждаемым в этой дискуссии стал сервис вычленения и исправления в НРС дублирующихся данных о специалистах, о котором рассказал **директор Департамента национального реестра специалистов и профессионального образования НОСТРОЙ Александр Монаенко**.

НОСТРОЙ создал в Едином реестре сведений об обязательствах членов СРО специальный сервис проверки идентификационных номеров специалистов НРС, который позволяет проверять уникальность специалистов, заявленных членами СРО при подтверждении их соответствия требованиям градостроительного законодательства. Система находит пересекающиеся номера специалистов в НРС, не раскрывая их персональные данные. Сейчас этим сервисом пользуются около 40 СРО, в базе уже проверены около 34 тыс. специалистов. По 2% из них выявлены повторы у членов различных СРО. Докладчики представили алгоритм действий СРО после выявления у их членов дублирующихся данных о специалистах.

«На мой взгляд, предложенный механизм – правильный и полезный. СРО между своими членами, а также между собой, могут выявить данные в реестре, вызвавшие дублирование информации. После внесения исправлений НРС не только очистится от «дублей», но и существенно повысит качество представленной в нем информации, что немаловажно для членов реестра и СРО в целом», – считает **директор Ассоциации «Добровольное объединение строителей» Владимир Груздев**.

Третья дискуссия была посвящена обсуждению вопросов, связанных с хранением дел членов СРО в электронном виде. С основным сообщением по теме выступил **генеральный директор СРО АСК «Межрегиональный строительный комплекс» Павел Малахов**.

В ходе обсуждения мнения разделились. Кто-то сомневался в обеспечении сохранности электронных архивов, кто-то высказывал опасения относительно объемов хранения бумажных документов.

«На данный момент у нас дела хранятся в бумажной версии. Нужно посчитать, во сколько обойдется переход и хранение архива в электронный вид с обеспечением его достойной защиты. В НОСТРОЙ создана рабочая группа, и я надеюсь, что с ее помощью в ближайшее время будет разработано соответствующее программное обеспечение и создана надежная защита данного ПО, чтобы в случае перехода сведения о наших членах оставались в безопасности», – прокомментировал вопрос **технический директор СРО Союз «Строители Петербурга» Сергей Фролов**.

Следующий съезд НОСТРОЙ запланирован на весну 2019 года.



BIM рвется на стройку

Светлана Лянгасова / Пока Россия готовится к приходу BIM на стройку, зарубежные коллеги уже готовы делиться опытом и цифрами. На московский BIM-форум приехали итальянские подрядчики, которые с помощью новых технологий спроектировали и построили знаменитые башни Hadid и Liberskind в центре Милана. Они рассказали, сколько стоит внедрить BIM на стройку и как новые технологии помогают экономить. ➔

Попасть в зал, где обсуждали практику применения BIM-технологий, оказалось не так просто. Девелоперы, инвесторы и представители ведущих строительных и проектных организаций выстроились в очередь в коридоре Центра международной торговли. И каждый желал попасть первым. Оно и понятно, ведь в зале выступали те, для кого BIM – это уже часть жизни, а не экзотическая диковинка.

Цена BIM для строителя

Итальянская строительная компания Planimetro начала работать с BIM-технологиями в 2010 году. Для заказчика строительства CityLife это было плюсом, так как они хотели, чтобы все здания квартала возводились исключительно с помощью BIM-технологий.

Вот только до этого Planimetro не сталкивалась с такими сложными и масштабными проектами комплексного применения BIM. Чтобы выиграть тендер и привнести BIM на стройку, подрядчику пришлось провести переоснащение: закупить 12 специальных компьютеров, установить на них необходимое программное обеспечение и дообучить специалистов. «Мы начали работу над башней Hadid в 2014 году. И на данный момент все затраты в 120 тыс. евро уже окупались, – говорит **BIM-менеджер компании Planimetro Андреа Ваносси**. – Сейчас у нас в портфолио 14 проектов (с использованием технологий BIM – прим. ред.) общей стоимостью 1,6 млрд евро».

Инвестиции в переоснащение оказались оправданы еще и потому, что скоро итальянцы не смогут строить без BIM-технологий. Это запретит государство. В частности, с 2019 года все общественные здания стоимостью от 100 млн евро должны быть спроектированы и построены в BIM, а с 2025 года запрет коснется абсолютно всех объектов. Так что компании придется вложиться в переоборудование, если она хочет остаться на рынке.

«Мы слышали, что в России тоже принята временная программа. И это нас сближает», – подчеркнул Андреа Ваносси.

BIM ради архитектуры

Понадобился целый год, чтобы спроектировать башню Hadid в BIM. Еще столько же потребовалось для оцифровки башни Liberskind. Это много. Однако, как утверждают подрядчики, без технологий информационного моделирования было бы почти невозможно создать нужную архитектуру.

«Заха Хадид (автор архитектурного решения башни Hadid – прим. ред.) – гениальный архитектор. Она всегда стремилась найти природу в архитектуре. Поэтому настолько тщательно выверена форма башни Hadid», – показывает построенное здание **главный архитектор Planimetro Жерар Кантарелли**.

Здание состоит из четырех дуг, которые плавно приближаются друг к другу по мере движения вверх и поворачиваются вокруг своей оси. «Все это прописано в математических моделях в файлах Excel, где два параметра отвечают за перемещение дуг, один – за вращение и еще один – за движение вверх», – дополняет коллегу Андреа Ваносси.

Поэтажно меняются вся конфигурация здания, меняются все составляющие ее



Башня Hadid в Милане

Стоимость	120 млн евро
Высота	170 м
Начало строительства	2014 год
Разработка BIM-модели	1 год

части, включая потолки, полы и фасады. И именно поэтому заказчик поставил условие работать в BIM, без технологий информационного моделирования подобного добиться было бы практически невозможно.

BIM ради экономии

«При строительстве башни Liberskind мы использовали виртуальную и дополненную реальности, – говорит Андреа Ваносси, показывая видео, где строители ходят по строящемуся объекту в специальных очках. – Виртуальная и дополненная реальности позволяют накладывать проектные решения на еще не законченный объект, чтобы строители могли сразу видеть, как это будет выглядеть после завершения работ».

Метод помогает выявить нестыковки и ошибки проектирования еще до того, как они будут реализованы на стройке. А это существенно помогает экономить. По словам Андреа Ваносси, благодаря BIM они выявляли до 100 нестыковок и ошибок в месяц до того, как начали строительные работы, и по 200 ошибок в месяц после начала работ.

Гости из Италии особо подчеркнули, что технология BIM работает и действительно эффективна, только когда все участники проекта ее используют. Поэтому итальянцы прописывают такое условие в договорах со всеми, даже с поставщиками материалов. Координирует работы всех поставщиков и субподрядчиков BIM-менеджер в компании генподрядчика.

Где берут специалистов по BIM

«Благодаря BIM у меня студия «помолодела» на 15 лет. Мы берем специалистов по BIM прямо со студенческой скамьи», – поделился Жерар Кантарелли.

В Италии образовательные программы успевают за рынком. Уже сейчас в стране достаточно выпускников, которые стали дипломированными специалистами по BIM-технологиям. При этом преподают студентам практики. Так, например, преподавательской деятельностью занимается и сам Андреа Ваносси.

Чисто российские проблемы

В России BIM пока не вышел за рамки проектирования. Но совсем скоро он окажется на стройке – и тогда Россия столкнется с проблемой, которой удалось избежать зарубежным коллегам. Сейчас непонятно, кто из участников рынка будет переводить проектную модель в строительную. С одной стороны, разработкой модели и разработкой проекта организации строительства занимается генеральный проектировщик, но доработка модели для стройки – это уже не его епархия. Получается, что генподрядчик должен принять проектную модель от проектировщика и заморозить? Этот вопрос вызвал бурные обсуждения на BIM-форуме.

Сразу понятно, что в выигрышном положении окажутся компании, которые могут сразу и проектировать, и строить. Здесь вопрос решен: генподрядчик будет сначала вести проектную модель, потом скорректирует ее для стройки. «Но таких компаний всего 50 на всю страну! Что делать остальным?» – воскликнул с места один из участников форума. На этот вопрос нет ответа даже у зарубежных гостей.

На Западе проблемы удалось избежать из-за особенностей рынка. «У них генеральный проектировщик снимает с себя полномочия немного раньше, чем у нас. В России он ведет проект до того момента, как рабочие приходят на стройку. На Западе это происходит примерно после стадии проектно-изыскательских работ, а дальше генеральный подрядчик уже для себя и под себя подводит модель для стройки. Получается проще: подрядчик допроектирует модель и с ней выходит на стройку», – говорит **руководитель направления информационного моделирования компании АЕСОМ Андрей Кумсков**.

В России доводить проектную модель до строительной может третье лицо (некий BIM-интегратор), которое возьмет на себя довольно большой объем работы – будет сводить воедино данные со стройки и проектирования. А это целое поле для появления новых участников рынка.

Либо решением проблемы могут заняться компании, которые проектируют и управляют строительством. Тем более, что сейчас есть тенденция, когда заказчик стремится отдать в одни руки и проект, и стройку, чтобы общаться с одним ответственным лицом. Такой подход логичен с точки зрения BIM.

BIM станет обязательным

Совсем скоро BIM станет обязательным и для российского строительного рынка. В июле этого года соответствующее поручение дал Президент России Владимир Путин, а Минстрой уже сформировал Федеральный проект «Цифровое строительство». Параллельно Госдума в первом чтении рассматривает законопроект по информационному моделированию. Сейчас чиновники Минстроя дорабатывают документ и ожидают, что его Госдума примет в весеннюю сессию.

По оценкам Минстроя, цифровое строительство в России позволит снизить стоимость строительства государственных объектов на 20%, а время с момента принятия решения о строительстве до момента ввода объекта в эксплуатацию сократится на 30%.

мнение



Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург»:

➔ – BIM-технологии уже вышли за рамки проектирования и пришли на стройку. При их использовании мы уже получаем более качественную документацию, которая позволяет в разы сократить расходы на корректировку проекта и дополнительные закупки (в случае расхождения с действующим контрактом). Цифровая модель здания дает возможность получить больше информации об объекте, визуализировать его образ, что упрощает взаимодействие проектировщиков и строителей. Сокращается время принятия правильных решений, и практически исключены технические ошибки. Становится удобнее взаимодействовать и с подрядчиками, у которых появляется четкое техзадание.

Немаловажен и чисто экономический фактор. Новый подход позволил улучшить качество продукта при сохранении цен на квартиры на прежнем уровне. Себестоимость строительства Bonava в среднем снизилась на 1%. И хотя пока мы используем не весь потенциал BIM, внедрение новой технологии уже сегодня окупает себя. Информационное моделирование позволяет оптимизировать производственные методы, а также использовать типовые элементы. Все это снижает продолжительность строительства, а значит, и позволяет экономить.



Александр Никитин, руководитель BIM-мастерской Проектного института № 1:

➔ – Для эффективной работы компании с BIM-технологиями нужно прежде всего менять внутренние процессы, проводить организационные изменения. Драйвером всего этого должен быть топ-менеджмент предприятия. Без кардинального изменения всей технологической цепочки, какие бы высокопрофессиональные специалисты в сфере BIM ни были привлечены к работе, они и так и останутся «инородным телом», которое так или иначе будет отторгнуто. К слову сказать, такие примеры на рынке уже существуют. BIM должен охватывать весь процесс в комплексе, а не быть «довеском» к системе, которая как-то работает и без него.

Фото: Никита Кречков



Инновационные подходы AECOM

Светлана Лянгасова / Международный форум «День инноваций в архитектуре и строительстве» выдался насыщенным для компании AECOM. Оно и понятно, специалистам было чем поделиться с коллегами и в части использования BIM-технологий на стройке, и в части создания стимулирующих рабочих пространств. ➔

AECOM – это международная компания со штатом, который можно сравнить с населением небольшого города, – 87 тыс. человек. В России AECOM предоставляет услуги по проектированию и управлению строительством. В портфеле компании немало масштабных и знаковых проектов, с большими объемами проектирования и сложной спецификой.

В День инноваций в архитектуре и строительстве, 21 ноября, в Москве собрались ведущие представители рынка, которые специализируются на разработке и внедрении передовых решений в сфере проектирования, строительства и эксплуатации зданий. Дстойное место в числе спикеров заняли эксперты компании AECOM. Специалисты выступили с докладами сразу в двух секциях («BIM-Форум» и «Дизайн-Meeting»), а также представили экспозицию в демозоне.

BIM для генподрядчика

Последние 5–7 лет в России активное развитие BIM шло исключительно в проектировании. Но сейчас BIM хочет выйти за рамки – прийти сначала на стройку, а потом и в процесс эксплуатации построенных зданий.

Для участников рынка тема актуальна. Собственно, ведущие проектные, строительные и девелоперские компании страны собрались на BIM-Форуме, чтобы понять, как привнести BIM на стройку, чтобы он помогал экономить бюджеты проекта, укладываться в сроки и эффективно взаимодействовать с подрядчиками и поставщиками материалов. Всех интересовало практическое применение BIM, и именно этому было посвящено выступление **руководителя направления информационного моделирования компании AECOM (Россия) Андрея Кумскова** с докладом «BIM для генерального подрядчика».

Компания AECOM уже сегодня работает с крупными российскими и зарубежными компаниями, которые начинают применять BIM на стройке, поэтому может рассказать о проблемах и решениях, которые встречаются на практике.

Цена неактуальной задачи

К этапу формирования технического задания г-н Кумсков посоветовал относиться с осторожностью. Участники рынка

привыкли к BIM в проектировании, где цена неактуальной задачи в техническом задании на разработку, по сути, не настолько высока, ведь проектирование занимает примерно 5–10% от общего бюджета проекта, тогда как на строительство приходится все 85%.

«Если в проектировании мы задали не самую актуальную задачу, то это не так страшно, как если бы мы в техническом задании для BIM на стройке поставили неактуальную цель, которой мы будем следовать на протяжении всего проекта», – обратил внимание присутствующих г-н Кумсков, добавляя, что любое положение в техническом задании для стройки очень сильно влияет на дополнительную стоимость проекта.

Поэтому сегодня один из самых актуальных вопросов таков: какие же пункты включить в техническое задание, а какие убрать. И в этот момент очень важна консультация специалиста. Андрей Кумсков предложил слушателям использовать для задач BIM на стройке и в стадии эксплуатации классификацию от компании AECOM, которая позволяет «взвесить» стоимость и важность каждого пункта.

Классификация задач для BIM

Первая группа задач – это ресурсоемкие и противоречивые. Сюда входят задачи, которые охватывают сразу и старые, и новые методы. Например, когда заказчик хочет узнать, верная ли информация заложена в модель, сверить ее с данными на классических чертежах. Либо просит сверить объемы материалов по форме КС2 и в информационной модели. «Я не призываю полностью отказываться от такого типа задач, – говорит Андрей Кумсков. – Конечно, технология нова – и совершенно прав тот, кто сомневается и перепроверяет. Но моя просьба – формулировать такого типа задачи очень осторожно».

Ресурсоемкие инновационные – это вторая группа задач. В настоящее время их еще трудозатратно решать, но они подпадают под общую логику и концепцию новых технологий в проекте.

Доступные базовые – это главные задачи, которые необходимо решить для реализации BIM на стройке. Их не так много, но они задают общий вектор развития BIM.

И доступные опциональные. Это задачи-«фишечки», которые приукрасят проект, привнесут в него много интересного, но не потребуют затраты больших ресурсов.

Что касается цифр, то большую часть стоимости реализации BIM «съедают» ресурсоемкие и противоречивые и ресурсоемкие инновационные.

В будущем стоимость ресурсоемких инновационных задач значительно снизится для компаний, которые сегодня уделяют внимание своему внутреннему развитию – создают свои плагины и макросы, что позволяет решать задачи намного быстрее.

Обмен информацией

Нужно не только грамотно подходить к формированию технического задания, но и понимать техническую сторону вопроса, поэтому особенно важно уже сейчас не только ставить верные задачи, но и выбирать нужное программное обеспечение, осваивать новые методы работы. Этому г-н Кумсков посвятил вторую часть выступления на BIM-форуме.

Для того чтобы наладить обмен информацией между проектировщиком и генеральным подрядчиком, компания AECOM использует программы Revit, Navisworks и Primavera.

В Revit происходит проектирование, там и содержится вся проектная информация, в том числе о графике строительства. При этом в Primavera работают специалисты по планированию, которые создают график работ. Его программа переносит в Revit, откуда он выходит уже с объемами материалов для каждого типа задач. Затем график и 3D-модель передаются Navisworks, где связывается каждый

вид работ и сопоставляется с набором 3D-объектов. Вся синхронизация и взаимосвязь между 3D-моделью, графиком строительства и наименованием видов работ происходит по каналу, который в AECOM называют ID Synchronization.

«Стройка должна принять BIM проще, чем проектирование. У нас есть опыт работы в разрушении стереотипов на стройке, когда строитель использует 3D-модели взамен привычных чертежей. Да, чертежи никто не отменял, но строитель видит свою работу наяву, то есть в объеме, а не в плоскости (как привык проектировщик). И этот подход к использованию 3D ближе стройке, чем проектированию», – завершил выступление Андрей Кумсков.

Стимул от пространства

Впрочем, компания AECOM преуспела не только в сфере информационного моделирования, но и в создании стимулирующих рабочих пространств. И в этом вопросе есть место инновациям, о которых специалисты компании рассказали на секции «Дизайн-Meeting» в презентации «Workplace strategy: как создавать стимулирующие рабочие пространства».

В AECOM уверены, что ключ к росту производительности труда сотрудников кроется в правильном решении пространства. Ему под силу стимулировать людей, и дело не столько в выборе интерьерного решения, сколько в создании такой среды, где человек захочет проводить время и работать – здоровой и функционально-ориентированной.

Секрет в том, что компания создает рабочие пространства также в соответствии с Well Building Standard. Благодаря чему воздух, вода, освещение, температура и даже отделочные материалы помогают человеку быть здоровым и продуктивно работать, а правильное распределение зон дает возможность двигаться и общаться, что позитивно сказывается на результатах труда.

И это доказано цифрами. «Исследование в Гарварде показало, что при улучшении системы вентиляции и кондиционирования на 40 долларов на человека в год можно получить улучшение продуктивности на 6,5 тыс. долларов на человека в год», – говорит

директор по проектированию AECOM (Россия) Снежана Стойкович.

Производительность страдает и из-за неправильного распределения рабочих зон. На своем рабочем месте человек проводит только 75% рабочего времени, а остальное (примерно

1 час в день) теряется из-за недостатков рабочей среды. Решить эту проблему можно за счет создания различных зон – функционально-ориентированного офисного пространства. «Мы приходим в проект в момент составления технического задания. И вместе с заказчиком выработаем верное решение», – подчеркнула

директор по архитектурному проектированию AECOM (Россия) Ольга Скобелева.

В стимулирующих пространствах сотрудники реже теряют интерес к работе, перестают опаздывать и даже болеть, легче выстраивают командную работу. В итоге повышается производительность труда и останавливается текучка кадров. В эффективности подходов AECOM уже убедились российские и международные компании.



Трест ГРИИ: традиции качества

Виктор Краснов / Старейшее изыскательское предприятие Петербурга – Трест геодезических работ и инженерных изысканий (ОАО «Трест ГРИИ») – в феврале 2019 года будет праздновать юбилейную дату – 75 лет со дня основания. Предприятие остается ведущим производителем изыскательских работ и готово решать любые задачи в этой сфере. ➔



Май 1971 года



Набережная Невы, Охтинский мост



Оборудование для лазерного сканирования

За годы своей деятельности организация стала неотъемлемой частью строительного комплекса города, определяющей тренды развития в сфере инженерных изысканий.

Быть первыми

Трест ГРИИ был образован 22 февраля 1944 года решением Ленгорисполкома на базе Отдела проектирования и изысканий Архитектурно-планировочного управления. Он стал первой специализированной изыскательской организацией не только города, но и всего СССР, работающей в условиях мегаполиса. Предприятие начало свою деятельность через несколько дней после освобождения Ленинграда от блокады. Перед специалистами треста стояла нелегкая задача по восстановлению города. С самого момента образования Трест ГРИИ стал одной из ключевых организаций, занимающихся комплексным развитием Ленинграда. В числе прочего, именно он проводил сложные инженерно-изыскательские работы, необходимые для строительства наземных вестибюлей станций метрополитена.

КСТАТИ

Трест ГРИИ за свою профессиональную деятельность неоднократно награждался памятными знаками и дипломами. В частности, организация неоднократно становилась лауреатом профессионального конкурса «Строитель года», входила в топ-рейтинг лучших проектных и изыскательских организаций России и т. д.

В 1959 году Трестом ГРИИ совместно с Северо-Западным геологическим управлением впервые был составлен комплекс инженерно-геологических карт города масштаба 1:10 000. В 1966-м специалистами предприятия была создана топографическая основа для освоения новых территорий и развития крупнопанельного строительства. При непосредственном участии организации в Ленинграде появилось большинство жилых кварталов 1950–1980 годов, что решило квартирный вопрос для многих горожан. Также изыскательские работы Треста ГРИИ помогли строительству таких знаковых объектов, как телебашня, Дворец спорта «Юбилейный», СКК, гостиницы «Прибалтийская», «Москва» и др.

Важно отметить, что практически вся проектно-планировочная документация для застройки и реконструкции города до 1995 года выполнялась на основе картографических материалов Треста ГРИИ, которые остаются востребованными и по сей день. Несмотря на то, что документы стали частью городского градостроительного архива, к ним по-прежнему обращаются многие действующие игроки рынка, что уже само по себе говорит о качестве проведенных работ.

Выбирая технологичность

В настоящее время Трест ГРИИ остается одной из самых высокопрофессиональных изыскательских организаций города. Компания выполняет весь комплекс инженерно-геодезических, инженерно-экологических, геологических, кадастровых работ, необходимых для проектирования

строительства и эксплуатации объектов жилищно-гражданского, промышленного и сельскохозяйственного назначения. Услуги организации остаются одними из самых востребованных на рынке.

В частности, Трест ГРИИ в последние годы проводил инженерные изыскания для проектирования и строительства жилых кварталов в Ручьях, Юнтолово, на Ржевке. Из промышленных объектов можно выделить аэропорт «Пулково», а также работы, необходимые для строительства транспортной инфраструктуры «Экспофорума», КАД, ЗСД, «Лахта Центра».

Высокий уровень выполняемых компанией работ гарантирует также и внедренная в ней применительно к инженерным изысканиям для строительства международная система менеджмента качества ISO 9001:2015.

Руководство Треста ГРИИ делает ставку не только на опыт и профессионализм своих специалистов, но и на новые технологии, используемые в работе. В частности, на вооружении организации сейчас находится система мобильного лазерного сканирования. Она позволяет проводить топографическое сканирование в движении и сократить сроки проведения полевых работ. Также используется трехмерный лазерный сканер, необходимый для получения пространственных данных высокого разрешения в сложных условиях местности.

В самой ближайшей перспективе Трест ГРИИ намерен начать использовать в своей работе беспилотные летательные аппараты, что также ускорит проведение работ и позволит компании получать актуальную информацию о состоянии городской среды.

МНЕНИЕ



Виктор Колядов,
генеральный директор ОАО «Трест ГРИИ»:

➔ От качества инженерных изысканий зависят будущее и безопасность строительных работ. Поэтому очень важно, чтобы они проводились профессионально. К сожалению, в условиях высокой конкуренции сейчас появилось множество изыскательских организаций, не обладающих необходимым оборудованием и опытом. Эти компании демпингуют в конкурсах и не выполняют взятые на себя обязательства. Трест ГРИИ к такому не относится. О чем свидетельствуют многочисленные городские объекты, построенные при нашем участии. В ближайшее время мы планируем расширить сферу своей деятельности и заняться также проектированием, которое неразрывно связано с изыскательскими работами. Мы намерены продолжать развиваться и готовы активно сотрудничать как с органами власти Петербурга, так и с коммерческими структурами.



- Геодезические работы
- Инженерно-геодезические изыскания
- Инженерно-экологические изыскания
- Кадастровые работы
- Инженерно-геологические изыскания
- Испытательная грунтовая лаборатория
- Лазерное сканирование
- Негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий



МНОГОЭТАЖНЫЕ КЛАССИЧЕСКИЕ И МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ПАРКИНГИ



Классические паркинги



Многофункциональные паркинги

Инвестирование, проектирование, строительство, эксплуатация



Зависимые парковочные модули



Паркинги типа «Шаттл»

Паркинги роторного типа

а также другие механизированные паркинги и системы

Поставки от российских и мировых производителей,
монтаж, ввод в эксплуатацию, обслуживание

ПАРКИНГИ – НАША ПРОФЕССИЯ
parking.m21vek.ru 8 (800) 250-43-24

Бороться за заказчика и покупателя

В Санкт-Петербурге 6 декабря 2018 года в шестнадцатый раз состоится Съезд строителей Северной столицы. О каких вопросах сегодня действительно стоит говорить с высокой трибуны – в традиционном предсъездовском опросе «Строительного Еженедельника».



Михаил Зарубин,
генеральный директор компании АО «47 трест», заслуженный строитель РФ:

– На съезде обязательно надо говорить об отношении органов региональной и федеральной власти к жилищному строительству и к самим застройщикам. Возникает ощущение, что чиновники с нами проводят какие-то эксперименты. Только за этот год они пытались скорректировать работу организаций не менее шести раз. При этом постоянно продолжают придумывать что-то новое. Эта неопределенность требований к застройщикам со стороны государства и Смольного не дает возможности планировать работу, оценивать экономику проекта на ближайшую и долгосрочную перспективу. К сожалению, пока текущая ситуация в отрасли в связи со всеми последними нововведениями может привести к тому, что с рынка уйдут застройщики и с малыми, и с большими объемами строительства жилья.



Сергей Терентьев,
директор департамента недвижимости Группы ЦДС:

– В ближайшие годы развитие строительной отрасли в Санкт-Петербурге и во всей стране будет определяться теми же факторами, которые доминировали на рынке в этом году. Это изменения 214-ФЗ и всей схемы финансирования строительных проектов. Сейчас мы находимся в самом начале этого пути. Хочется надеяться, что через пять лет мы увидим завершение этих трансформаций.

Для строительной отрасли Петербурга дополнительным фактором станет приход нового губернатора и вызванная этим возможная корректировка городских регламентов.



Людмила Коган,
генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Если говорить о глобальном – это вопрос адекватного восприятия всех игроков отрасли вместе и по отдельности потребителями разных уровней, начиная от бюджетных

заказчиков до населения в лице участников долевого строительства. А также повышение квалификации контролирующих органов власти.

Строительная отрасль является частью экономики страны, и конечно, ее развитие будет зависеть от общего тренда. В начале 2000-х годов строительная отрасль брала на себя роль локомотива. Были большие обороты, создавалось много рабочих мест. Все это объяснялось востребованностью продукта строительного рынка и наличием спроса, причем и со стороны бюджета, и со стороны населения. По мере насыщения темпы развития замедлятся, но должно прийти время для глобального повышения качества. За заказчика и покупателя надо будет бороться, и выиграет эту борьбу производитель лучшего товара.



Александр Орт,
президент группы компаний «ННЭ», вице-президент НОЭС, член Комитета РСС по взаимодействию

застройщиков с органами государственной власти:

– Бизнес-сообществом и властью, как правило, обсуждаются проблемы, которые уже возникли: обманутые дольщики, неплатежи, долгострой, самострой и пр. Они уже случились, и идет обсуждение, какие меры предпринять для их устранения. И практически никаких действий не делается для упреждения возникновения подобных ситуаций. Наглядной иллюстрацией этого служит то, что незаслуженно забывается роль и место экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в строительном процессе. При анализе работы организаций строительного блока акценты смещаются в сторону проектирования и возведения зданий и сооружений. А ведь экспертиза – это сапёр, который упреждает все недостатки, выявляет критические болевые точки и обезвреживает все огрехи проектной документации. Такое отношение к деятельности экспертных организаций характеризует отношение к малому бизнесу в целом. Хотя, при правильной организации, компании малого бизнеса способны осуществлять до 60% строительного процесса.

На развитие отрасли, на мой взгляд, наибольшее влияние оказывает несовершенство законодательства в сфере строи-

тельства, как в проектировании и экспертизе, так и в организации строительного процесса, включая работу СРО и работу с дольщиками строящихся объектов. Давно назрела необходимость привести к единому знаменателю Градостроительный кодекс РФ, издав редакцию, например, на 01.01.2020, со внесением в основной текст всех предыдущих поправок, изменений, дополнений, в которых сейчас можно заблудиться. Отрасли необходима адекватная утвержденная действующая редакция основного законодательного акта. Прошло уже 14 лет с выхода Градостроительного кодекса РФ, пора принять пусть не новую, но окончательную редакцию, которая будет работать без изменений и дополнений в течение некоторого периода. Давно пора ввести мораторий на законодательство в области строительства, он даст возможность отработать принятые законы, подготовить необходимые подзаконные акты и позволит отрасли трудиться по определенным и единым правилам.



Харийс Чика,
генеральный директор ООО «ПЕРИ»:

– Двумя факторами, которые будут влиять на развитие строительной отрасли Санкт-Петербурга в ближайшие годы, можно назвать факторы спроса и предложения. Первый – это увеличение населения города и положительная динамика его совокупного дохода. Второй – соотношение между темпом роста цен производителей стройматериалов и цен на строительные объекты.



Антон Мороз, член Совета НОСТРОЙ, вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты:

– Во-первых, важно обсудить возможности реализации «майских указов» Президента России в части развития строительной отрасли и увеличения объемов жилищного строительства. Эту задачу не решить только за счет многоэтажной и промышленной застройки. Необходимо принятие закона, регламентирующего деятельность в сфере арендного жилья, а также малоэтажного строительства. Отдельное внимание стоит уделить территориальному планированию. Во-вторых, для выполнения масштабных поручений требуется решение кадрового вопроса, пересмотр системы подготовки рабочих кадров для строительства, использование возможностей привлечения молодежи в отрасль.



Нина Авдюшина,
генеральный директор компании Н+Н:

– Стоит обсудить не только текущие актуальные вопросы развития строительного рынка, но и заглянуть вперед, подумать о будущем. Сегодня Минстрой России завершает разработку стратегии развития строительной отрасли, этот документ будет принят в 2019 году. Впервые концептуально в рамках стратегии появится раздел по внедрению инноваций в строительство. Это принципиальный момент, который позволит ускорить технологическое и интеллектуальное развитие отрасли.

Сегодня в России доступны многие передовые строительные технологии, но вот используются они недостаточно по причине излишнего регулирования отрасли. Проектировщики выполняют проекты, используя более современные технические решения и материалы, однако нет гарантии того, что они будут реализованы в первоначальном виде. Заложниками этой ситуации являются как застройщики, которые вынуждены строить по старым лекалам, так и производители строительных материалов, которым все сложнее инвестировать в разработку новых продуктов.

По нашему мнению, на съезде строительное сообщество Петербурга может обсудить вопрос изменения нормативной базы в пользу более активного внедрения инновационных технологий и отправить свои предложения в Минстрой, чтобы профессиональное мнение по этому вопросу было учтено в стратегии отрасли.



Надежда Калашникова,
директор по развитию Компании Л1:

– Для строительной отрасли Петербурга одной из наиболее острых проблем является отсутствие программы по развитию промышленных территорий, так называемого «серого пояса». Часть таких земельных участков – в собственности у промышленных предприятий, но при этом они фактически не используются.

Между тем, большинство из них находится в обжитых районах, и на их месте могли бы появляться современные жилые и общественно-деловые здания. Но для освоения таких территорий необходима курируемая городскими властями программа развития территорий.

Стоит поднять тему законодательного регулирования порядка установления и исполнения социальных обязательств застройщика, а также обеспечения правовой стабильности действующего законодательства на период реализации инвестиционных проектов.

Важно поднять вопрос и о моратории на внесение изменений в ПЗЗ сроком на пять лет. В настоящее время градостроительные правила меняются с интервалом до двух лет. Из-за длительности строительного цикла, разработки и согласования проектной документации, нередко к моменту выхода на строительство правила меняются, что влечет за собой необходимость новой корректировки проекта.



Борис Коршунов,
главный специалист ОАО «Трест ГРИИ»:

– На съезде надо затронуть тему необходимости снижения себестоимости строительства на основе оптимизации проектных решений на базе полноценных инженерных изысканий, а также повышения производительности в результате внедрения современных технологий и материалов.

Будущее строительной отрасли в Петербурге должны определять увеличение инвестиционных проектов и их эффективная реализация, планомерность развития районов нового строительства и их своевременное обеспечение инженерной инфраструктурой и, как уже говорилось, снижение себестоимости строительства.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

3 декабря

Караваев Александр Владимирович, руководитель ООО «Эксперт проект»

8 декабря

Целиков Евгений Иванович, генеральный директор ГУП «Водоканал

Санкт-Петербурга»

Пашин Олег Валентинович, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская

Недвижимость»

9 декабря

Пехтин Владимир Алексеевич, генеральный директор АО «Ленгидропроект»

Кульпин Сергей Юрьевич, управляющий розничным бизнесом Северо-Западного

филиала банка ВТБ

11 декабря

Гутман Александр Зиновьевич, генеральный директор АО «Монолитстрой»

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

+7 (812) 325-72-44
 stpeter@peri.ru
 www.peri.ru

Опалубка
 Строительные леса
 Фанера Оснастка



Опалубка TRIO

От немецкой
 классики к российской
 современности

- **TRIO MR** — легендарная немецкая опалубка, усовершенствованная для российского рынка: типоразмеры для стен толщиной 20 см, ручки для безопасного монтажа, торцевые отверстия.
- **TRIO ST** — качественный стандарт по доступной цене. Возможно купить в рассрочку или продать нам обратно по завершении проекта. Выгодное предложение на ремонт и инженерное сопровождение.

TRIO MR



TRIO ST



RCS



Самоподъемная опалубка

Для безопасной работы на высоте

- Устанавливается непрерывным поясом по всему периметру с учетом архитектурных особенностей объекта.
- Защищает монтажный горизонт сразу трех этажей.
- Обеспечивает безопасность как на самом объекте, так и на прилегающей территории.
- Поднимается на следующий уровень независимыми блоками по рельсовым направляющим с помощью гидравлики.
- Позволяет быстро перемещать опалубку наружных стен без крана.



ЖИЛЬЕ 214-ФЗ

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕДОСТРОЙ ЖИЛЬЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОПРАВКИ ЗАКОНА 214-ФЗ НЕДОСТРОЙ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

В ожидании «озеленения»

Публикуемая карта российских регионов отражает реальное положение дел в сфере борьбы российских властей с таким печальным явлением, как проблемные объекты и обманутые участники долевого строительства.

Даже при беглом взгляде на нее становится ясно, что до решения проблемы пока еще далеко. «Озеленение», то есть индикатор отсутствия обманутых дольщиков, наблюдается по преимуществу только в тех регионах, где строительство многоквартирных домов само по себе не особо распространено – и, соответственно, вероятность появления долгостроев невелика. «Зеленые» Крым и Симферополь тоже можно «вывести за скобки», поскольку они вернулись в состав России уже после того, как Закон № 214-ФЗ надежно защитил интересы граждан.

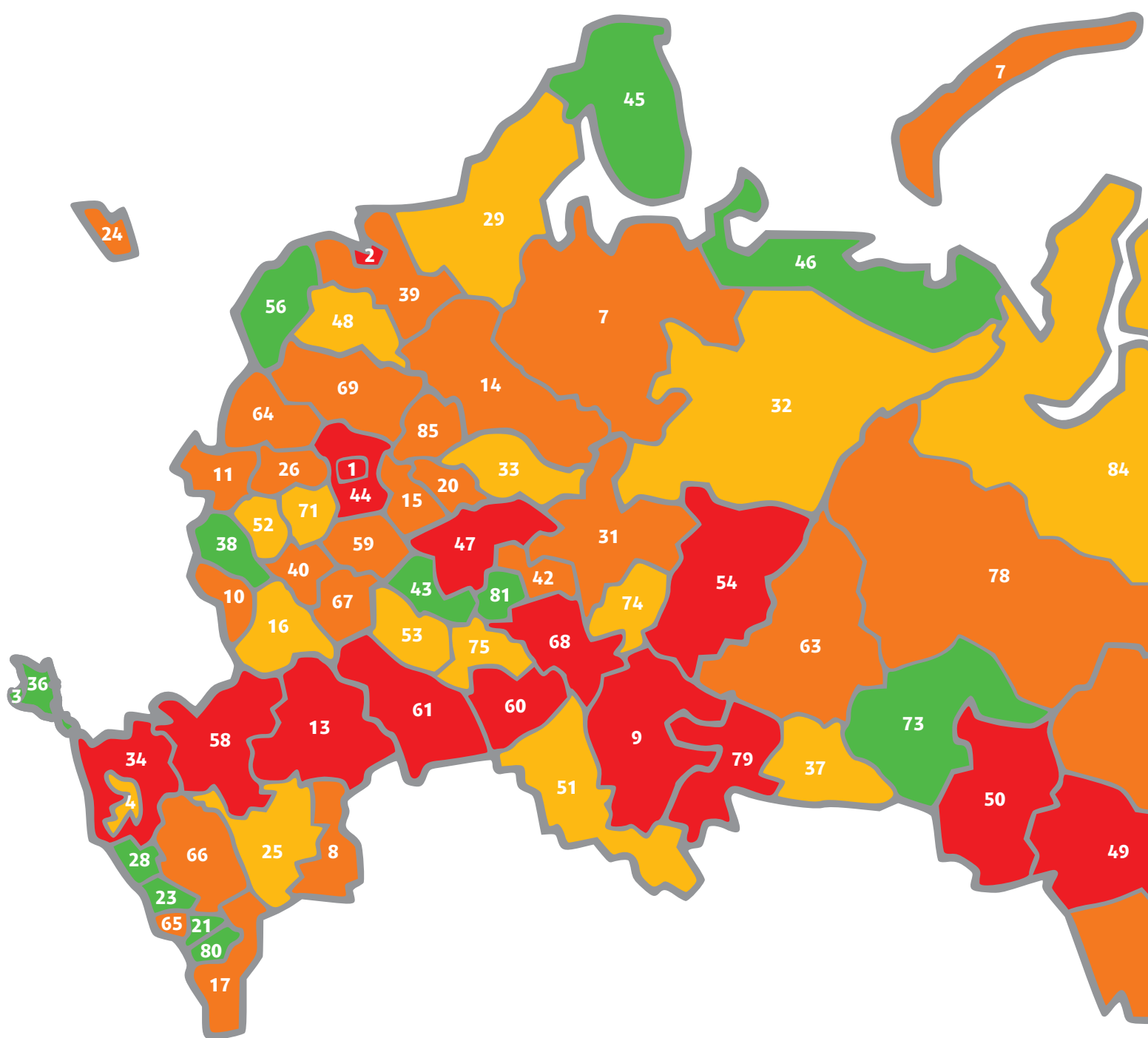
Единственным ярким исключением можно считать Тюменскую область, бывший руководитель которой недавно занял пост главы Минстроя РФ. Регион сумел к лету этого года полностью решить проблему пострадавших соинвесторов строительства.

В число «красных» регионов, то есть лидеров антирейтинга по обилию обманутых дольщиков, вошли все субъекты РФ с городами-миллионниками, в которых сконцентрировано массовое строительство многоквартирных домов. Ни один из них пока не вышел на «финишную прямую» решения проблемы.

По данным сайта Минстроя РФ на 29 ноября 2018 года, в России насчитывалось 880 проблемных объектов, а в реестр пострадавших участников долевого строительства входило около 34 тыс. граждан. Данные раздела постоянно меняются. Ведь, с одной стороны, усилия властей приносят результат и часть долгостроев вводится в эксплуатацию, а с другой – непростая ситуация в отрасли приводит к появлению новых проблемных объектов.

Необходимо отметить также, что в данные Минстроя попадают только те долгострои и обманутые дольщики, которые полностью соответствуют «требованиям», предъявляемым к объектам и гражданам для их официального признания проблемными и пострадавшими. Во многих регионах существуют свои аналогичные списки с менее жесткими «требованиями». И порой значительно более объемные. По некоторым экспертным оценкам, общее число граждан, пострадавших по разным причинам при участии в «долевке», превышает 80 тыс. человек.

Остается надеяться, что инициированная властями реформа по переходу на проектное кредитование строительных проектов предотвратит появление новых обманутых дольщиков, а власти постепенно найдут пути для решения проблем тех, кто уже пострадал.



Регион	Проблемные объекты	Обманутые дольщики
1. Москва	30	4947
2. Санкт-Петербург	18	1009
3. Севастополь	0	0
4. Адыгея	3	53
5. Алтайский край	3	120
6. Амурская область	14	453
7. Архангельская область	10	154
8. Астраханская область	2	212
9. Башкирия	33	2015
10. Белгородская область	4	144
11. Брянская область	4	133
12. Бурятия	7	86
13. Волгоградская область	15	667
14. Вологодская область	16	273
15. Владимирская область	19	140

Регион	Проблемные объекты	Обманутые дольщики
16. Воронежская область	7	21
17. Дагестан	10	305
18. Еврейская автономная область	0	0
19. Забайкальский край	5	97
20. Ивановская область	9	213
21. Ингушетия	0	0
22. Иркутская область	12	42
23. Кабардино-Балкария	0	0
24. Калининградская область	18	396
25. Калмыкия	6	29
26. Калужская область	19	150
27. Камчатский край	1	6
28. Карачаево-Черкессия	0	0
29. Карелия	2	22
30. Кемеровская область	1	155

Регион	Проблемные объекты	Обманутые дольщики
31. Кировская область	7	103
32. Коми	1	42
33. Костромская область	6	46
34. Краснодарский край	56	2078
35. Красноярский край	12	600
36. Крым	0	0
37. Курганская область	1	7
38. Курская область	0	0
39. Ленинградская область	12	321
40. Липецкая область	8	296
41. Магаданская область	0	0
42. Марий Эл	3	116
43. Мордовия	0	0
44. Московская область	38	3293
45. Мурманская область	0	0

ЖИЛЬЕ 214-ФЗ
 ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕДОСТРОЙ ЖИЛЬЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ
 ЗАКОН ЖИЛЬЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОПРАВКИ НЕДОСТРОЙ
 ПОПРАВКИ 214-ФЗ НЕДОСТРОЙ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

России



Регион	Проблемные объекты	Обманутые дольщики
46	Ненецкий автономный округ	0
47	Нижегородская область	12
48	Новгородская область	2
49	Новосибирская область	50
50	Омская область	29
51	Оренбургская область	1
52	Орловская область	1
53	Пензенская область	6
54	Пермский край	12
55	Приморский край	6
56	Псковская область	0
57	Республика Алтай	2
58	Ростовская область	68
59	Рязанская область	2
60	Самарская область	38

Регион	Проблемные объекты	Обманутые дольщики
61	Саратовская область	24
62	Сахалинская область	0
63	Свердловская область	16
64	Смоленская область	4
65	Северная Осетия	8
66	Ставропольский край	7
67	Тамбовская область	6
68	Татарстан	27
69	Тверская область	10
70	Томская область	17
71	Тульская область	7
72	Тыва	1
73	Тюменская область	0
74	Удмуртия	10
75	Ульяновская область	3

Регион	Проблемные объекты	Обманутые дольщики
76	Хабаровский край	14
77	Хакасия	1
78	Ханты-Мансийский автономный округ	7
79	Челябинская область	36
80	Чечня	0
81	Чувашия	0
82	Чукотский автономный округ	0
83	Якутия	9
84	Ямало-Ненецкий автономный округ	1
85	Ярославская область	20

- нет обманутых дольщиков
- 1-100 обманутых дольщиков
- 101-500 обманутых дольщиков
- больше 500 обманутых дольщиков

Источник: сайт Минстроя РФ 29 ноября 2018 года

Долевка: от сотворения до наших дней

Михаил Добрецов / Постсоветский период строительства жилья в России неразрывно связан с долевой системой привлечения средств граждан. Она, в свою очередь, базируется, прежде всего, на Законе № 214-ФЗ, принятом еще в 2004 году. «Строительный Еженедельник» решил проследить, как менялись нормы защиты прав дольщиков. ➔

Самый переменчивый закон

По оценке экспертов, Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30 декабря 2004 года представляет собой достаточно уникальное явление в российском законодательстве. Во всяком случае, не много актов могут сравниться с ним по частоте изменений и корректировок.

«Закон № 214-ФЗ существует без малого 14 лет. За это время его положения претерпели почти три десятка изменений, при том, что количество статей, входящих в текст документа, также не превышает трех десятков. Впрочем, нельзя не отметить, что законодательная техника оставляет желать лучшего на всех уровнях законодательной власти в РФ», — отмечает **старший юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Вероника Перфильева**. «На данный момент действует 27-я за 14 лет редакция Закона № 214-ФЗ. Это практически по два пакета поправок в год. Не часто встречается закон с таким количеством трансформаций», — добавляет **партнер, руководитель практики «Недвижимость и строительство» юридической фирмы Bogelius Майя Петрова**.

По мнению **генерального директора Центра развития рынка недвижимости Владимира Горбунова**, историю 214-ФЗ можно условно поделить на пять основных периодов.

До рождения закона

Сама по себе долевая схема привлечения средств граждан к финансированию строительства жилья появилась еще в начале 1990-х годов. «Этот период характерен активными попытками (в первую очередь, бизнеса и органов судебной власти) дать правовую квалификацию правоотношениям, возникающим при финансировании строительства объектов недвижимости — в частности, самих договоров долевого участия (ДДУ). Наиболее распространенными версиями были следующие: ДДУ является разновидностью договора купли-продажи, договора строительного подряда, договора простого товарищества, агентского договора либо же не указанным в Гражданском кодексе РФ видом инвестиционного договора», — рассказывает Владимир Горбунов.

Проблема заключалась в том, что вопрос этот не был никак урегулирован, что приводило к тому, что суды различных инстанций и региональные власти трактовали ДДУ по-разному, что приводило к путанице понятий и «войне прецедентов».

«Период закончился с опубликованием Обзора судебной практики Верховного суда РФ от 19 сентября 2002 года, которым фактически в приказном порядке и при отсутствии какой-либо логичной квалификации, мотивированных пояснений было



сказано, что к любым правоотношениям с участием дольщиков применяется Закон "О защите прав потребителей", — говорит Владимир Горбунов.

Древний закон

«Суды, понимая чрезмерность установленной Законом «О защите прав потребителей» неустойки, сложность процедуры ввода объекта капитального строительства в срок, сформировали судебную практику по ее уменьшению, что для застройщиков

квартир в домах, строительство которых застройщик остановил; 3) возврат дольщикам денежных средств, уплаченных скрывшимся застройщиком; 4) нарушение обязательств по срокам передачи квартиры; 5) нарушение обязательств по качеству инфраструктуры», — говорит Владимир Горбунов.

«На рынке работали застройщики, которые либо не могли справиться со своими обязательствами и банкротились, либо намеренно понуждали дольщиков

Закон № 214-ФЗ существует без малого 14 лет. За это время его положения претерпели почти три десятка изменений

стало приемлемым. После чего большинство девелоперов перестало воспринимать как проблему претензии дольщиков, связанные с затягиванием сроков строительства и передачи им квартир (особенно на фоне растущих цен на недвижимость в тот период)», — рассказывает Владимир Горбунов. По его мнению, навязывание этого подхода можно считать первым примером неудачного грубого административного регулирования отношений между застройщиком и дольщиком.

На первое место по актуальности вышли тогда взаимоувязанные вопросы защиты дольщиков от двойных продаж, возврата им денежных средств или обеспечения получения квартир в новостройках. Сложившаяся ситуация убедила законодателя взяться, наконец, за урегулирование вопроса. Тогда, собственно, и родился 214-ФЗ, спешно принятый в канун нового 2005 года.

Документ был, однако, далек от совершенства. «На уровне государственных органов нормативными актами не был определен состав нарушений прав дольщиков. В итоге 214-ФЗ не оказывал особого влияния на рынок первичной недвижимости. Практикующие юристы самостоятельно выделяли следующие проблемы: 1) двойные продажи; 2) обеспечение дольщикам возможности получения

достроительного, гражданского, административного, уголовного. «При этом данные изменения обширны, разнообразны и слабо взаимоувязаны между собой», — считает эксперт.

«В разные годы было расширено и детализировано содержание ДДУ в строительстве, а также документов, подлежащих передаче дольщику вместе с объектом долевого строительства, определены способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, и по уплате дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, более подробно урегулирован порядок передачи участнику долевого строительства завершено строительство объекта, одностороннего отказа, расторжения ДДУ», — рассказывает Вероника Перфильева.

Изменения в целом улучшили ситуацию. Кроме того, изменилась судебная практика по взысканию неустойки с застройщиков. «Ее размер перестал уменьшаться до привычного застройщикам уровня, а их оправдательные доводы в судах практически не действуют», — отмечает Владимир Горбунов.

Тем не менее, по его мнению, не решенными окончательно остаются многие изначальные проблемы: обеспечение дольщикам возможности получения квартир в домах, строительство, которых застройщик остановил; возврат дольщикам денежных средств, уплаченных скрывшимся застройщиком; нарушения обязательств застройщика по срокам передачи квартиры.

Новейшие правки

«Если до 2016 года можно было предположить, что изменения 214-ФЗ — это результат продуманной политики по совершенствованию законодательства в целях повышения прозрачности деятельности застройщика, повышения собираемости налогов, защиты прав дольщиков и т. д., то продолжившееся в 2017–2018 годах кардинальное переписывание закона и отсутствие его взаимоуязки с градостроительным законодательством приводят к убеждению, что органы власти, видимо, сами не знают, что им делать с долевым строительством», — говорит Владимир Горбунов.

«Полагаю, что на каком-то этапе (в том числе в связи со введением санкций и продолжением экономического кризиса) государством было принято политическое решение отказаться от модели долевого участия в строительстве на рынке строящегося жилья. Мне кажется, что данное решение было скорее продиктовано тем, что государству отчаянно нужны дополнительные средства из любых источников», — считает Майя Петрова.

Результатом стала целая череда законодательных изменений, ужесточающих требования к застройщикам на начальном этапе и ставящих целью ликвидацию системы долевого финансирования отрасли и переход к проектному кредитованию.

В июле 2017 года были приняты корректировки, радикально усложняющие жизнь девелоперов и вызвавшие крайне негативную реакцию в строительном бизнесе. «В частности, предусмотрено создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», уполномоченной на формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений застройщиков в размере 1,2% от цены каждого ДДУ, введены требования к застройщикам по наличию опыта

к заключению таких форм договоров, по которым дольщик не мог что-либо требовать (в основном по старым проектам, которые можно было реализовать в обход 214-ФЗ)», — говорит Майя Петрова.

Среднезаконье

В 2010 году в 214-ФЗ были внесены изменения, которыми были ограничены способы привлечения денежных средств на строительство — фактически только через договор участия в долевом строительстве и ЖСК. Снижению проблематики двойных продаж помогло введенное 214-ФЗ правило государственной регистрации ДДУ.

«Остальные вопросы по защите прав участников долевого строительства остались нерешенными. Но усилилась риторика о необходимости защиты прав дольщиков, которая, впрочем, не меняла принципиально положение вещей на рынке первичной недвижимости», — считает Владимир Горбунов.

Новые правки

По его словам, с 2013 года начались лавинообразные изменения законодательства о долевом участии, а также гра-

(не менее 3 лет) участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс. кв. м в совокупности, по наличию собственных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства на счете, открытом в уполномоченном банке, ограничение привлечения застройщиком денежных средств на основании одного разрешения на строительство, ограничения по наличию и размеру обязательств застройщика по кредитам, займам, ссудам, требования к органам управления застройщика и его участникам и т. д.», – говорит Вероника Перфильева.

По ее словам, отдельные нормы были сформулированы таким образом, что осуществление долевого строительства в условиях нового регулирования в принципе вызвало вопрос. Следствием стало внесение очередных правок в июле 2018 года, которое хоть и устраняло некоторые коллизии предыдущей редакции, но добавляло и новые нормы, направленные на сворачивание долевого строительства как такового.

«Самое важное, что после 1 июля 2019 года привлечение средств граждан в строительство допускается фактически только посредством эскроу-счетов. По сути, застройщики теряют возможность не только прямого и непосредственного получения денег дольщиков и распоряжения ими по своему усмотрению, но и управления процессом получения средств. Девелоперы лишаются способов самостоятельно выстраивать финансовую модель, влияя на получение средств путем определения стратегии продаж и самого строительства», – считает Владимир Горбунов.

«Введение банковского контроля над достаточным значительным по объему денежных средств рынком жилищного строительства позволяет аккумулировать и контролировать привлечение и расходование денежных средств по жилищным проектам в ограниченном количестве банков, преимущественно с государственным контролем. Им даются практически неограниченные полномочия в отношении расходования средств застройщиками, что может породить определенный элемент коррупции в отношениях между компаниями и банками, а также предоставить государству дополнительный рычаг для контроля и управления девелоперами», – отмечает Майя Петрова.

По ее мнению, очевидно, что застройщики в большинстве своем не справятся с новыми повышенными требованиями. «Начнутся банкротства, в том числе недострой тех объектов, которые начали строиться до принятия последних революционных поправок. Значит, пострадают те дольщики, которые приобрели права на такие объекты. Из-за повышения требований финансового характера к застройщикам цены на жилье вырастут, чего нельзя сказать о покупательной способности населения», – считает эксперт.

Власти, видимо, понимают наличие таких рисков. Поэтому предложения по изменению 214-ФЗ не прекращаются. В ноябре Правительство РФ внесло в Госдуму очередные поправки. «Они были разработаны с учетом позиций банков и застройщиков, которые поступают в адрес Минстроя России. Цель законопроекта – усиление контроля за целевым использованием застройщиками средств дольщиков, повышение гарантий защиты прав участников долевого строительства, в том числе членов ЖСК. Законопроект также корректирует норму о солидарной ответственности лиц за убытки дольщиков, включая бенефициарных владельцев, которые фактически могут определять действия застройщика», – сообщили в Минстрое РФ.

Николай Николаев: «Очередные правки в 214-ФЗ будут меняться при обсуждении в Госдуме»

Михаил Добрецов / Деятельность российских законодателей по улучшению Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» не прекращается. Причем предлагаемые Минстроем изменения, по мнению многих народных избранников, сами нуждаются в улучшении. О новом законопроекте и планируемых его доработках «Строительному Еженедельнику» рассказал председатель Комитета Государственной Думы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев. ➔

– Несмотря на принципиальное решение российских властей об отказе в ближайшем будущем от долевого привлечения средств в строительную отрасль и переходе к проектному финансированию, в Закон № 214-ФЗ планируется внесение очередных правок...

– Действительно, 7 ноября 2018 года Правительство внесло в Госдуму законопроект об усилении контроля за расходованием средств дольщиков. Он направлен на совершенствование законодательства и является следующим этапом жилищной реформы. 20 ноября в профильном Комитете по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям мы рассмотрели этот законопроект, в целом одобрили саму концепцию и рекомендовали принять в первом чтении, однако документ небогатый (всего три пункта) и решает не все вопросы, которые ставились ранее. Ко второму чтению планируем проект закона значительно доработать.

– Каковы основные положения правительственного законопроекта? И какие дополнения могут появиться ко второму чтению в Госдуме?

– Поправки правительства уточняют порядок расходования застройщиками средств дольщиков в рамках реализации проектов, предусматривающих не строительство одного конкретного дома, а комплексную застройку территории. Законопроектом предлагается запретить создавать в рамках процедуры банкротства новые ЖСК из числа членов прежнего кооператива. Солидарную ответственность собственников компаний-девелоперов планируется заменить на субсидиарную.

Вместе с тем ко второму чтению законопроект может быть существенно расширен. Дополнения будут вноситься как депутатским корпусом, так и Минстроем России. Среди предполагаемых изменений – упрощение взаимодействия застройщиков с банками при переходе на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов. Обсуждаются также поправки, которые защитят права дольщиков на приобретаемые машино-места и небольшие нежилые подсобные помещения. Возможно, будут доработаны механизмы процедуры банкротства застройщиков.

Группа поправок будет касаться инструментария Фонда защиты прав дольщиков. Сейчас по закону фонду можно осуществлять достройку проблемных объектов за счет дополнительных средств из федерального и регионального бюджетов. Но мы видим, что нужно дать возможность ему не только привлекать средства, но и распоряжаться ими для достройки, то есть подробно описать, как фонд сможет достраивать проблемные



объекты. Еще один блок поправок должен быть связан с работой с проблемными объектами и обманутыми дольщиками. Мы должны понимать, как ведется мониторинг таких проектов и кто отвечает за их достройку.

Отдельного внимания заслуживают вопросы страхования. Сейчас страхование ответственности застройщиков перед дольщиками осуществляют страховые компании. Мы вносим изменения, которые снимают излишние административные барьеры для застройщиков в рамках существующих систем. Мы настраиваем законодательство, чтобы полностью избавить застройщиков от любых препон на пути к новому проектному финансированию через эскроу-счета. С 1 июля 2019 года все российские застройщики обязаны перейти на схему долевого строительства жилья с применением эскроу-счетов (такая возможность появилась с 1 июля 2018 года). По этой схеме дольщики передают средства не девелоперу, а банку, который замораживает деньги до тех пор, пока застройщик не достроит дом. Финансировать проекты застройщики будут с помощью банковских кредитов. Эта схема финансирования полностью защищает средства граждан, когда они вкладываются в долевое строительство. Даже если застройщик пропадет, банк обанкротится – деньги гражданам вернутся в полном объеме. Мы видим, что застройщики уже сейчас делают попытки перехода на эскроу-счета. Пока банки далеко не все готовы работать по новой системе финансирования. Минстрой в ручном режиме решает проблемы, которые возникают у застройщиков и банков. Некоторые банки пытаются на этом дополнительно заработать, что абсолютно неприемлемо, поэтому сегодня исключительно важно обеспечить все необходимые условия для полноценной работы застройщиков.

– Имеет ли смысл вносить новые изменения в систему, которую решено ликвидировать?

– Масштабная реформа по развитию жилищного строительства, которая сейчас идет, требует серьезного и взвешенного подхода. Нельзя один раз переключить тумблер, чтобы все заработало. Нам очень важно грамотно подойти не только к новой системе, но и завершить строительство объектов, которые уже начаты, где страхование ответственности застройщиков перед дольщиками осуществляют страховые компании.

➔ Заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгений Барановский провел очередное заседание рабочей группы по защите прав участников долевого строительства.

В частности, обсуждалось строительство ЖК «Ленсоветовский». Представитель застройщика (ООО «Титан») сообщил, что Госстройнадзор в настоящее время проводит итоговую проверку комплекса, которая завершится 5 декабря. О ходе строительства ЖК «Прибалтийский» доложил генеральный директор ЗАО «Проммонолит» Станислав Комаров. В планах – до 6 декабря получить заключение о соответствии объекта проектной документации и техническим регламентам. Евгений Барановский отметил, что на данный момент 10 долгостроев практически достроены и необходимо в кратчайшие сроки довести состояние всех объектов до нормативного, устранить все замечания Госстройнадзора – и ввести объекты.

➔ ЖК «Силы Природы» перестает быть долгостроем: на стройплощадке в Мурино началось подключение объектов первой и второй очереди к постоянным источникам электроснабжения.

«В ближайшее время будут завершены все необходимые пусконаладочные работы и демонтированы генераторы, которые обеспечивали объект электроэнергией последние 9 месяцев», – подтвердил руководитель проекта Анатолий Соболев. Напомним, компания O2 Group начала реализацию ЖК эконом-класса «Силы Природы» еще в 2013 году. Однако в апреле 2016 года стройка встала. Строительство двух корпусов ЖК «Силы Природы» было возобновлено в феврале 2018 года.

Низкий спрос и мошенничество

Лидия Туманцева / В Вологодской области с привлечением средств дольщиков сейчас возводится 163 объекта – в том числе 14, признанных проблемными. ➔

Основные причины появления недостроенных в регионе – низкий спрос на квартиры и мошеннические действия застройщиков.

Время

Большинство проблемных новостроек встали в 2015 году. Именно тогда заметно снизился покупательский спрос на квартиры. На первых порах застройщики, хоть и с перерывами, но все же продолжали вести строительство. Поэтому на данный момент степень готовности некоторых объектов достаточно высокая – 75%.

Потеряв основной источник финансирования (средства дольщиков), недобросовестные застройщики стали прибегать к мошенническим схемам, что только усугубило проблему: часть жилых комплексов находится в плачевном состоянии. Степень их готовности не превышает 5–10%, а в отношении застройщиков возбуждены и расследуются уголовные дела.

Место

Недостроенные объекты расположены в четырех единицах региона – в городах Вологде и Череповце, а также в Вологодском и Шекснинском районах. При всех администрациях единиц региона созданы рабочие группы по вопросам защиты прав обманутых дольщиков. Проводятся заседания, на которых присутствуют представители инициативных групп участников долевого строительства, сотрудники прокуратуры и органов внутренних дел,



В конце 2017 года в региональное законодательство внесены изменения, которые должны позволить решить проблему долгостроев

а также Росреестра. Кроме этого, утверждена «дорожная карта» по решению проблем обманутых участников «долевки».

Результат

Стоит отметить, что вышеуказанные мероприятия дают свои результаты. Так, в 2017 году, благодаря согласованным действиям рабочих групп и специальной межведомственной комиссии, в области были введены в эксплуатацию четыре проблемных объекта, а в 2018-м – восстанов-

лены права граждан еще двух долгостроев. До конца года планируется завершить еще четыре проблемных недостроя, получить свои квартиры смогут 18 граждан.

Таким образом, в регионе останется 10 недостроенных жилых комплексов.

Были внесены изменения в областное законодательство, предусматривающие различные меры государственной и административной поддержки. Так застройщикам и инвесторам, готовым принять на себя обязательства по достройке проблемных объектов, предоставляются

Обманутые дольщики Вологодской области.

2006

3-этажный 30-квартирный жилой дом по ул. К. Маркса, 12, в г. Белозерск
 ⚙️ Застройщик: ООО «Белозерский строитель»
 ⌚ Срок сдачи: 2008 год

Многоквартирный жилой дом на Старом шоссе, 3, в г. Вологда
 ⚙️ Застройщик: ООО «Строительное управление 210»
 ⌚ Срок сдачи: апрель 2007 года

10-12-14-этажный 236-квартирный жилой дом, ул. Любецкая, № 29, 115 мкр, в г. Череповец, 2-я очередь, секции 1.3, 1.4 и 3-я очередь, секции 1.5, 1.6
 ⚙️ Застройщик: ООО «ГК «Монолитстрой»
 ⌚ Срок сдачи: июнь 2016 года

2013

5-этажный 133-квартирный жилой дом, ул. Труда, 1а, п. Шексна
 ⚙️ Застройщик: ООО «Строительное управление-13»
 ⌚ Срок сдачи: февраль 2016 года

5-этажный 110-квартирный жилой дом, ул. Труда, 3, п. Шексна
 ⚙️ Застройщик: ООО «Строительное управление-13»
 ⌚ Срок сдачи: февраль 2016 года

3-этажный 66-квартирный жилой дом, ул. Радужная, 4, в д. Алексино Вологодского района
 ⚙️ Застройщик: ООО «ТеплоДом. Строительное управление-4»
 ⌚ Срок сдачи: III квартал 2015 года

3-этажный 42-квартирный жилой дом, пер. Алых Роз в д. Алексино Вологодского района
 ⚙️ Застройщик: ООО «Строительное управление-1»
 ⌚ Срок сдачи: I квартал 2017 года

2008

13 лет строительства
 11 лет заморозки
 11 лет задержки
 3 квартиры продано
 3 обманутых дольщика
 2 гражданина в реестре

13 лет строительства
 11 год заморозки
 12 лет задержки
 1 квартира продана
 1 обманутый дольщик
 1 гражданин в реестре

5 лет строительства
 3 года заморозки
 2 года задержки
 194 квартиры продано
 147 обманутых дольщиков
 74 гражданина в реестре

5 лет строительства
 с 2016 года работы ведутся медленными темпами
 2 года задержки
 128 квартир продано
 56 обманутых дольщиков
 20 граждан в реестре

5 лет строительства
 3 года заморозки
 2 года задержки
 106 квартир продано
 35 обманутых дольщиков
 22 гражданина в реестре

4 года строительства
 3 года заморозки
 3 года задержки
 64 квартиры продано
 52 обманутых дольщика
 30 граждан в реестре

4 года строительства
 3 года заморозки
 1 год задержки
 40 квартир продано
 29 обманутых дольщиков
 11 граждан в реестре

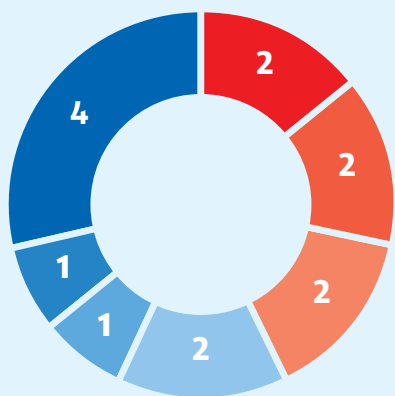
2018

В 2017 году внесены изменения в областное законодательство. Созданы рабочие группы в каждой административно-территориальной единице. До конца 2018 года будут восстановлены права дольщиков по 4 объектам – останется 10 проблемных объектов.

ЖИЛЬЕ 214-ФЗ

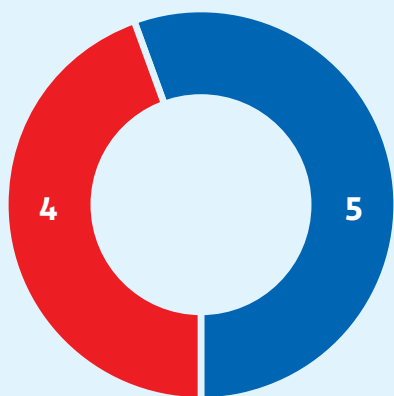
ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕДОСТРОЙ ЖИЛЬЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОПРАВКИ 214-ФЗ НЕДОСТРОЙ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

География проблемных объектов



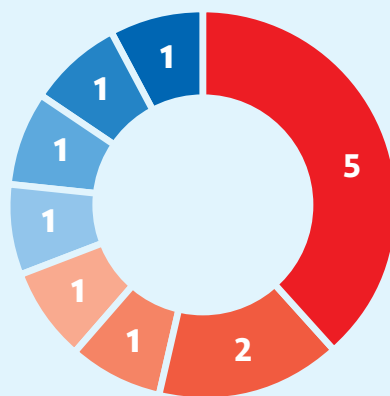
- Вологда
- Марфино
- Кувшиново
- Алексино
- Череповец
- Белозерск
- Шексна

Меры к застройщикам проблемных объектов



- Возбуждены и расследуются уголовные дела
- Введены процедуры в деле о банкротстве застройщиков

Строительные компании с проблемными объектами



- Строительное управление-13
- СтройАльянс
- Белозерский строитель
- СтройИндустрия
- Строительное управление 210
- ТеплоДом. СУ-4
- Берег
- Строительное управление-1

Источник: Правительство Вологодской области

земельные участки в аренду без торгов и субсидии на возмещение затрат на уплату процентов по взятым кредитам.

Важно отметить, что теперь земельный участок инвестору можно выделять напрямую по распоряжению губернатора области, согласованному с Минстроем России.

Есть субсидии и на технологическое присоединение проблемных объектов к сетям электро-, водо-, тепло- и газоснабжения, а также на технологическое подключение к системам коммунальной инфраструктуры объектов капитального строительства застройщиков и инвесторов.

В результате этой работы на достройку некоторых проблемных объектов уже найдены потенциальные инвесторы.

Дольщикам

Изменения в закон затронули и интересы дольщиков. Для них предусмотрены

социальные выплаты для завершения строительства без привлечения инвестора, а также в случае реализации проблемных объектов по делам о банкротстве застройщиков.

Кроме этого, новое законодательство предусматривает проведение за счет средств областного бюджета мероприятий по оценке и подготовке заключения о степени готовности недостроя.

Застройщикам

В целях профилактики расширения проблемы регулярно ведется мониторинг деятельности застройщиков. При выявлении нарушений выносятся соответствующие предписания об их устранении.

При выдаче разрешений на строительство тщательно изучаются предоставленные застройщиком документы, на предмет их соответствия заявленным данным.

Как отмечают в региональной администрации, взаимодействие с застройщиками, изменения в законодательство, а также запуск на территории области Единой информационной системы «НашДом.РФ», позволяющей гражданам и контролирующим органам оперативно отслеживать ситуацию на строящихся объектах, помогут существенно снизить риски роста проблемных объектов и числа обманутых дольщиков.

«Сегодня главное для нас – чтобы строительство жилых объектов продолжалось, чтобы отрасль жила, – отмечает заместитель губернатора Вологодской области Антон Стрижов. – Мы делаем все от нас зависящее для решения проблемы обманутых дольщиков, с одной стороны, с другой – выдаем разрешения на строительство новых объектов. С начала 2018 года таких документов выдано на 756 больше, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года».

АСИ ИНФО НОВОСТИ

Вопрос увеличения взносов застройщиков в Фонд защиты прав дольщиков пока остается открытым. Об этом сообщил глава Минстроя РФ Владимир Якушев.

По его словам, сильное ужесточение требований к застройщикам при меняющихся в короткий срок «правилах игры» может негативно отразиться на отрасли. Особенно могут пострадать региональные застройщики. Поэтому решено было пока не повышать взносы, оставив их в размере 1,2% от суммы каждого договора долевого участия (ДДУ), пояснил министр. «Наша позиция сегодня – не увеличивать размер отчислений в фонд. Но вопрос еще дискуссионный», – заявил Владимир Якушев.

Конкурсный управляющий Urban Group Светлана Аглинишкене сообщила, что с 3 по 7 декабря пройдут собрания дольщиков проблемных домов, не достроенных «дочками» холдинга-банкрота – ООО «Хайгейт», ООО «Ваш город» и АО «Континент проект» («ЖК «Лесобережный», ЖК «Видный город» и ЖК «Солнечная система»).

В общей сложности около десяти корпусов из этих комплексов не защищены недавними правками в 214-ФЗ: застройщик не отчислял взносы в Фонд защиты дольщиков на случай остановки строительства. В связи с этим на повестку собрания (по действующему законодательству) будет вынесен вопрос о создании участника строительства жилищно-строительного кооператива (ЖСК).

В случае положительного решения дольщики будут достраивать и содержать объект на свои деньги. При отрицательных итогах голосования или отсутствии кворума конкурсный управляющий сможет привлечь нового застройщика.

Хроника событий 2006–2018 гг.

2014

3-этажный 27-квартирный жилой дом, Вологодский район, Октябрьский с/с, д. Марфино, ул. Октябрьская, 10
 Застройщик: ООО «СКК «СтройАльянс»
 Срок сдачи: август 2015 года

2-3-этажный 44-квартирный жилой дом секционного типа № 3, Вологодский район, Октябрьский с/с, д. Марфино, ул. Октябрьская, 2
 Застройщик: ООО «СКК «СтройАльянс»
 Срок сдачи: март 2015 года

6-этажный 206-квартирный жилой дом, ул. Сосновая, 6/8, п. Кувшиново
 Застройщик: ООО «Строительное управление-13»
 Срок сдачи: май 2017 года

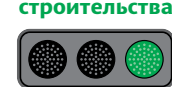
5-этажный 72-квартирный жилой дом, ул. Труда, 16, п. Шексна
 Застройщик: ООО «Строительное управление-13»
 Срок сдачи: февраль 2018 года

5-этажный 129-квартирный жилой дом, ул. Труда, 2, п. Шексна
 Застройщик: ООО «Строительное управление-13»
 Срок сдачи: февраль 2018 года

10-этажный 322-квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, ул. Гагарина, 72, в г. Вологда
 Застройщик: ООО «СтройИндустрия»
 Срок сдачи: декабрь 2018 года

9-этажный 225-квартирный жилой дом, ул. Майская, 6, п. Кувшиново
 Застройщик: ООО «Берег»
 Срок сдачи: декабрь 2017 года

Начало строительства



2015

4 года строительства
 3 года заморозки
 3 года задержки
 15 квартир продано
 13 обманутых дольщиков
 3 гражданина в реестре

4 года строительства
 3 года заморозки
 3 года задержки
 2 квартиры продано
 1 обманутый дольщик
 1 гражданин в реестре

4 года строительства
 3 года заморозки
 1 год задержки
 197 квартир продано
 161 обманутый дольщик
 124 гражданина в реестре

4 года строительства
 3 года заморозки
 9 месяцев задержки
 72 квартиры продано
 4 обманутых дольщика
 4 гражданина в реестре

4 года строительства
 3 года заморозки
 9 месяцев задержки
 10 квартир продано
 10 обманутых дольщиков
 1 гражданин в реестре

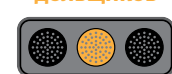
4 года строительства
 3 года заморозки
 стройка стоит с 2017 года
 312 квартир продано
 33 обманутых дольщика
 27 граждан в реестре

3 года строительства
 3 года заморозки
 1 год задержки
 12 квартир продано
 12 обманутых дольщиков
 7 граждан в реестре

Заморозка строительства



Ожидание дольщиков



2018

В 2018 году разработаны «дорожные карты» по каждому проблемному объекту и подобраны новые инвесторы: ООО «Реал СВ», ООО «Кровельные и фасадные системы», ООО «Атлант», ООО «Стройтехно», ООО «Восток-Строй», ООО «Жилстройзаказчик», ООО «ВологдаСтройЗаказчик», ЗАО «Горстройзаказчик» и ООО «Жилстройиндустрия».

Источник: Правительство Вологодской области

ЖИЛЬЕ 214-ФЗ

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕДОСТРОЙ ЖИЛЬЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОПРАВКИ 214-ФЗ НЕДОСТРОЙ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Фото: Никита Крючков



Большой шкаф громко падает

Михаил Светлов / Самыми резонансными и серьезными по тяжести последствий на рынке долевого строительства стали бизнес-фиаско крупных федеральных застройщиков «СУ-155» и Urban Group.

Российский строительный рынок сейчас переживает процессы, похожие на те, что уже были в банковском секторе, – период тотальной чистки и концентрации капитала. За время кризиса рынок России, по разным оценкам, покинули почти 8 тыс. строительных организаций. Только за прошлый год, по данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), число строительных компаний в отрасли сократилось на 20% и сейчас составляет около 4 тыс. фирм.

Уходят в основном небольшие компании. Причем две трети из них нельзя отнести к однодневкам – они были на рынке более 7 лет и просто не выдержали экономических потрясений, а также последних изменений в отраслевом законодательстве. Но бывают и крупные провалы, последствия которых годами держат рынок в напряжении, требуют вмешательства властей и отражаются на репутации всей отрасли.

Гибель титаников

Бизнес-фиаско крупных федеральных застройщиков «СУ-155» и Urban Group стали самыми резонансными и серьезными по тяжести последствий.

«СУ-155» завалилось первым. Проблемы у компании возникли в 2015 году одновременно во всех регионах присутствия. Совокупный внешний долг девелопера превышал 150 млрд рублей. Его появление собственник «СУ-155» Михаил Балакин объяснял ошибками в стратегии – компания оказалась сильно закредитована и не смогла справиться с долговой нагрузкой. Вскоре Арбитражный суд Москвы признал компанию «СУ-155» банкротом. После ее ухода с рынка осталось 155 недостроенных в 14 регионах, на достройку которых требовалось на тот момент 40 млрд рублей. Из них жилых домов – 147, где было продано более 16 тыс. квартир. В числе дольщиков и пайщиков группы числилось, по меньшей мере, 40 тыс. человек (в итоге статус обманутых дольщиков получили 27,6 тыс. человек).

Учитывая масштаб бедствия, ситуацию пришлось брать под контроль федеральным властям. Для ее исправления назначили санатора – банк «Российский Капитал». На его деньги и идет достройка проблемных объектов. (Сейчас банк «Российский капитал» и его подрядчик «РК Строй» входят в состав АО «ДОМ.РФ» –

прим. ред.) В Минстрое был согласован график достройки проблемных объектов компании, согласно которому все жилые объекты банкрота в России должны достроить до конца текущего года. Ключи от своих квартир в завершенных проектах получили уже более 80% дольщиков.

Похожая беда случилась и с Urban Group, но только в этом году. Договоры долевого участия в жилых комплексах компании Росреестр перестал регистрировать в апреле текущего года. Владелец Urban Group Александр Долгин сам взялся за операционное управление, обвинив предыдущего руководителя Андрея Пучкова в неэффективности и нецелевом расходовании средств. Но спасти ситуацию не удалось. В июне Фонд защиты дольщиков подал заявления о банкротстве пяти компаний Urban Group. Через месяц заявления были удовлетворены – и началось конкурсное производство. А в августе Савёловский суд Москвы заочно арестовал Андрея Пучкова по обвинению в злоупотреблении

Учитывая масштаб бедствия, ситуацию пришлось брать под контроль федеральным властям

полномочиями, которое повлекло тяжкие последствия. Согласно прошедшему в компании аудиту, она не закончила строительство 68 домов общей площадью 1,4 млн кв. м. Стоимость их завершения оценивается в 71 млрд рублей, из которых только 11,9 млрд рублей, по оценке аналитиков, можно получить от продажи квартир и других помещений. У компании осталось 19,5 тыс. дольщиков.

Власти и здесь подключились к решению проблемы. Был опубликован проект постановления правительства о выделении из федерального бюджета 14,6 млрд рублей на завершение проблемных строек Urban Group. Дольщикам компании также разрешили рефинансировать ипотечные кредиты с помощью АО «ДОМ.РФ» по рыночным ставкам.

Губернатор Московской области Андрей Воробьев публично пообещал, что все дома компании будут достроены. «В конце этого года – первые дома. И в 2019, 2020, 2021 годах этот проект должен быть окончательно завершен», – заявил он.

Почему так получилось?

Эксперты называют три основные проблемы, с которыми столкнулись девелоперы. Первая – погоня за объемами. «СУ-155» за 15 лет построило столько жилья, что можно было бы расселить миллионный город. Десять лет подряд, начиная с 2004-го, компания ежегодно сдавала более 1 млн кв. м жилья и считалась крупнейшим в стране застройщиком на рынке жилищного строительства. В 2013-м и 2014-м ее годовая выручка превышала 100 млрд рублей. Но выручка уходила в первую очередь на покупку новых площадок. Снижать темпы развития компания не могла, поскольку пошла бы ценная реакция с остановкой предприятий группы. Из-за гонки за объемами «СУ-155» приходилось работать на низкой марже. А это большой риск, о котором знают все игроки рынка. Urban Group тоже строила очень много по похожему алгоритму. По итогам прошлого года она была одним из крупнейших застройщиков Подмосковья.

Вторая проблема – привычка девелоперов не платить вовремя по счетам, затягивать сроки сдачи объектов, по сути, кредитуясь за счет поставщиков, подрядчиков и покупателей жилья. К «СУ-155» было подано множество исков с денежными требованиями, из которых около 300 были предъявлены в 2015 году. Проверка Urban Group также обнаружила схемы вывода из компании средств дольщиков. Только через выдачу займов аффилированным структурам было выведено 27 млрд рублей.

У «СУ-155» была еще личная эксклюзивная проблема – зависимость от госзаказа. До кризиса 2008 года доля госзаказа в портфеле «СУ-155» колебалась на уровне 50%, затем выросла до 70%. Компания много строила для Минобороны. Но в 2012 года министерство перешло на схему субсидирования. И по итогам 2015 года доля госзаказа в портфеле компании резко снизилась 25%, что тоже повлияло на общую ситуацию.

«Думаю, что мы никогда толком не узнаем, какие именно ошибки привели

Urban Group и «СУ-155» к печальным последствиям. Часть этих проблем просто не озвучивалась – мы видим лишь некую «официальную» версию. Но последствия банкротств очевидны – уже внесены изменения в Федеральные законы № 214-ФЗ и № 218-ФЗ, а также задано направление отрасли – уйти от «долевки» к проектному финансированию, где значительная часть злоупотреблений со стороны застройщиков будет, в принципе, невозможна», – говорит аналитик ГК «ФИНАМ» **Алексей Корнев**.

«Причины краха разные. И больше это стечение обстоятельств – лишь в редких случаях откровенное хищение. По наиболее громким кейсам основной причиной стало создание «пирамиды» проектов, когда доходы от запущенного, но невыполненного проекта сразу направляются на запуск следующего. При такой «пирамиде» любая остановка новых проектов влечет невозможность обслуживать и строить все ранее начатые, что порождает обратную реакцию и падение «пирамиды». Масла в огонь подливают ошибки финансовых моделей проектов, ну и общие макроэкономические условия типа резкого скачка курса доллара», – говорит партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры» **Дмитрий Некрестьянов**.

Считайте правильно

Последние изменения отраслевого законодательства хоть и криво, но ввели некое подобие надзора над расходованием поступлений от дольщиков, что в целом должно существенно снизить риски «пирамид». «Недостаток таких изменений в законе в том, что они плохо проработаны – и в итоге затронули всех застройщиков, так как использован принцип не точечного вмешательства, а максимально широкого охвата. Итог такой непродуманной стратегии законодателя – ухудшение ситуации для благополучных застройщиков и существенное увеличение застройщиков в зоне риска, т. е. статистически возможен обратный эффект – начнут падать добросовестные компании, так как новые условия не учитывают особенностей работы застройщиков», – переживает Дмитрий Некрестьянов.

«Стабильность любой компании основывается, в первую очередь, на правильном финансовом планировании. Всем хочется в своих прогнозах ориентироваться на оптимистичные амбиции. Но мы живем в реальности, в которой рынок очень непрост и обстановка очень динамична. Поэтому стоит закладывать риски и расходы на нивелирование этих рисков, потенциально возможные колебания спроса в финансовую модель изначально – и иметь их в виду. Особенно это важно для тех сфер бизнеса, в которые привлекается заемное финансирование, так как такие проекты предполагают четко планируемую реализацию – невыполнение части проекта и расхождение с планом чревато серьезными последствиями», – говорит **руководитель направления девелопмента Bescag Asset Management Екатерина Тейдер**.

А руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева добавила, что в группе риска всегда оказываются объекты с минимальной стоимостью. «Себестоимость состоит из ряда статей, она за последнее время выросла, а в продаже могут находиться объекты на грани себестоимости. Например, предложение студий стоимостью меньше 1 млн рублей всегда должно настораживать покупателя. Может быть, это маркетинговый ход на старте проекта, а может быть – путь в долгострой», – заключила она.

От частного к общему

Российские регионы по-разному решают проблемы обманутых дольщиков. Это связано со множеством факторов. В том числе с различными финансовыми возможностями субъектов Федерации, количеством имеющихся в них долгостроев. Между тем практику решения проблем обманутых дольщиков отдельных регионов положительно оценивают в Минстрое РФ и готовы прорабатывать механизм ее внедрения повсеместно.

Берите землю

Одним из немногочисленных регионов РФ, полностью решивших проблемы обманутых дольщиков, считается Тюменская область. С 2005 года по май 2018-го ею руководил действующий министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев. Еще в 2010 году в регионе было 72 проблемных объекта, а к сентябрю этого – не осталось ни одного. Из «дорожной карты» весной и летом были исключены три последних долгостроя.

Ранее в регионе действовали различные механизмы достройки объектов. Среди таковых: организационная поддержка застройщика, передача его объекта новому подрядчику, выделение средств на завершение строительства из областного бюджета. В прошлом году в Тюмени была утверждена единая целевая программа защиты обманутых дольщиков. В соответствии с ней, инвестору в аренду предоставляется региональная земля за минимальную плату. Там он строит свой жилой объект, в который вселяются, в частности, и дольщики долгостроев.

В Ростовской области в этом году был принят схожий закон, который позволяет органам власти предоставить застройщику землю для строительства жилых домов без торгов. Главное условие получения участка – предоставление 5% возводимой жилой площади обманутым дольщикам.

В ряде российских регионов для решения проблем с долгостроями используют федеральную землю. В прошлом году Татарстан, Саратовская, Самарская и Пензенская области договорились с АИЖК (ныне – ДОМ.РФ) о передаче им земельных участков, находящихся в собственности РФ. Казань и Саратов получили 1,21 и 1,14 га непосредственно внутри городов. Самара и Пенза – по 42,6 и 52,3 га, но в удаленных пригородах. Регионы по условиям партнерства могут продать или сдать в аренду данные участки под строительство жилья, с условием, что оно должно помочь решить вопрос с обманутыми дольщиками.

Властям самого западного региона пришлось договариваться с Министерством обороны РФ. Военное ведомство после длительных переговоров согласилось в этом году отдать под застройку свой участок земли в 10,5 га на Артиллерийской улице в Калининграде. Рядом с ним находятся несколько долгостроев. Предполагается, что их завершением займется региональный фонд «Жилищное и социальное строительство». Он выберет подрядчика, который должен завершить строительство в течение трех лет и взамен получит право возвести на данном участке свой проект.

...или деньги

Некоторые регионы проблему обманутых дольщиков пытаются решить с помощью денежных средств. В частности, власти Москвы в 2019–2029 годах на поддержку обманутых дольщиков из городского бюджета намерены выделить 12,7 млрд рублей.

Виктор Краснов / Практику отдельных российских регионов по успешному решению проблем обманутых дольщиков могут задействовать на федеральном уровне. ➔

Эти средства пойдут на завершение строительства трех самых проблемных объектов. Это ЖК «Царицыно», ЖК «Терлецкий парк», ЖК «Академ-Палас». Квартиры в них успели приобрести более 6 тыс. человек. В настоящее время уже проводится экспертиза и прорабатывается технико-экономическое обоснование завершения строительства. Не исключено, что после этого необходимая для достройки сумма вырастет.

Интересный вариант помощи дольщикам нашли в Подмосковье с ЖК «Лебединое озеро». В начале этого года чиновники региона и новый девелопер, сменивший обанкротившегося, пришли к выводу, что достраивать дома жилого комплекса нецелесообразно из-за высокой стоимости. Власти приняли решение выделить из областного бюджета компенсации дольщикам в сумме их

вложений. Объем первого транша, который начал выплачиваться в октябре этого года, составляет 230 млн рублей. Правда, многие дольщики недовольны решением, так как за пять лет цены на недвижимость существенно выросли.

В ноябре 2018 года депутаты Законодательного собрания Приморского края приняли законопроект о выплатах компенсаций обманутым дольщикам за счет краевого бюджета. На такую помощь смогут рассчитывать приморцы, включенные в краевой реестр пострадавших участников и соинвесторов. Общий объем компенсаций составляет 83 млн рублей.

Свою схему работы с проблемными дольщиками начали обкатывать в Перми. Местные чиновники предложили дольщикам одного из проблемного ЖК создать ЖСК и взять кредит в областном АИЖК. Эти денежные

мнение



Мария Оболенская,
 юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»:

➔ Для решения проблемы обманутых дольщиков сразу во всех регионах – универсального рецепта нет. Для каждого субъекта РФ они будут различаться хотя бы потому, что бюджет одних регионов позволяет выделять соответствующее финансирование, а в бюджете других в принципе нет денег, в том числе и на достройку объектов. Именно потому, что решения для каждого региона свои, искать универсальный рецепт достройки проблемных объектов с помощью общих директив на федеральном уровне не имеет смысла, но успешный опыт субъектов РФ может обобщаться и тиражироваться.

Наиболее эффективными способами борьбы с существующими недостроями, скорее всего, можно назвать предоставление застройщикам участков (т. е. возможности заработать, взамен завершив проблемные объекты), а также передачу недостроев другим застройщикам. Нужно отметить, что работа по завершению объекта новым застройщиком связана со множеством рисков, и достройка часто выходит дороже, чем новое строительство. В таких случаях успешное окончание строительства более вероятно, если новому застройщику удастся покрыть затраты на достройку с помощью продажи оставшихся квартир либо если ему будет предложено соответствующее дофинансирование.

Искать универсальный рецепт достройки проблемных объектов с помощью общих директив на федеральном уровне не имеет смысла, но успешный опыт субъектов РФ может обобщаться и тиражироваться

средства должны пойти на завершение строительства при участии нового девелопера. Власти региона готовы выделить членам ЖСК средства на погашение этого кредита из расчета 33 кв. м на человека. Для семьи из трех и более человек – по 18 кв. м на каждого. Предполагается, что итоговая сумма доплат дольщика на достройку объекта будет незначительной. Пермские чиновники отметили, что такая схема достройки объектов является новаторской для всей России.

В Ленинградской области с 2019 года также хотят использовать новую схему достройки проблемных объектов. Региональные власти намерены забирать проблемные объекты у застройщиков и передавать их ЛенОблАИЖ, которое будет оператором завершения работ. Забираться долгостройки будут в «чистом виде», при наличии технической документации, земельного участка, других активов и без кредиторской и дебиторской задолженности. Как отмечают власти региона, эта схема достройки проблемных объектов – более короткая чем используемая сейчас и предполагающая банкротство застройщика, а затем создание ЖСК. Правда, она будет применяться в самом крайнем случае, если на проблемный объект не нашлось девелопера, готового достроить его без участия ЛенОблАИЖК. Для узаконивания такой схемы достройки жилья власти Ленобласти обратились в Минстрой РФ для корректировки федерального законодательства. Инициатива региона уже получила предварительное одобрение. Предполагается, что аналогичная процедура работы с долгостроями будет использоваться и после банкротства застройщика.



ЦДС ЧЁРНАЯ РЕЧКА
квартал бизнес-класса

Петроградка у ваших ног

Бонус 700 000₽
ТОЛЬКО ДО КОНЦА ГОДА

320 12 00
cds.spb.ru

Бонус до 700 000 руб. предоставляется на 1-, 2-, 3-комнатные квартиры в ЦДС «Чёрная речка» при 100% оплате. Предложение действительно с 01.11.2018 по 31.12.2018. Строительный адрес: Санкт-Петербург, Красногвардейский переулок. Застройщик: ООО «Городская Перспектива». Проектная декларация на dog-r.ru Подробности по телефону (812) 320-12-00 или на cbs.spb.ru