

**32% за год прибавил** в средней цене жилой «квадрат» в 16 городах-миллионниках (ЦИАН)

Ситуация со стройматериалами-фальсификатами усугубляется **с. 7** Как в регионах идет подготовка к отопительному сезону **с. 8** Дом-памятник: что можно (нельзя) делать с ОКН **с. 12-13**



Издается  
с апреля 1924

*jay*  
JOURNALIST  
OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2020

# Строительная газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№35 (10662) 10 сентября 2021

## Контроль по стандарту

**Владимир Щербинин**  
об оперативных решениях  
для государственного  
сервиса строительного  
контроля

Сергей ВЕРШИНИН

Более двух лет контроль за возведением в России объектов социальной значимости, находящихся в региональной и муниципальной собственности и финансируемых за счет бюджетных средств, осуществляет Федеральное бюджетное учреждение (ФБУ) «Федеральный центр строительного контроля» («РосСтройКонтроль»). За столь короткое время подведомственное учреждение Минстроя России фактически создало в стране государственный сервис стройконтроля. О текущей работе Центра, принимаемых учреждением оперативных решениях, взаимодействии с другими органами власти — об этом и многом другом «Стройгазете» рассказал генеральный директор «РосСтройКонтроля» Владимир ЩЕРБИНИН.

«СГ»: Владимир Станиславович, как появился «РосСтройКонтроль»? Какие результаты работы стоит отметить?

**Владимир Щербинин:** Наш центр создан в качестве подведомственного учреждения Минстроя России в апреле 2019 года на базе Центральной научно-технической библиотеки по строительству и архитектуре с целью формирования единой системы строительного контроля и мониторинга объектов, реализуемых в составе нацпроектов. За этот период до настоящего времени мы нарастили свое присутствие в регионах в семь раз: начали работу в 2019 году в 50 регионах на 94 объектах, в 2020 году было уже 77 регионов и 470 объектов, а в этом году это уже более 700 объектов в 80 регионах России.

Кроме того, мы заинтересовали в сотрудничестве и другие министерства, субсидирующие различные инвестиционные проекты в регионах. В их числе Минпросвещения, Минобрнауки, Минприроды, Минвостокразвития. То есть сегодня «РосСтройКонтроль» масштабирует свою работу по всей России, фактически создавая государственный сервис строительного контроля.

В рамках создания государственного сервиса строительного контроля мы в прошлом году сформировали регламент строительного контроля. Наша внутренняя задача — сделать его эталонным.

Окончание на с. 4

## Стратегия и тактика



**Антон Глушков**  
о необходимости  
налаживать  
горизонтальные  
связи в стройотрасли

Сергей ВЕРШИНИН

С тройкомплекс России, по общему мнению, успешно справился с экономическими и эпидемиологическими сложностями последнего времени, продолжил решать стоящие перед ним задачи и демонстрировать хорошие показатели. Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в преддверии XX Всероссийского съезда строительных саморегулируемых организаций (СРО) поделился со «Стройгазетой» своим мнением по ряду актуальных для отрасли вопросов.

«СГ»: Антон Николаевич, как вы оцениваете эффективность и своевременность принятых правительством мер господдержки стройотрасли?

**Антон Глушков:** Важнейшей мерой стало решение продолжать строительные работы, поскольку стройка — непрерывный процесс, нарушение которого чревато далеко идущими негативными последствиями для всей национальной экономики. Значительную роль сыграли программа льготного ипотечного кредитования и снижение первоначального взноса для населения. Действенной мерой поддержки застройщиков стала программа субсидирования ставок по действующим кредитам, для которой было выделено 12 млрд рублей, субсидирование в рамках проектного финансирования процентной ставки для застройщиков по низкомаржинальным проектам с рентабельностью ниже 15%.

Окончание на с. 5

## Восток — дело тонкое

Доступность жилья, аукционы «за долю» и кадровый вопрос — чем запомнится стройотрасли ВЭФ-2021

Оксана САМБОРСКАЯ

Во Владивостоке завершил свою работу ежегодный Восточный экономический форум. В этом году на площадке поднимались не только вопросы развития регионов «восходящего солнца», хотя, конечно, они были приоритетными, но и системные проблемы развития экономики страны, и в первую очередь строительного сектора,

от которого зависит выполнение национальной цели по строительству 120 млн квадратных метров нового жилья ежегодно к 2030 году.

Чтобы достичь таких показателей, необходимо решить ряд вопросов: снизить число административных барьеров для застройщиков, обеспечить рост объемов вовлечения земли под строительство, уделить внимание развитию арендного фонда,

в том числе для льготных категорий граждан. Выступая на форуме, заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин высоко оценил новый механизм, разработанный финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», — передачу земли застройщикам в аренду за часть квартир от построенного жилья. Впервые этот механизм был применен именно на Дальнем Востоке. «Сегодня есть очень пра-

вильный инструмент, который апробирован во Владивостоке, — это аукционы «за долю». С его помощью можно участвовать в регулировании стоимости квадратного метра. Застройщик, которому субсидируют налоги, сети, строительство социальной инфраструктуры, должен продавать в рынок какую-то часть для отдельных категорий граждан не по рыночной цене. Эти издержки должны фиксироваться не на аукционе, а в дальнейших отношениях», — отметил Никита Стасишин.

Окончание на с. 2



## НОВОСТИ

Что делать дольщикам при банкротстве застройщика?  
Пошаговая инструкция от экспертов «СГ» с. 10

## КОРОТКО

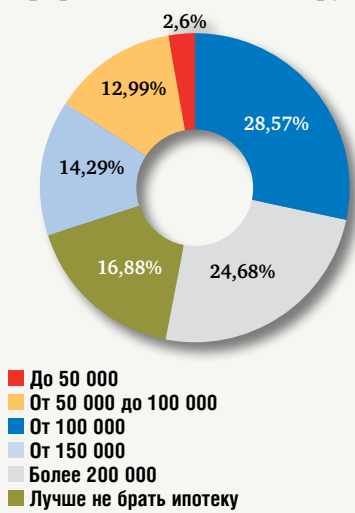
ВОСТРЕБОВАННЫЕ  
СТРОЙОТЯДЫ

На брифинге «Итоги работы стройотрядов. Развитие взаимодействия строительных компаний и профильных образовательных организаций» заместитель руководителя столичного Департамента градостроительной политики Дмитрий Добрянский отметил: «Налажена работа по созданию студенческих отрядов во всех профильных колледжах и вузах столицы. При их формировании акцент делался на наиболее востребованные на рынке труда профессии. На строительные объекты вышли 10 студенческих отрядов общей численностью 200 человек. Такого количества студотрядов у нас еще не было». Отряды были созданы в пяти колледжах из учебно-производственного объединения «Архитектура, строительство и жилищно-коммунальное хозяйство», НИУ МГСУ и МИИТ. Студенты трудились на объектах программы реновации жилфонда, строительстве крупных комплексов, поликлиник, автомобильных дорог.

## ДОХОДЫ И ИПОТЕКИ

Для оформления ипотеки совокупный семейный доход должен превышать 100 тыс. рублей в месяц, считают 67,54% участников опроса, проведенного «Стройгазетой» на stroygaz.ru. Лишь 15,58% опрошенных готовы взять ипотеку при меньшем доходе, а 16,88% респондентов уверены, что ипотеку лучше не брать вообще.

Каким должен быть минимальный месячный семейный доход для оформления ипотеки? (руб.)

ПАРЯЩИЕ МОСТЫ  
БАЛЧУГА

Благоустройство острова Балчуг — крупнейший реализуемый в 2021 году проект создания качественного городского пространства в центре столицы. Территорию острова поделают на историческую и современную, высадят около 600 деревьев и более 11 тыс. кустарников. К Дню города будут открыты три смотровых площадки над Москвой-рекой — две на Раушской набережной и одна на Софийской. Балкончики из металлокаркаса и архитектурного бетона с ограждениями из прозрачного ударопрочного стекла по периметру вместимостью до десяти человек каждый уже ждут посетителей.

## WOW!

Зажигательная церемония награждения победителей престижной премии WOW Awards состоялась во вторник в столичном клубе GIPSY. Эта ежегодная премия, организуемая Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости (REPA) и определяющая самый эффективный и эффективный креатив и лучшие рекламные проекты компаний сферы недвижимости в 21 номинации, прошла уже в десятый раз.



ДЕНИС ГРИШКИН / АНТ «МОСКВА»

# Доработать КОМПЛЕКСНО

## НОСТРОЙ предложил меры совершенствования механизмов КРТ

Антон МАСТРЕНКОВ

Программа комплексного развития территорий (КРТ) в России может стать площадкой синергии усилий бизнеса и государства по решению пресловутого «квартирного вопроса». Однако действующие сегодня механизмы регулирования КРТ необходимо совершенствовать на федеральном и региональном уровнях. С таким заявлением выступил в среду президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков на конференции РБК «Частно-государственное партнерство как драйвер развития территорий».

Напомним, еще в конце прошлого года в рамках 494-ФЗ началась реализация масштабной программы КРТ, предусматривающей расселение аварийного и ветхого жилья, а также дающей региональным властям возможность сноса неаварийных многоквартирных домов. Важная особенность этого механизма — привлечение инвесторов к реализации таких проектов. На

сегодня практически во всех регионах заканчивается выпуск региональных нормативных правовых актов по КРТ, идет активная работа по оценке градостроительного потенциала. Так, только по экспертным расчетам, на земельных участках, которые могут быть вовлечены в КРТ, можно будет возвести порядка 800 млн квадратных метров нового жилья. «Если переводить в годы, даже с самыми амбициозными планами по вводу 120 млн жилых «квадратов» ежегодно — это 6-7 лет потенциала, который дополнительно существует уже в рамках сложившихся границ муниципалитетов без увеличения нагрузки на транспортную, социальную инфраструктуру. Поэтому КРТ — это долгожданный инструмент, который сегодня выгоден девелоперам, органам местного самоуправления и гражданам — конечным потребителям», — подчеркнул Антон Глушков.

В то же время, по его мнению, сегодня сохраняется ряд сложностей, препятствующих масштабному участию девелоперов в таких проектах, а значит, механизмы КРТ требуют совершенствования. С этой целью профсоюзеством сформирован перечень предложений.

с.1

Еще одна важная инициатива, которую поддерживает Минстрой России, — снижение ипотечной ставки на энергоэффективное жилье. Идею ранее выдвинул Общероссийский народный фронт. В ходе своего выступления на ВЭФ-2021 Никита Стасишин подчеркнул, что тут главное — четко прописать критерии энергоэффективности и понимать, насколько строительство такого жилья будет дороже. «Если такой продукт будет доступен населению, то можно рассматривать вопрос о дополнительных вычетах по ставке по ипотеке», — считает заместитель министра и строительства ЖКХ РФ.

Следующая проблема, напрямую влияющая на стоимость жилья, — кадры. «Зарплаты на стройках растут, даже на стройках по госконтрактам они увеличились за год на 20%», — отметил Никита Стасишин. Обостряет ситуацию и отсутствие мигрантов. В связи с этим Минстрой готов к разработке новой процедуры ввоза иностранных рабочих. Тестирование продлится до конца года. «Мы в пилотном режиме планируем организовать отбор и вакцинацию иностранных рабочих из Узбекистана, чтобы безопасно и централизованно через территорию Казахстана их можно было доставлять в Россию на поездах», — рассказал замминистра.

## Восток — дело тонкое

НИКИТА СТАСИШИН, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ:



«Программа социально-экономического развития Дальнего Востока на период до 2024 года и на перспективу до 2035 года позволяет сфокусировать усилия органов власти всех уровней, бизнеса, общества на ключевых приоритетах развития региона. Однако для достижения здесь цели увеличения объемов жилищного строительства в 1,6 раза к 2030 году важно более эффективно вовлекать земельные участки и обеспечивать их инженерной инфраструктурой, а именно электричеством, водоподготовкой, водоотведением»

Особое внимание, конечно, было уделено Дальневосточному региону, где обеспеченность жильем на 10% ниже, чем в среднем по стране, а ввод жилья почти в два раза меньше среднероссийского уровня. Для активизации жилищного строительства принимаются важные меры: работает программа «Дальневосточная ипотека» и используются так называемые аукционы «за долю», которые сегодня уже успешно масштабируются «ДОМ.РФ» по всей стране. По словам Никиты Стасишина, это более выгодный для застройщиков механизм, чем традиционные аукционы на повышение и экспериментальные торги в «голландском формате» (на понижение ставки).

В частности, необходимо снять риски по корректировке градостроительной документации, обеспечить возможность включения в КРТ наряду с многоквартирными домами и объектов ИЖС. По инициативе правообладателей для КРТ нужно установить возможность предоставления публичных земельных участков для иных целей, а также обязанность органов местного самоуправления по их предоставлению. НОСТРОЙ предлагает определить более конкретные аспекты согласования решений о КРТ органа местного самоуправления с субъектом РФ — например, соответствие проекта развития застроенной территории региональным программам, создания инженерных коммуникаций, социнфраструктуры. И, наконец, установить возможность расторжения договора КРТ только в судебном порядке. «Сейчас конструкция закона говорит о том, что по инициативе органа местного самоуправления контракт может быть расторгнут в одностороннем порядке, причем перечень условий не оговорен, а в случае расторжения по инициативе участников второй стороны вопрос можно решить только в судебном порядке. Предлагается эти права уравнять», — сказал Антон Глушков.

Еще одним перспективным решением, как считает НОСТРОЙ, могли бы стать снижение или отмена требований к участникам торгов для мелких и средних застройщиков, а также низкомаржинальных проектов ИЖС.

Идею включения в проекты КРТ территорий с частной застройкой поддержала президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) Елена Николаева. «При реализации масштабных проектов можно выделять земельные участки для малоэтажного строительства в пригородах, что позволит создать субурбию в крупных городах», — отметила она. Реализация крупных проектов индивидуального и малоэтажного строительства также позволит запустить механизмы государственно-частного партнерства (ГЧП), ведь инвесторы сами не смогут построить и жилье, и дороги, и всю необходимую инженерную инфраструктуру.

В целом участники конференции выразили уверенность, что реализация механизмов КРТ и ГЧП позволит выполнить нацпроект по строительству жилья и созданию комфортной городской среды и тем самым улучшить жилищные условия миллионов россиян, а также увеличить налогооблагаемую базу по налогам на имущество и землю.

Еще одним инструментом по повышению доступности жилья на Дальнем Востоке является создание «ДОМ.РФ» арендных проектов. «У нас очень высокий стандарт, позволяющий действительно улучшать качество жизни людей», — заявил на форуме генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко. — Это современные, технологичные дома с консержем, мебелью, техникой — всем необходимым для жизни. Но чтобы человек мог себе позволить проживать в арендном доме, нужно, чтобы он платил не более 35%, а лучше 27% от дохода. Поэтому надо освободить арендные проекты от налога на имущество, поделить прибыль с людьми».



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в соцсетях (VK, TG и FB)

НОВОСТИ



# Безграничные территории

Глава Минстроя рассказал о задачах Института пространственного развития



Лилиана НАБИУЛЛИНА

Одной из главных задач создаваемого в России Института пространственного развития станет градостроительное развитие агломераций. Об этом в рамках Московского финансового форума, организованного Минфином РФ и столичным правительством, заявил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин.

«Мы к этому неизбежно, как и во всем мире, приходим: на селе просто нет необходимости в таком количестве рабочей силы. Поэтому эту рабочую силу нам необходимо создавать уже вокруг крупных центров — там, где мы можем обеспе-

чить короткое плечо «работа-дом», — отметил глава Минстроя России.

По его словам, институт будет оперировать опытом, уже сформированным в ряде территорий. «Мы этот опыт начинаем рекомендовать и где-то даже внедрять, используя те рычаги федерального финансирования, которые у нас появились», — сказал Ирек Файзуллин, добавив, что российские регионы сегодня находятся в разных стартовых условиях, различаются производительностью. «И те инвестиции, которые попадают на территорию, — в первую очередь, конечно, по национальным проектам — ставят задачу выравнивания тех возможностей, которые должны появляться».

Говоря о самом понятии агломерации, Ирек Файзуллин напомнил, что ни в жилищном кодексе, ни в градостроительном, ни в гражданском это определение пока не введено. «И здесь, наверное, надо понимать, что для всей страны это одна задача. А для конкретного региона, а может быть, даже и муниципалитета в рамках 131-ФЗ (федеральный закон №131-ФЗ от 06.10.2003 (ред. от 01.07.2021) «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» — «СГ») — другая задача. Поэтому сегодня появляется разный опыт агломерационного развития, агломерационного подхода к развитию территории», — заметил глава Минстроя России.

В частности, строительство высокоскоростной магистрали «Москва—Санкт-Петербург» приводит к возникновению гигантской агломерации, привел пример министр. «Что такое три часа? Это уже фактически становится одна территория, которая требует принятия соответствующих решений», — уточнил Ирек Файзуллин. Активное агломерационное развитие, по его словам, происходит сегодня и между Москвой и Московской областью. «Формирование совместных решений с Российскими железными дорогами приводит к тому, что по факту мы приходим к более быстрому обороту средств», — объяснил министр.

Резюмируя, Ирек Файзуллин отметил, что главная задача агломерационного развития сегодня — определить, каким образом будет сконцентрировано финансовое развитие территорий. «Потому что сегодня, в данный момент, мы идем, работая с каждым конкретным регионом по тем программам, которые были заранее запланированы в национальных проектах и национальных целях», — заключил руководитель главного строительного ведомства страны.

## Как заказывали

Построен первый из десятков объектов, переданных в ведение ППК ЕЗСС

Сергей МОСЕНКО

В Волгограде завершено строительство универсального учебно-тренировочного комплекса Государственной академии физической культуры. Контроль за строительством учебно-тренировочного комплекса вуза осуществляла публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства» (ППК ЕЗСС). Также для студентов уже была произведена реконструкция общежития — четырехэтажного здания площадью свыше 3000 квадратных метров, рассчитанного теперь на проживание 100 человек. В планах — реконструкция учебно-спортивного корпуса легкой атлетики и футбола. Об этом «Стройгазете» сообщили в аппарате вице-преьера Марата Хуснуллина, являющегося председателем Наблюдательного совета ППК ЕЗСС.

Напомним, ранее этой организации, созданной в феврале 2021 года и выполняющей функции главного распорядителя бюджетных средств и государственного заказчика, было передано в ведение более 20 объектов образования и науки. К ним относится восстановление здания Института научной информации по общественным наукам Российской академии наук и создание современного многофункционального центра Музея антропологии и этнографии им. Петра Великого (Кунсткамера). Также планируется завершить реконструкцию корпуса «В» Российского научного центра хирургии имени академика Б. В. Петровского. Под контролем ППК ЕЗСС будет проходить и строительство тренировочного центра спортивной подготовки сборных команд России «Крымский», учебного центра водных видов спорта и атлетики в Краснодаре и учебно-тренировочного комплекса Академии физической культуры в подмосковной Малаховке.

## Свои только по талонам

В Подмосковье начали штрафовать нелегальных перевозчиков стройотходов

Алексей ЩЕГЛОВ

В Московской области завершился период тестирования новой системы по обращению со строительными отходами, и это означает, что всем строительным компаниям и перевозчикам стройотходов придется жить по весьма строгим правилам, так как с 1 сентября нарушителям грозят крупные штрафы — 100-250 тыс. рублей.

Впрочем, у всех участников строительного рынка, которые формируют соответствующие отходы, было время на то, чтобы приспособиться к нововведениям. Напомним, что система контроля за стройотходами вводилась поэтапно, и только с 1 июня 2021 года в Подмосковье вывозить строительный мусор и грунты получили право исключительно те компании, которые зарегистрировались в системе «Электронный талон». Эта система фиксирует грузоперевозки от точки вывоза мусора до комплекса по переработке отходов. Передвигающихся без талона, проехавших мимо комплекса или незарегистрированных в системе штрафуют. Нарушители устанавливаются с помощью камер фото- и видеонаблюдения, размещенных на автодорогах. И уклониться от встречи с ними все сложнее, так как число камер продолжает увеличиваться. Они фиксируют госномер автомобиля, после чего устанавливается, есть ли он в реестре зарегистрированных «мусороперевозчиков». Однако три месяца система работала в тестовом режиме, и поэтому в период с июня по август включительно нарушителей в реальности не штрафовали. Вместо этого областное Минэкологии начало рассылку предупреждений о недопустимости транспортировки строительных отходов без электронного талона. «Нами велась подготовительная работа, в экс-

периментальном режиме была запущена система выдачи талонов, создана горячая линия, видеoinструкции и прочее. Благодаря этому системой к настоящему времени пользуются более 2000 пользователей», — сообщил «Стройгазете» министр экологии и природопользования Московской области Андрей Разин.

Первые сентябрьские дни работы системы демонстрируют, что еще не все перевозчики свыклись с неотвратимостью наказания. «Только с помощью системы видеонаблюдения удалось выявить 33 нарушения, вынесено 19 постановлений в отношении юридических лиц и 13 — в отношении граждан. Общая сумма штрафов составила 1,9 млн рублей. Кроме того, в ГИБДД направлена информация об автомобиле с аннулированной регистрацией, его владелец также будет наказан», — рассказал Андрей Разин о первых полученных результатах. Вместе с тем, глава Минэкологии подчеркнул, что повышенные штрафы — не цель, а средство сделать незаконные перевозки экономически невыгодными. Насколько это сработает на практике — покажет время.



# KNAUF



**НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ.  
ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН**

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов KNAUF — это залог качества в строительстве и ремонте!

[www.knauf.ru](http://www.knauf.ru)

ООО «КНАУФ ГИПС»



## ИНТЕРВЬЮ

# Контроль по стандарту



**ВЛАДИМИР ЩЕРБИНИН,  
ДИРЕКТОР ФБУ «РОССТРОЙКОНТРОЛЬ»:**

«С 2019 года «РосСтройКонтроль» нарастил свое присутствие в регионах в семь раз: начинали работу в 50 регионах на 94 объектах, а сегодня объектов уже более 700 в 80 субъектах РФ»

декс РФ, фактически регламентирующих государственный сервис строительного контроля в отношении объектов федерального значения, а также иных объектов капитального строительства, реализуемых полностью или частично за счет средств федерального бюджета. Стоит вспомнить принятие федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ», который направлен на комплексное правовое регулирование вопросов организации и осуществление государственного и муниципального контроля (надзора), а также установление гарантий защиты прав граждан и организаций как контролируемых лиц.

Были заложены основы для реализации перехода строительной отрасли на цифровые форматы, а также для цифровизации процессов, в том числе в рамках работы по внедрению технологичной информационной моделирования.

В настоящее время одной из основных задач в строительной отрасли является необходимость сокращения согласовательных процедур, на что указал на Петербургском международном экономическом форуме вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. Также к важным задачам можно отнести создание более динамичных нормотворческих регламентов, позволяющих оперативно реагировать на те или иные вызовы, с которыми сталкивается строительная отрасль.

Еще стоит отметить, что за прошедшие пять лет были реализованы масштабные нормативные изменения в сфере регулирования и реализации государственной политики в области градостроительной деятельности, строительства и архитектуры. В частности, был разработан и принят целый ряд законов, направленных на развитие всего строительного комплекса, в том числе на внедрение механизма комплексного развития территорий, сокращение сроков и исключение излишних и избыточных регламентов и административных процедур в процессе реализации проектов по строительству объектов капитального строительства.

**«СГ»: Подводя итоги к предстоящим выборам в Госдуму, что удалось достичь в совместной работе депутатов и руководства стройкомплекса?**

**В.Щ.:** В седьмом созыве в профильные комитеты пришли работать специалисты высокого уровня, профессионалы, имеющие большой опыт практической работы в строительном и дорожном комплексах страны. Я надеюсь, что сотрудничество депутатов Госдумы и руководства строительного комплекса позволит продолжать совершенствовать федеральное законодательство в целом. Как недавно отмечал председатель Госдумы РФ Вячеслав Володин, нижняя палата парламента за последнее время приняла ряд законов, благодаря которым 2021 год может стать одним из самых успешных для строительства жилья. И во многом это благодаря деятельности Марата Хуснулина, он начал активно формировать законодательную базу, которая позволит реализовать амбициозные планы по развитию России, поставленные руководством страны.

**«СГ»: Важно ли, по вашему мнению, прийти на избирательный участок и проголосовать? Почему?**

**В.Щ.:** Я всегда склоняюсь к тому, что участие в голосовании — это гражданский долг каждого из нас. Для всех россиян, для общества важно, чтобы состав Госдумы восьмого созыва отражал волю людей и выбор граждан страны. Нам как части строительного комплекса страны было комфортно работать и совершенствовать свою работу при текущем составе депутатов. По моим наблюдениям, решения и законы с точки зрения государственного строительства принимались всеми профильными комитетами оперативно. Думаю, что вне зависимости от политических предпочтений избиратели должны проявить ответственность, позаботиться о будущем России и сделать свой выбор.

**«СГ»: Будете ли вы принимать участие в голосовании в этом году? За кого будете голосовать?**

**В.Щ.:** Да, как я отмечал ранее, деятельность депутатов профильных комитетов Госдумы напрямую влияет на развитие строительного комплекса и достижение национальных целей страны. Поэтому на этот вопрос отвечу коротко и просто. Лично я буду голосовать за сильную Россию и за ее стабильное развитие!

**с.1**

Сам регламент — это квинтэссенция различных документов, собранных из разных источников и обработанных нашими сотрудниками как некое практическое пособие для инспектора строительного контроля. Это единый стандарт для всех участников рынка — не важно, в каком регионе и на каком объекте работает инспектор, он, прибывая на объект, знает, какие мероприятия ему осуществлять.

**«СГ»: «РосСтройКонтроль» — очень необычная организация по своей структуре. Как удалось наладить рабочий процесс и избежать проблем, связанных с производительностью труда?**

**Владимир Щербинин:** Пожалуй, стоит начать с рассказа о структуре нашего центра. В регионах, где объектов немного, мы имеем только закрепленный за ними инспекторский состав, а в 29 регионах, где большой объем строительства и финансирования его по линии Минстроя России, у нас есть свои представительства, располагающиеся в арендованных нами помещениях. В центральном офисе в Москве за федеральными округами закреплены соответствующие департаменты, работающие там руководители проектов сопровождают закрепленные за ними объекты и контролируют работу инспекторов на местах. Центральный офис в Москве ежемесячно запрашивает отчетную документацию и аналитику, координирует и сопровождает процесс строительства.

Мы работаем в рамках персонализированного подхода, о котором ранее говорил глава Минстроя России Ирек Файзуллин. У нас опытный инженерный состав как в регионах, так и в центральном аппарате: строители со стажем минимум 10 лет, а руководящий состав — с опытом работы в строительстве и по 30 лет. За их плечами стройки по всей России и всех направлений, включая специальные, военные и крупные спортивные объекты. Весь инспекторский состав прошел аттестацию в соответствии с нашими внутренними принципами и подходами, а все сотрудники, принимающие работы, включены в реестр специалистов Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Мы очень стараемся подавать хороший пример и повышать авторитет Минстроя России профессиональным подходом в организации труда.

Представители нашего центра являются профессионалами, как говорится, с большой буквы, и не допускают брака. Мы научились находить и очень тщательно отбирать профессиональный инспекторский состав. Большое количество кандидатов не проходят наш внутренний отбор, у многих, попросту говоря, нервы не выдерживают, потому что требования у нас очень высокие.

И, конечно, мы понимаем, что в основе мотивации работника лежит стимул к выполнению поставленных перед ним задач и достижению общих целей. Поэтому мы разработали и внедрили систему мотивации. Вне зависимости от города работы абсолютно для всех работников предусмотрено добровольное медицинское страхование по региональной системе. Страхование предусматривает посещение врачей всех

специальностей, также в индивидуальном порядке рассматривается покрытие расходов на лечение отдельных видов заболеваний. Еще мы предоставляем компенсацию расходов на посещение фитнес-залов и спортивных секций, это тоже распространяется на все регионы России, где трудятся наши коллеги. Также оказываем материальную помощь в связи с заключением брака, рождением ребенка, в случае неблагоприятных событий в семье сотрудника.

Под руководством сильной команды министерства стараемся сделать все возможное для создания комфортных условий труда. Например, при завершении строительства на объекте мы каждого инспектора ценим и в максимально короткие сроки подбираем ему новый объект или даже несколько, это зависит от сложности и загруженности человека. Все расходы, связанные с дорогой, сдачей ПЦР-тестов, анализов крови или даже проживанием (в случае удаленности объекта) покрывает «РосСтройКонтроль».

**«СГ»: Пандемия в целом отразилась на работе «РосСтройКонтроля»?**

**В.Щ.:** Наше учреждение является частью строительного комплекса страны, и, конечно, в период распространения инфекции было важно в кратчайшие сроки принять все необходимые меры для создания безопасных условий работы. Мы одна большая команда и не могли остановить работу на стройках и подвести в первую очередь граждан России, которые ждут, когда достроится больница, школа, откроется новая дорога. Большая часть административных работников перешла на удаленный формат работы, в тот момент для нас одной из важных задач являлось создание благоприятного климата для удаленных сотрудников. Нам удалось организовать, оставаться на связи, продолжая эффективно работать и не допустить срывов в реализации национальных проектов.

Этим летом для сотрудников офиса мы организовали централизованную вакцинацию. По желанию каждый работник мог привиться в определенный день без очередей и не выходя из офиса. Региональные работники тоже были привиты в кратчайшие сроки, поэтому работа не остановилась. Я также считаю, что очень важно в такой тяжелый период для всего мира своевременно получать обратную связь от сотрудников, у нас это реализовано с помощью корпоративного портала и Telegram-канала, где мы общаемся, обмениваемся новостями строительной отрасли России и достижениями нашего учреждения.

**«СГ»: Какие изменения в развитии государством стройотрасли вы заметили?**

**В.Щ.:** Динамика развития современной строительной отрасли требует оперативных решений, а также своевременно законодательного регулирования, именно такой темп работы характерен для состава Госдумы седьмого созыва. Особо хочу отметить в работе депутатов принятие очень важных для нашего учреждения поправок в Градостроительный ко-



## ИНТЕРВЬЮ

**с.1** «СГ»: Программа льготного кредитования низкомаржинальных проектов уже доказала свою эффективность?

**Антон Глушков:** Механизм субсидирования низкомаржинальных проектов в полной мере пока не заработал. Программа применяется в регионах, где среднедушевые доходы населения за I квартал 2020 года на 15% и более ниже среднедушевых доходов населения по стране. Поскольку актуализация соответствующего перечня отсутствует, программа действует в 49 регионах и не распространяется на многие регионы Дальнего Востока и Арктической зоны, где низкая маржинальность объективно обусловлена высокой стоимостью строительства.

Для сохранения объемов строительства федеральное правительство предполагает выделить из бюджета 1 млрд рублей на субсидирование в рамках проектного финансирования процентной ставки для застройщиков по проектам, рентабельность которых ниже 15%. Также подготовлены изменения в нормативное регулирование данной программы — будут упрощены ее критерии и требования к проектам. В результате финансирование станет доступным для небольших региональных застройщиков, у которых рентабельность проектов колеблется от 5% до 10%, а в малых городах появятся доступные по цене объекты и сохранится конкурентный рынок.

**«СГ»:** Считаете ли вы необходимой антикризисной мерой запуск программы масштабного госзаказа на жилье?

**А.Г.:** Поскольку в стране накопился большой объем ветхого и аварийного жилья, необходимо оперативное и комплексное решение этой острой социально-экономической проблемы. В сложившейся ситуации госзаказ на жилье в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» представляется своевременным и целесообразным, так как он значительно повысит качество жизни большого числа людей, создаст комфортную городскую среду, одновременно обеспечив гарантированное бесперебойное финансирование строительной отрасли, позволит вести современное строительство в небольших городах.

**«СГ»:** После корректировки программы льготной ипотеки на рынке жилья наметилась тенденция к рецессии, особенно в регионах с высокими ценами на новостройки. Какие меры могли бы поддержать застройщиков в этой ситуации?

**А.Г.:** Наш анализ показывает обратное. Да, спрос немного снизился, но в целом сохраняются объемы прошлого года. Ипотечное кредитование, даже после изменения условий программы льготной ипотеки, остается довольно востребованным. По данным «ДОМ.РФ», по итогам 2021 года будет выдано 1,7-1,8 млн ипотечных кредитов на сумму 4,6-4,8 трлн рублей, что сопоставимо с рекордными показателями 2020 года. Так что говорить о снижении количества ипотечных заемщиков-покупателей пока преждевременно. Более того, объемы текущего строительства тоже растут, сегодня уже 100 млн «квадратов» находится в стадии строительства.

Со своей стороны, в числе задач СРО по поддержке застройщиков — содействие в исполнении членами СРО своих договорных обязательств, в том числе за счет выдачи займов членам СРО из средств компенсационных фондов, что позволяет существенно снизить зависимость девелоперов от банковского финансирования. Этот инструмент имеет значительный потенциал, который необходимо использовать максимально активно.

**«СГ»:** Существенный и резкий ценовой рост стройматериалов стал очередным серьезным вызовом последнего времени и остро поставил вопрос корректировки цен ранее заключенных контрактов. Как развивается эта ситуация?

**А.Г.:** НОСТРОЙ первым зафиксировал рост стоимости строительных материалов, озвучил проблему, выдвинул предложения. Была проделана серьезная работа по поддержке стро-



МИХАИЛ КОЛОВЬЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

## Стратегия и тактика

ительных компаний. Минстрой России поддержал предложения НОСТРОЙ, и строительная отрасль получила пакет правовых документов, позволяющих изменять стоимость контрактов, заключенных в рамках 44-ФЗ и действующих более одного года. Более того, была снижена предельная сумма контрактов со 100 млн рублей до 1 млн рублей, по которым возможно увеличение стоимости контрактов. На основании разработанных федеральных документов началась подготовка и принятие региональных. На 02.09.2021 г. таких регионов 16. Этот процесс идет во все большем количестве субъектов РФ, которые принимают локальные акты по возможности изменения цен контрактов на объекты, возводимые за счет регионального и муниципального бюджетов.

Регионы также поэтапно переходят на индексы изменения сметной стоимости строительства по статьям затрат, что позволяет им сокращать разрыв между сметной стоимостью и рыночными расценками. Это дает прирост порядка 10-15% к стоимости контракта. НОСТРОЙ всячески помогает регионам в повышении качества подготавливаемых документов и в налаживании активного взаимодействия с региональными профильными ведомствами и законодательными органами, все больше вовлекая в эту работу региональные саморегулируемые организации. Это и вопросы пересмотра заработной платы, и вопросы пересмотра индексов, сметных норм и т. п.

В ближайшее время ожидается принятие подготовленного по инициативе НОСТРОЙ постановления правительства о возможности изменения цены контракта при выполнении работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в размере до 25%.

**«СГ»:** Каковы результаты практического применения принятого год назад закона о комплексном развитии территорий в плане разграничения полномочий федеральных и региональных властей?

**А.Г.:** Ситуация развивается в правильном направлении снятия административных барьеров, сокращения строительного цикла, разделения и перераспределения полномочий. Федеральное законодательство должно регламентировать самые основополагающие аспекты, базовые нормы, определять стратегические направления, а решения по конкретным территориям должны приниматься на местах с учетом складывающейся ситуации, специфики региона или муниципалитета, его экономических и социальных интересов и проблем.

Особенно актуально расширение местного регулирования при развитии территорий в черте городов, где привлекательные для строительства участки в большинстве случаев практически закончились. Застройка свободных земель вне границ муниципалитетов означает расширение этих границ, создание новой транспортной, социальной инфраструктуры, дополнительные бюджетные расходы, экстен-

сивное развитие. Поэтому основным источником земельных ресурсов в городах оказываются бывшие промзоны, а их реновация и комплексное развитие выходят на первый план.

**«СГ»:** Каковы должны быть принципы подготовки соответствующих регламентирующих документов?

**А.Г.:** Регламентирующие документы должны носить рекомендательный характер, поскольку невозможно и нецелесообразно устанавливать одинаковые для всех регионов стандарты: все города разные, со своей спецификой, потребностями, потенциалом, темпами, направлениями и целями развития. Следует исходить из конкретики локации, чтобы в каждом случае на основании индивидуализированных правил и требований развивать и улучшать территории, отталкиваясь от разумных компромиссов, учитывающих интересы общества, бизнеса и государства. В этой ситуации муниципальное регулирование должно быть приоритетным перед региональным и федеральным. Но для этого крайне необходим инициатива и творческий подход на местах.



**АНТОН ГЛУШКОВ,  
ПРЕЗИДЕНТ  
НОСТРОЙ:**

«Профсообщество должно поддерживать профильное высшее и среднее специальное образование, стимулировать интерес молодежи к строительным специальностям, поддерживать и повышать престиж рабочих профессий»

к строительным специальностям, поддерживать и повышать престиж рабочих профессий»

**«СГ»:** Одна из самых насущных проблем для строительства сегодня — кадровая. Каковы пути ее решения?

**А.Г.:** В условиях коронавирусных ограничений десятки тысяч иностранных рабочих покинули российские стройплощадки, проблема дефицита рабочих рук обострилась на фоне закрытия границ и ужесточения миграционного регулирования. По имеющимся оценкам, стройкам не хватает около 1,5 млн человек. Правительство прорабатывает способы разрешения этой ситуации.

Целесообразно возвращать иностранную рабочую силу на стройки дозированно и поэтапно, тщательно соблюдая все меры санитарно-эпидемиологического контроля, причем возвращать именно квалифицированные и имеющие строительный опыт кадры.

Однако это лишь одна сторона медали, поскольку на фоне масштабных задач, поставленных перед отечественным стройкомплексом на долгосрочную перспективу, его зависимость от наличия иностранной рабочей силы в

стремительно меняющихся условиях может быть рискованной. Возвращение мигрантов на российские стройки — это тактическая задача. Стратегически необходимо готовить национальные кадры по строительным специальностям, постоянно повышать уровень их квалификации.

В стране только что начался новый учебный год; хочется верить, что для тысяч студентов профильных вузов он открывает дорогу в профессию, которой они останутся верны на протяжении всей своей трудовой жизни, а отрасль получит энтузиастов и созидателей, имеющих серьезный багаж современных и качественных знаний и навыков, а главное — готовых постоянно учиться и никогда не останавливаться в самосовершенствовании.

**«СГ»:** Как намерены этого добиваться?

**А.Г.:** Эффективными и действенными инструментами являются оценки профессиональных квалификаций, конкурсы профессионального мастерства по различным специальностям. С 2010 года НОСТРОЙ организует конкурс «Строймастер» для ряда рабочих профессий, с 2015 года также и конкурс для инженерно-технических работников в сфере строительства. Уровень организации, насыщенность, зрелищность, освещение в СМИ этих соревнований постоянно повышаются, интерес к ним участников и профсообщества растет, появляются новые задания, формы, мероприятия. В перспективе соревнования могут быть переформатированы, проходить как строительные олимпийские игры со значительно расширенным перечнем номинаций, в том числе в комплексных командных категориях с одновременным участием представителей и ИТР, и рабочих специальностей.

**«СГ»:** Престиж профессии зависит и от финансового вознаграждения...

**А.Г.:** Безусловно. Сейчас налицо положительная тенденция по росту зарплат в региональных стройкомплексах. За последний квартал динамика составила до 16%.

**«СГ»:** Антон Николаевич, в чем вы видите стратегические задачи НОСТРОЙ как представителя отечественного стройкомплекса?

**А.Г.:** Главные задачи нацелены — собирать и тиражировать передовой опыт, популяризировать строительные профессии, продвигать современные технологии, повышающие эффективность и качество работ, предлагать новые программы и механизмы финансирования, организовывать взаимодействие профсообщества с представителями власти на всех уровнях по вопросам правового регулирования в строительстве, налаживать горизонтальные связи в отрасли, чтобы все это в совокупности дало синергетический эффект и обеспечило видимое и ощутимое повышение качества жизни людей.



## ПРАКТИКА



Артем  
ДАВИДУК,  
генеральный  
директор  
АО «КТБ  
Железобетон»



Николай  
БАГЛАЕВ,  
главный  
конструктор  
АО «КТБ  
Железобетон»

# Будет как НОВЫЙ

## Опыт комплексного восстановления объектов после аварий

Аварии в современном мире всегда на виду: ленты новостей пестрят сообщениями о пожарах, наводнениях, землетрясениях. Причин у аварий много, но результат, как правило, один и тот же — повреждение зданий и сооружений. Одна из самых распространенных причин аварий — пожары; только в 2020 году их было зарегистрировано в России около 440 тысяч. Невозможно исчислить урон, который они наносят обществу, потому что их жертвами нередко становятся люди. Но кроме людей страдают и строительные конструкции. Обычно деревянное строение уничтожается полностью или становится практически непригодным для проживания. Железобетонные и стальные конструкции лучше сопротивляются воздействию огня, но и они получают повреждения различной степени.

Обычно пожары и другие виды аварий достаточно подробно освещаются в СМИ, зачастую с разбором причин и ущерба — это важно для недопущения аварий в будущем. При этом остается открытым вопрос о дальнейшей судьбе пострадавших зданий и сооружений, который уже мало волнует общественность, но является важнейшим для собственников. Прежде всего их интересует, можно ли использовать объект по назначению в дальнейшем и какие работы должны быть проведены с этой целью. Для ответа на эти вопросы им лучше всего обратиться за помощью к специалистам, которые предложат комплексное решение. Например, АО «КТБ Железобетон», являющееся экспертом в данной области, предлагает решение, состоящее из нескольких частей, в том числе из обследования объекта для определения его состояния, проектирования ремонта или демонтажа с защитой проекта в экспертизе, последующего возведения новых конструкций или выполнения всех ремонтных работ со сдачей результата заказчику.

К примеру, недавно на первом этаже 12-этажного здания с двухэтажным стилобатом на улице Павлова в Москве на этапе отделочных работ произошел пожар. Были повреждены железобетонные пилоны и перекрытия, и здание могло обрушиться. Обследовав его, специалисты «КТБ Железобетон» пришли к выводу, что аварийные работы должны быть проведены в кратчайшие сроки, без изменения фасадов и откопки дополнительного котлована. В соответствии с разработанным ими проектом, пилоны усили-



Поврежденные огнем плиты и пилоны в строящемся доме по улице Павлова в Москве до и после усиления железобетонными обоймами



ны железобетонными обоймами сложной формы, а перекрытие заменено на поврежденном участке с раскреплением на этапе работ. В результате дом был сдан в срок без замечаний.

Оценка зданий или сооружений после аварии начинается с обследования строительных конструкций. Накопленный специалистами «КТБ Железобетон» и его партнерами опыт в таком обследовании позволяет достоверно установить, являются ли возникшие дефекты критичными для работы конструкций и существует ли опасность их обрушения. Специалистам-обследователям оценивают количество и объем поврежденных конструкций, изменение их прочностных и жесткостных свойств. Производятся визуальный осмотр, инструментальные исследования, для оценки прочности могут быть отобраны образцы для испытания в лаборатории. При этом нужно подчеркнуть, что этот этап является важнейшим, ведь по результатам обследования принимается решение по сносу или ремонту здания. Также на этом этапе собирается необходимая информация для проектирования усиления или реконструкции здания или сооружения.

Некачественно проведенное обследование ведет к неверным решениям и является опасным для жизни людей. Объем обследований

должен быть достаточен для разработки проекта, поэтому наилучшее качество может быть достигнуто только в тесном контакте с проектировщиком. В случае привлечения к обследованию и проектированию разных фирм контроль работ возлагается на владельца здания, к чему он может быть не готов, но при этом вынужден брать ответственность на себя. Отсутствие комплексного подхода к обследованию зданий и сооружений и их последующему восстановлению дорого обходится владельцам зданий. Специалистам «КТБ Железобетон» неоднократно приходилось повторно проводить обследование после наспех проведенных работ. Некачественное или неполное обследование — потерянные деньги и время.

Дальнейшая судьба пострадавшего здания или сооружения зависит от качества проекта послеаварийных мероприятий, предусматривающего снос, частичный демонтаж, ремонт или реконструкцию объекта. Такой проект включает в себя мероприятия по безопасному производству работ и последующей безопасной эксплуатации зданий. Обрушение при производстве работ может привести к человеческим жертвам, поэтому в проекте должны быть предусмотрены все возможные ситуации, влияющие на прочность, устойчивость

и безопасность объекта. Специалисты «КТБ Железобетон» не только проектируют временные распорные или распределяющие конструкции, но и рассматривают возможность их повторного использования или утилизации.

Проектирование может быть выполнено частями, с оперативной выдачей документации на строительную площадку. Такой подход позволяет существенно ускорить производство работ и обеспечить начало подготовительных работ уже на четвертый-пятый день после начала проектирования. При этом организация управления проектом в рамках общей задачи позволяет часть работ по проектированию вести параллельно с оформлением отчетов по обследованию

### Справочно

■ Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона «КТБ Железобетон» ведет строительство объектов в качестве генерального подрядчика и осуществляет технический надзор заказчика. Преимуществом такой структуризации подразделений является возможность комплексного подхода к решению технических проблем партнеров «КТБ Железобетон» на всех этапах строительной деятельности.

— на уровне рабочего взаимодействия сотрудников.

Проектировщики «КТБ Железобетон» учитывают варианты, предусматривающие использование новых строительных материалов, линия которых постоянно обновляется. При необходимости ими применяются новые виды материалов, к примеру, усиление углеволокном, разрабатываются инновационные решения. Так, разработанные решения по усилению вертикальных и горизонтальных конструкций углеволокномными лентами позволяют повысить несущую способность конструкций вдвое; такие решения были использованы в комплексе «Вивальди Плаза» в Москве. Оценка различных вариантов и поиск решения, оптимального с точки зрения стоимости, сроков выполнения и качества — главная задача проектирования.

После подготовки проекта необходимо качественно выполнить работы на объекте. В портфолио АО «КТБ Железобетон» есть выполненные проекты как по сохранению состояния (консервации) объектов, так и по демонтажу, а также, что особенно важно, по восстановлению объектов после аварийных воздействий. Восстановительные строительные работы требуют высокой квалификации строителей и осуществляются при постоянном взаимодействии с проектной группой. Эти работы нередко производятся в стесненных условиях, зачастую без вывода из эксплуатации здания целиком, и направлены на реализацию сложных проектных решений, продиктованных требованиями бюджета и сроков. Например, на одном из объектов на Каширском шоссе в Москве для усиления опорной конструкции железобетонной обоймой потребовалось выполнить сварку стали толщиной 12-16 мм, что позволило обойтись в двух подземных этажах и дало существенную экономию времени и средств. Также важен опыт работы сотрудников «КТБ Железобетон» со специальными ремонтными материалами. Так, на объекте крупного застройщика в Москве потребовалось бетонировать конструкцию высотой более 4 м сверху через отверстия диаметром 50 мм, что невозможно при использовании обычного бетона.

Наибольший эффект при восстановлении зданий и сооружений после аварий достигается в случае привлечения организаций полного цикла, которые могут обеспечить весь цикл восстановительных работ. Каждый случай уникален, но накопленный такими организациями опыт позволяет тратить на решение вопросов существенно меньше времени.

Пришла пора компаний полного цикла. В современном мире мы живем в окружении передовых технологий, цифрового подхода и оперативного реагирования на все вызовы. Группа компаний КТБ отработала все необходимые взаимодействия в рамках осуществления послеаварийных мероприятий и экспертизы конструкций и предлагает пакетные решения для таких случаев.



# Фальсифицированная реальность



SHUTTERSTOCK.COM

**Производители строительных материалов встревожены ростом некачественной продукции**



Дмитрий ЗОРИН, председатель EL-Комитета Национального объединения производителей строительных материалов, изделий и конструкций (НОПСМ)

Во время контрольных закупок и технических испытаний образцов электротехнических изделий, проведенных EL-Комитетом НОПСМ на Урале, было установлено, что больше половины кабельных изделий не соответствуют требованиям ГОСТ, а значит, являются небезопасными для конечного потребителя. Образцы кабельно-проводниковой продукции (КПП) марок «Радиус», «Кабэк», «Металлист», «Энергокабель» и «Экокабель» приобретались представителями Общества защиты прав потребителей «Всерос-

сийский потребительский контроль» совместно с экспертами региональных отделений Торгово-промышленной палаты РФ в магазинах электротехники ЭТМ и «Русский свет». Испытания закупленных образцов проводились в аккредитованных лабораториях ФБУ «Новосибирский ЦСМ» и центра сертификации «ТАТ-СЕРТ». Результаты экспертизы опубликованы на сайте комитета по борьбе с незаконным оборотом строительной продукции НОПСМ.

## Причины...

Первое, что бросается в глаза, — вопиющий масштаб деятельности недобросовестных производителей: 20 из 30 образцов кабеля не соответствуют требованиям безопасности в части минимального значения толщины наружной оболочки и изоляции жил кабеля. Как такое возможно?

Причин несколько: прежде всего это подорожание за последний год меди более чем в два раза, а это как раз основной материал для производства такой продукции. Причастна к росту стоимости изделий даже выросшая в цене древесина, из которой делают катушки для кабелей. Для создания конкурентных преимуществ в ценовой политике недобросовестные производители снижают ресурсные затраты

на производство кабеля в ущерб качеству и безопасности изделий.

Далее — низкая раскрываемость дел, связанных с мошенничеством в сфере производства строительных материалов, — примерно один случай из десяти. Результаты исследования, проведенного некоммерческой организацией «Научно-экспертный центр правовой защиты» и цифровой платформой «Орлан System», свидетельствуют о том, что количество зарегистрированных дел по факту мошенничества в данном сегменте составляет порядка 15 тыс. При этом за последние пять лет рост таких преступлений составил 12%.

## ...и последствия

Главный риск некачественной продукции, возникающий, в первую очередь, для потребителя, — это ее быстрый выход из строя в лучшем случае или возгорание — в худшем. Идем далее: добросовестные производители не могут конкурировать в цене с теми, кто выпускает фальсификат. Соответственно, они теряют долю рынка, а в конце концов могут лишиться и бизнеса. В результате некачественных товаров на рынке станет еще больше. И наконец, строительные организации, использующие некачественную электротехнику при возведении объектов, рискуют столкнуться с исками потребителей, самостоятельно обнаруживших фальсификат и предъявивших претензии не производителю, а именно застройщику. Такие прецеденты уже есть, и их становится все больше.

Однако кто предупрежден — тот вооружен. Результаты мониторинга качества кабеля с предупреждением о возможных рисках при

использовании КПП обозначенных выше марок производителей электротехники были направлены нами в 16 тыс. адресов организаций-застройщиков, работающих на Урале.

## Что делать?

Ситуация с фальсификатом на рынке электротехники не является уникальной: в каждой строительной подотрасли существует аналогичная проблема — в производстве и сухих смесей, и герметиков, и лакокрасочной продукции. Поэтом и механизмы противодействия профессиональными и общественными объединениями тоже выработаны: это прежде всего контрольные закупки, законодательные инициативы, направленные на повышение ответственности не только производителей, но и продавцов, реализующих некачественную продукцию, и работа по информированию потребителей о последствиях использования фальсификата. Кстати, дальнейшие шаги EL-Комитета НОПСМ в части обнаружения и пресечения продажи поддельной будут предприняты на юге России, откуда уже неоднократно поступали тревожные сигналы от обеспокоенных ситуацией потребителей.

## Рекомендация

■ Строительным компаниям, закупающим КПП, EL-Комитет НОПСМ предлагает воспользоваться простыми правилами при проверке изделий, осуществив так называемый «входной контроль»: убедиться в наличии маркировки на изделии и ее соответствии сопровождающим документам, измерить диаметр токопроводящей жилы и электрическое сопротивление. Все это не требует каких-то уникальных навыков и инструментальной оснастки и легко делается своими силами. При необходимости специалисты EL-Комитета НОПСМ готовы выехать на объекты строительства, а также на складские комплексы заинтересованных организаций для оказания помощи при проведении мероприятий «входного контроля» качества КПП.

forum-100.ru

**100+**  
**TECHNO BUILD**  
VIII Международный строительный форум и выставка

**ДИАЛОГ РЕГИОНОВ**

5-7 октября 2021  
Екатеринбург

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ИНСТРУМЕНТА  
INTERNATIONAL TOOL EXPO

9-12 ноября 2021 November

**mitex™**

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»  
EXPOCENTRE FAIRGROUNDS, MOSCOW

www.mitexpo.ru



## ЖКХ



# Заключительная фаза

## В регионах близится к завершению подготовка к осенне-зимнему отопительному сезону

Алексей ЩЕГЛОВ

Начало осени традиционно является напряженным периодом для работников коммунальных служб, а также энергетических предприятий. Все меньше остается времени на завершение всех запланированных мероприятий по подготовке жилого сектора и систем жизнеобеспечения к предстоящим холодам, следовательно, каждый день на счету, так как от своевременности и качества выполнения регламентных и ремонтных работ зачастую зависит ровное прохождение осенне-зимнего отопительного сезона.

Впрочем, в самых северных регионах отопительный сезон уже начался. Так, в минувшие выходные было подано тепло в дома в Верхневилуйском, Оймяконском и еще 22 районах Якутии. По информации пресс-службы правительства республики, с понедельника тепло также начали подавать в дома Якутска, тогда как полный запуск систем отопления в столице субъекта запланировали на 10 сентября.

### В соответствии с графиком

В целом же, согласно оперативной информации с мест, подготовка к зиме в регионах России в этом году проходит удовлетворительно и в соответствии с утвержденными графиками, по всем категориям работ уровень выполнения соответствует прошлогодним показателям. При этом вопросы подготовки остаются в зоне пристального внимания федеральных и региональных властей. Особенно это относится к ряду регионов Сибири и Дальнего Востока.

### Справочно

■ Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (ред. от 02.03.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», отопительный сезон стартует, когда среднесуточная температура воздуха держится ниже +8 градусов в течение пяти суток.

Во вторник в Хабаровске состоялось заседание федеральной комиссии по обеспечению безопасности электроснабжения, в котором приняли участие главы всех дальневосточных регионов, руководители энергокомпаний и министры энергетики России Николай Шульгинов отметил, что Дальний Восток остается сложной территорией с точки зрения обслуживания электрохозяйства, что обусловлено как наличием нескольких изолированных систем в субъектах, так и большим количеством населенных пунктов, имеющих децентрализованное энергоснабжение, а также чрезмерным износом сетей. Все это создает местным энергетикам и коммунальщикам дополнительные трудности при проведении работ. Тем не менее, как сообщил губернатор Хабаровского края Михаил Дегтярев, в подведомственном ему регионе подготовка к зиме идет строго по графику. Он напомнил, что в крае реализуются многочисленные программы по развитию топливно-энергетического комплекса. К настоящему времени федеральная сетевая компания и «Русгидро» построили и реконструировали электрические сети и подстанции напряжением 220/110 киловольт в Ванинском и Советско-Гаванском районах, а также в Северном и Центральном округах Хабаровска, что позволило ликвидировать дефицит электрической мощности и обеспечить развитие экономики, жилищного строительства и ЖКХ региона. Сейчас начато строительство ТЭЦ-4 в Хабаровске, достраивается Майская котельная, а в Верхнебуреинском районе идет замена старых котельных на современное оборудование. Развитие энергетики субъекта будет продолжено, в 2021 году в этот сектор будет вложено почти 27 млрд рублей, в том числе значительный объем работ предстоит осуществить в рамках реализации программ по развитию электроснабжения децентрализованных энергорайонов и газоснабжения Хабаровского края.

По плану идет подготовка к холодам и в большинстве сибирских регионов, в частности, в Кемеровской области. По прогнозам



ВАЛЕРИЙ МАМЧУР,  
РУКОВОДИТЕЛЬ  
ЦЕНТРА «ЖКХ  
КОНТРОЛЬ»  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ:

«Нашим гражданам надо знать, что на тепло в квартире влияет не только

отопление, но и содержание квартиры. Так, пластиковые окна нужно перевести из летнего режима в зимний. На тепло оказывает влияние и принудительная вентиляция, работающая постоянно и вытягивающая тепло. Можно порекомендовать населению завести также приборы, определяющие, где идет утечка тепла»

синоптиков, в Кузбассе в этом году сентябрь будет теплым, и среднемесячная температура составит +9-13 градусов, что на один градус выше нормы. Тем не менее, подача тепла в дома в населенных пунктах области должна начаться уже через неделю. Как отметил мэр Кемерово Илья Середюк, власти ежедневно проверяют, как все городские объекты готовы к зиме. «ГРЭС и ТЭЦ, котельные, трансформаторные подстанции, водозаборы, канализационные станции и другие инженерные сооружения города (всего их 1378) — в зоне особого внимания. На большинстве этих объектов профилактические работы уже завершены. За лето провели испытания на прочность и плотность почти 600 км тепловых сетей. Выявили 326 дефектов, большинство устранено, на 9 объектах идут работы», — сообщил градоначальник. На сегодня в жилом фонде Кемерово паспорта готовности получили 74 из 108 управляющих компаний и ТСЖ. А до начала отопительного сезона эти документы должны быть предоставлены на все 3209 многоквартирных домов города.

Западнее, на Урале, подготовка к зиме также вступает в финальную стадию. Как сооб-

шил на оперативном совещании в правительстве Башкирии министр ЖКХ республики Алан Марзаев, объекты региона готовы к отопительному сезону на 88%. В том числе готовность жилищного фонда составляет 93%, котельных 91%, центральных тепловых пунктов 85%, тепловых сетей 97%, водозаборов и водопроводных сетей 94%. «У муниципалитетов есть еще 10 дней на решение оставшихся проблем с теплоснабжением», — напомнил чиновник.

Практически полностью готовы к встрече холодов и коммунальщики в субъектах центрального экономического района. В Туле, где жилой фонд насчитывает 3014 многоквартирных домов с центральным отоплением, тепло в дома должны подать 182 котельные. К концу недели были готовы к работе 174 из них (на этих объектах энергетики отремонтировали и заменили 424 насоса и 180 котлов), работы на оставшихся котельных завершатся в течение ближайших дней. Особо в городской администрации отмечают, что в этом году на шести городских котельных установят системы автоматики. А в конечном итоге автоматизированы будут все котельные Тулы.

### На пути к энергоэффективности

Эксперты отмечают рост объемов ремонтных и восстановительных работ на объектах энергетики и сетях в этом году, ускорилось и строительство новых объектов, что в целом вселяет надежду на снижение аварийности в предстоящем осенне-зимнем отопительном сезоне. Вместе с тем, общее состояние объектов жизнеобеспечения в ЖКХ остается сложным. Как заявила на днях аудитор Счетной палаты РФ Наталья Трунова, системы коммунального хозяйства в среднем по России изношены на 60%. Особенно велик износ коммунальной инфраструктуры в небольших городах. По ее мнению, данные цифры диктуют необходимость ускорения модернизации этих объектов. И, безусловно, вложения в этот сектор должны идти с учетом новейших технологий, в том числе цифровых, а также (там, где есть такая возможность) организационно-технологических изменений. «Без участия местных властей и помощи федерального центра не обойтись. Кроме того, энергоэффективность нужно обязательно закладывать и при строительстве нового жилья, чтобы параметры этого жилья соответствовали всем современным требованиям, не только в соответствии с проектно-сметной документацией, но и в реальности», — сказала аудитор.

По ее оценке, в настоящее время средняя стоимость оплаты жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в России составляет примерно 5 тыс. рублей в месяц. С учетом средней зарплаты россияне тратят на данные нужды около 11,5% своего дохода. В принципе, это сопоставимо с тратами в других странах. Так, во Франции и Великобритании эта доля составляет около 14%, а в США около 9%.

Тем не менее, затраты на ЖКУ весьма обременительны для большинства российских семей. Вдобавок граждане массово переплачивают за «излишние» киловатты и кубометры. Так, ранее жителям Московской области управляющие компании вернули более 54 млн рублей переплаты за «коммуналку». В большинстве случаев была завышена плата за отопление: в 19 округах потребителям вернули более 38 млн рублей. Как подтвердила «Стройгазете» руководитель ассоциации председателей советов многоквартирных домов Подмосковья Юлия Белехова, самая существенная статья по переплате — тепловая энергия.

Эти проблемы регулярно обостряются в холодный период года, и их давно пора решать. Как считает Наталья Трунова, настало время изменить систему учета энергоэффективности жилья и его оплаты и сделать так, чтобы тепло регулировалось на входе в квартиру, а не на входе в дом. «Вы можете повышать или понижать температуру, но будете платить больше за влияние на климат. Это как у нас несколько лет назад вводились счетчики на воду или на электричество — теперь все по ним платят, чтобы сэкономить. У граждан должна быть мотивация», — предлагает Наталья Трунова.



Алексей ЩЕГЛОВ

# В ногу со временем

Современные профстандарты помогают повысить качество работы специалистов ЖКХ

С 1 сентября начали применяться на практике сразу несколько обновленных профессиональных стандартов. Некоторые из них напрямую относятся к сфере управления и обслуживания многоквартирного жилого сектора и касаются работы ресурсоснабжающих организаций (РСО). В их числе стандарты для специалистов в области охраны труда, по оборудованию диспетчерского контроля, по оборудованию лифтового оборудования, по абонентскому обслуживанию потребителей, а также нормативы, регламентирующие уровень квалификации и должностные обязанности диспетчеров аварийно-диспетчерской службы и электромехаников по лифтам.

Профстандарты, как правило, ложатся в основу должностных инструкций и имеют непосредственное практическое значение при выполнении ежедневной работы сотрудниками. Как напомнил эксперт тематической площадки Общероссийского народного фронта (ОНФ) «Жилье и городская среда» Павел Склянчук, в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) имеется ряд злободневных проблем, которые мешают его поступательному развитию. Во-первых, в отрасли продолжается старение кадров. Во-вторых, хотя от квалификации работников напрямую зависит качество предоставляемых потребителям услуг и состояние систем жизнеобеспечения в домах граждан, уровень профподготовки сотрудников продолжает снижаться. И в-третьих, зарплаты в ЖКХ остаются низкими и не растут. «Эти три обстоятельства тормозят развитие ЖКХ, и профстандарты являются составной частью инициированной президентом страны большой реформы, призванной повысить качество подготовки специалистов», — уточнил в комментарии «СГ» эксперт.

Одна из сложностей при внедрении профстандартов в ЖКХ заключается в том, что в предшествующие годы на образовательном



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АПН-МОСКВА

рынке функционировало большое количество учебных организаций, предлагавших курсы повышения квалификации и переподготовки работников коммунальной сферы. Выданные на таких курсах дипломы не влияли на качество профподготовки сотрудников, а подобная учеба не давала учащимся никаких дополнительных бонусов в виде прибавки к зарплате или продвижения по карьерной лестнице. Из-за этого сегодня, когда в сфере ЖКХ начала внедряться система профессиональной квалификации, многие предприятия неохотно отправляют персонал на учебу по новым профстандартам. И получается своего рода замкнутый круг: низкая квалификация обрекает людей на низкую зарплату, а повышение квалификации продвигается с трудом.

Это тем более досадно, что в сфере ЖКХ как мало в какой другой внедрение профстандар-

зательно отправлять такие кадры на переобучение», — считает Павел Склянчук. При этом повысившие уровень своей подготовки профессионалы обладают зримыми конкурентными преимуществами, в частности, в силу того, что в сфере ЖКХ есть простор для работы с использованием механизмов самозанятости, — и сотрудник организации, у которого на руках диплом государственного образца, имеет все возможности для приработка в свободное от основной работы время.

Пока большинство компаний сектора не спешит тратить на образование персонала, но, как надеется эксперт, внедрение системы государственной профоценки и аттестации постепенно развернет ситуацию в нужную сторону. Конечно, данный процесс займет не год и не два, но работа по созданию обценочной системы профессиональной оценки и составлению корпуса требований к квалификации персонала продолжается в постоянном режиме. В настоящее время на сайте Минтруда РФ опубликовано еще несколько обновленных профстандартов, два из которых относятся к области водоснабжения и водоотведения. Это профстандарты «Специалист по организации эксплуатации водопроводных и канализационных сетей» и «Монтажник оборудования насосных станций и станций водоподготовки в системах водоснабжения», которые разработала Ассоциация инженеров по отоплению, вентиляции, кондиционированию воздуха, теплоснабжению и строительной теплофизике «Северо-Западного межрегионального центра АВОК» (Санкт-Петербург) в сотрудничестве со специалистами других профильных организаций. Приказ об их применении вступит в силу 1 марта 2022 года.



ПАВЕЛ СКЛЯНЧУК,  
ЭКСПЕРТ  
ТЕМАТИЧЕСКОЙ  
ПЛОЩАДКИ ОНФ  
«ЖИЛЬЕ И  
ГОРОДСКАЯ СРЕДА»:

«Каждый новый внедренный профстандарт — это задел на будущее,

гарантия того, что качество специалистов ЖКХ будет повышаться»

тов является жизненной необходимостью. «Если работодатели видят, что в штате есть сотрудники, которым следует периодически подтверждать свои компетенции, то им надо обя-

## Загородный ДОМ

34-я выставка деревянных домов, инженерных систем и отделочных материалов

Москва, ВДНХ, Павильон 57  
14-17 октября 2021

Получите бесплатный электронный билет, указав промокод: **stroy**

- Деревянные дома
- Инженерные системы
- Отделочные материалы

Организатор: **МВК** Международная Выставочная Компания  
+7 (495) 252-11-07  
zagoroddom@mvk.ru

www.zagoroddom.com

16 СЕНТЯБРЯ 2021

# СКЛАДЫВАЕМ НОВУЮ РЕАЛЬНОСТЬ

## XVII ЕЖЕГОДНАЯ СКЛАДСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Партнеры:

Зарегистрируйтесь, отсканировав QR-код

www.warehouses.pro  
+7 (495) 981 0000



## ЖИЛЬЕ



# Доля у них такая

## Банкротство застройщика: что делать дольщику?

Сергей ВЕРШИНИН

**Н**а сегодняшний день существуют различные правовые механизмы защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве. Среди них — признание права собственности на объект долевого строительства, введение штрафных санкций в случае задержки сдачи объекта и другие. Но что делать, если застройщик — банкрот? Свои рекомендации дают эксперты «Стройгазеты».



**Нурида ИБРАГИМОВА,**  
руководитель департамента  
контроля качества компании  
«НИОС Амлекс»:

«Федеральный закон №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предоставляет несколько способов защиты прав дольщика в случае несостоятельности застройщика. Выбор способа защиты зависит от фактических обстоятельств (условий договора долевого участия (ДДУ), степени готовности объекта, перспектив его достройки и пр.).

В рамках процедуры конкурсного производства участник долевого строительства может заявить о включении в реестр требований участников строительства:

— требования о передаче имущества — жилого помещения, машино-места, нежилого помещения площадью до 7 квадратных метров;

— денежных требований в случае расторжения ДДУ, признания его арбитражным судом недействительным или незаключенным, потребовать возмещения убытков (реального ущерба), причиненных нарушением обязательств застройщиком.

Обращая внимание, что на апартаменты такие требования не распространяются и требовать можно будет только денежные средства. В правовом поле апартаменты не отнесены к жилым помещениям (данный вопрос находится на стадии законопроекта).

Требования о включении в реестр требований участников строительства пострадавшие вправе направить на имя конкурсного управляющего (КУ), назначенного арбитражным судом, в течение 45 дней с момента получения дольщиком уведомления конкурсного управляющего об открытии конкурсного производства (ст. 201.4 127-ФЗ).

В течение 15 рабочих дней с момента получения заявления участника КУ рассматривает заявление, принимает решение о включении требований полностью или в части либо об отказе во включении, о чем уведомляет заявителя. В случае несогласия с отказом КУ или наличия уважительных причин пропуска срока подачи заявления участник строительства может обратиться напрямую в арбитражный суд для защиты нарушенных прав.

Удовлетворение требований о передаче имущества возможно в следующем порядке:

— если дом введен в эксплуатацию и подписан передаточный акт до принятия заявления о признании застройщика банкротом, необходимо обращение в суд с требованием о признании права собственности на объект долевого участия;

— если дом введен в эксплуатацию до или во время процедуры банкротства, но передаточный акт не подписан, то требования дольщика о передаче имущества могут быть удовлетворены через три месяца после закрытия реестра требований кредиторов;

— если дом не достроен, может быть принято решение о достройке дома за счет компенсационного фонда, фонда субъекта РФ, застройщика, приобретшего обязательства и имущество банкрота с передачей объекта участнику по завершении строительства (ст. 201.11 127-ФЗ).

Также требования дольщика могут быть удовлетворены путем передачи объекта незавершенного строительства созданному дольщиками жилищно-строительному кооперативу в случае принятия Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства (Фондом дольщиков) решения о нецелесообразности финансирования завершения строительства.

Однако такая передача не может иметь место, если застройщик использовал при расчетах с дольщиками счет эскроу. В данной ситуации возможны только передача объектов после завершения строительства либо отказ от ДДУ и возврат уплаченных при его заключении денежных средств (ст. 201-12.2 127-ФЗ).

Удовлетворение денежных требований возможно в следующем порядке:

— за счет имущества банкрота в ходе процедуры банкротства в порядке очередности, установленной 127-ФЗ: выплаты по денежным требованиям в случае расторжения ДДУ или признания его недействительным или незаключенным отнесены к третьей очереди. Также в третью очередь отнесены требования о возмещении убытков (реального ущерба) участников строительства. Иные денежные требования участников строительства включаются в четвертую очередь наравне с требованиями других кредиторов банкрота;

— за счет средств Фонда дольщиков. Если застройщик осуществлял отчисления в него, то дольщику до окончания конкурсного производства необходимо обратиться в фонд с заявлением о выплате возмещения в размере не менее цены ДДУ жилого помещения, а при приобретении машино-места или нежилого помещения — исключительно равной цене договора. При таких обстоятельствах к фонду переходит право требования к банкроту, а требования дольщика в этой части из реестра исключаются;

— за счет выплат страховой компании или банка-поручителя застройщика: альтернативой получению денежных средств от фонда будет обращение в страховую компанию, осуществившую страхование гражданской ответственности застройщика по передаче объекта ДДУ, либо к банку-поручителю, обеспечивающему исполнение обязательств застройщика».



**Ольга ЗЛОТЯ,** управляющий  
партнер юридической компании  
LCI Partner:

«Ранее ответственность застройщиков страховали страховые компании. Тогда мы рекомендовали дольщикам для получения страхового возмещения в рамках процедуры банкротства подавать заявление о включении их требований в денежный реестр требований кредиторов. В этом случае дольщики безболезненно взыскивали со страховщика не только стоимость квартиры, но также штрафы и неустойки по закону «О защите прав потребителей».

В рамках дела с обанкротившимся Urban Group и страховой компанией «Проминстрах» часть дольщиков не стала придерживаться данной рекомендации и включала свои требования в неденежный реестр требований. Судебная практика изменилась, и кассационный суд обязал их вернуть ранее полученные страховые выплаты обратно страховщику.

Чтобы повысить прозрачность деятельности застройщиков и уменьшить число обманутых дольщиков, в 2017 году был создан Фонд дольщиков. Наряду с ним были созданы фонды субъектов РФ. В их задачи входят контроль за деятельностью застройщиков, мониторинг их финансового состояния и соблюдения сроков сдачи объектов строительства.

Фонд имеет собственные средства, формирующиеся за счет сделанных застройщиком отчислений из расчета 1,2% от каждого заключенного договора долевого строительства. На основе этих отчислений создается компенсационный фонд, направленный на обеспечение выплат участникам долевого строительства при банкротстве застройщика.

При наличии веских оснований фонд сам может инициировать процедуру банкротства застройщика совместно с участниками долевого строительства. Для получения выплат участнику долевого строительства необходимо будет включить свои требования в денежный реестр требований кредиторов и подготовить полный комплект документов, запрошенный фондом. В данном случае фонд решает вопрос целесообразности продолжения строительства несданного застройщиком объекта, а также удовлетворения денежных требований участников долевого строительства.

Каким бы прозрачным ни был механизм работы фонда, на наш взгляд, дольщику надежнее на сегодняшний день взаимодействовать с застройщиками посредством использования эскроу-счетов. Эта новая система расчетов введена с 1 июля 2019 года. Схема нацелена на то, чтобы исключить финансовые риски для участников долевого строительства. Застройщик после получения разрешения на строительство открывает специальный расчетный счет в банке. А после заключения договора долевого строительства застройщик, покупатель и банк заключают трехсторонний договор об открытии эскроу-счета. Покупатель вносит на эскроу-счет денежные средства. После завершения застройщиком строительства и сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию банк переводит денежные средства на специальный расчетный счет застройщика. Пополнить эскроу-счет участник долевого строительства может только после регистрации договора долевого строительства в Росреестре. Важно помнить, что эскроу-счета участника долевого строительства и специальный счет застройщика должны быть открыты в одном банке.

В случае, если цена договора не превышает 10 млн рублей и дольщику будет достаточно возврата уплаченной цены договора на счет эскроу, вернуть деньги можно будет сразу после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. Для этого необходимо в одностороннем порядке отказаться от ДДУ. На основании заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена запись о расторжении договора и погашении записи о регистрации ДДУ. И банк осуществит возврат денежных средств дольщику».

### Справочно

Задуматься о безопасности вложений в будущую недвижимость следует еще на стадии подбора объекта. Перед заключением договора необходимо:

- проверить застройщика и объект строительства, а именно: финансовое состояние, судебные тяжбы и исполнительные производства, реестр проблемных застройщиков и объектов долевого строительства, проектную и разрешительную документацию на возводимый объект. Все эти данные находятся в открытом доступе;
- проверить условия договора ДДУ и оплаты. Внесение денежных средств надо проводить посредством счетов эскроу, что гарантирует их возврат при банкротстве застройщика;
- помнить, что апартаменты — это не жилое помещение, и при банкротстве данное имущество уходит в конкурсную массу.



## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Остров образования и культуры

## Ультрасовременный комплекс в Калининграде построят к ноябрю



Так будет выглядеть филиал Большого театра в 2023 году

Антон МАСТРЕНКОВ (Калининград)

Строительство образовательного комплекса, входящего в состав федерального культурного кластера на острове Октябрьский в Калининградской области, перешло в финальную стадию. Уже до конца октября здесь планируется завершить возведение общеобразовательной школы на 550 мест, филиалов Московской государственной Академии хореографии на 150 студентов с интернатом для всех учащихся и Центральной музыкальной школы при Московской государственной консерватории имени П. И. Чайковского на 150 учебных мест с интернатом для 75 человек. Через несколько лет Октябрьский станет настоящим культурным форпостом в самом западном регионе России.

К настоящему времени работы по возведению объектов образовательного комплекса близки к окончанию. «На сегодня готовность этих объектов составляет более 90%. Сейчас завершаются благоустройство прилегающих территорий, работы по внутренней отделке, в учебных классах и студиях ведется монтаж оборудования», — рассказал генеральный директор «Стройтрансгаз-Запад» Андрей Федоров.

При проектировании и в ходе работ особое внимание и специфические требования предъявлялись к отделке профильных творческих помещений. Например, в филиале Академии хореографии в учебном театре и балетном зале установлены специальные щиты на ударопоглощающих блоках, поверх которых уложен специальный балетный линолеум с высокими энергопоглощающими и амортизирующими характеристиками. Это позволяет снять нагрузку с опорно-двигательного аппарата воспитанников и без потери равновесия во время движения уменьшить риск повреждения связок. Кроме того, в концертных залах ведется монтаж специального оборудования сцены, которое включает 12 штанкетных подъемов по 14 м, пять подъемных софитных ферм длиной 12,5 и 9,5 м. Все подъемы разработаны индивидуально под этот проект и имеют систему страховки, что обеспечивает надежную защиту от падения. Также в концертных залах двух корпусов предусмотрено постановочное освещение, которое включает в себя более 100 световых приборов различного назначения и пульт управления, что позволит правильно осветить любое мероприятие от лекции до концерта, а также дым-машину для создания спецэффектов.

Помимо этого в оформлении концертных залов применяются специальные акустические панели с перфорацией, чтобы избежать эффекта «порхающего эха». Межбалочные пространства на потолках также заполнены акустическими панелями для создания правильной звуковой среды и более совершенного эффекта звучания «живой» музыки, а двери помещений изготовлены с улучшенной звукоизоляцией.

Планируется, что в перспективе в состав образовательного комплекса войдет Балтийская высшая школа музыкального и театрального искусств (филиал Российского государственного института сценических искусств с функциональным подразделением — Школой креативных индустрий).

Необходимо отметить, что это образовательное ядро возводится в рамках проекта федерального культурного кластера, который создается на острове Октябрьский по поручению президента РФ. Работы ведутся уже не-



ВЛАДИМИР ПУТИН, ПРЕЗИДЕНТ РФ:

«Такие крупные центры общественной жизни и просвещения должны быть доступны для людей всех возрастов — как старшего, так и подрастающего поколения,

соответствовать их интересам и запросам. Культурные центры должны включать концертные залы, музейные и выставочные пространства, объединять на одной площадке филиалы наших ведущих театров, музеев, творческих вузов»



ПРЕСС-СЛУЖБА АО «СТРОЙТРАНСГАЗ»

Издательство с апреля 1924 г.  
**Строительная газета**  
 ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

PROFILLNOE  
 ИЗДАНИЕ  
 2016-2020

**ПОДПИСКА**  
 НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
 ГАЗЕТУ»

**ПОДПИСКУ  
 С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ**

можно оформить через  
 электронный подписной каталог  
 ООО «УП Урал-Пресс» —  
 на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

Подписку на электронную/печатную версию издания  
 «Строительная газета» можно оформить  
 на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)  
 в разделе «Подписка»



или отправить заявку в свободной форме  
 по электронной почте [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ  
 ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог  
 АО «Почта России»

Для индивидуальных  
 подписчиков:

■ П2012 – на полгода  
 ■ П3475 – на год

Для предприятий  
 и организаций

■ П2011 – на полгода  
 ■ П3476 – на год



## ГОРОДСКАЯ СРЕДА



# Любовь к отеческим руинам

## Требуется ли сибирякам «тотальная ревизия» объектов культурного наследия?

Александр РУСИНОВ (Новосибирск)

Объекты культурного наследия (ОКН) находятся под охраной государства: их снос с последующей застройкой освобожденных территорий «новоделом» запрещены законом. Однако ни один объект не наделен статусом исторического памятника «с рождения». В условиях нарастающего дефицита пригодных для застройки земель необходимо четко знать и понимать: а много ли вообще, к примеру, в Новосибирской области памятников, и с какого момента тот или иной объект становится неприкосновенным? Какие «подготовительные стадии» предшествуют этому, и на какой стадии процесс еще обратим? Об этом «Стройгазета» поговорила с местными строителями и чиновниками.

### «Честнее снести и построить что-то новое»

Новосибирский застройщик, глава группы компаний (ГК) «СибМонтажСпецСтрой» Анатолий Павлов в беседе с корреспондентом «СГ» неоднократно высказывал предположение, что среди настоящих исторических объектов есть и псевдопамятники, которые, не обладая подлинной исторической ценностью, тормозят развитие городов. По его мнению, имеет смысл провести тщательную инвентаризацию памятников, в результате чего, вполне вероятно, их перечень сократится. «Иной раз смотришь — стоит облезлая развалюха, а на ней табличка: охраняется государством! Уж лучше бы не позорились такой «охраной», честнее снести и построить что-то новое», — полагает застройщик.

Начальник Государственной инспекции по охране ОКН Новосибирской области Елена Медведева не разделяет такой позиции, напоминая: историко-культурная ценность определяется не только и не столько блестящим внешним видом и хорошим техническим состоянием объекта. «Она может определяться, например, архитектурной ценностью изначального проекта, или фактом проживания (пробытия) в данном здании каких-то исторических личностей, или какими-то редкостными, необычными техническими, конструктивными решениями», — пояснила эксперт. — В качестве примера по последним двум пунктам можно привести дом рок-поэта и музыканта Янки Дягилевой в Новосибирске. Помимо факта проживания в нем исторической фигуры в этом невзрачном, на первый взгляд,

доме присутствует такое нечастое архитектурное решение, как скошенный угол. У нас в Новосибирске домов с такими углами больше не встретишь».

Елена Медведева поделилась наблюдением: по факту, наличие некоторой ветхости, «руинированности» памятника, потертостей, шероховатостей на поверхностях и пр. не только не отталкивает, но, напротив, придает дополнительный шарм объекту, как бы покрывая его патиной минувшей эпохи, делая его

накладываются обязательства по сохранению их облика, по реставрации (если возникнет такая необходимость) и т. п.

У выявленных объектов формальный статус — промежуточный; они еще не обладают «государственной неприкосновенностью», как полноценные памятники, и находятся в ожидании оценки и окончательного решения специальной историко-культурной экспертизы. На этом этапе, теоретически, процесс может еще повернуться вспять, отчего предпола-

### Кстати

■ Вопрос сохранения объектов культурного наследия, попадающих в зону новой застройки, поднимал в этом году в ходе Окружной конференции строительных саморегулируемых организаций (СРО) Сибирского федерального округа и генеральный директор СРО «Ассоциация Строители Хакасии» Владимир Окишев. По его мнению, местным органам власти требуется обеспечить предварительное исследование перспективных площадок под застройку на предмет наличия на них ценных артефактов. «Для этого необходимо разработать «дорожную карту», в соответствии с которой должны планомерно исчезать «белые пятна» и появляться сведения о наличии либо об отсутствии предметов культурного наследия на территории субъектов РФ», — подчеркнул представитель саморегуляторов. — А в случае проведения археологических изысканий либо мероприятий по спасению ОКН в процессе строительства силами застройщика следует предусмотреть компенсацию таких затрат на федеральном уровне».

заманчивым для туристов. «Если промониторить частные снимки в туристических местах, наверняка обнаружится преобладание фото на фоне старых зданий, которые запечатлели, сохранили в своем облике дух давно ушедших веков», — дополнила она.

Иными словами, если памятник не блещет свежим ремонтом и даже местами выглядит старой развалиной, это еще не означает, что застройщикам следует радоваться в предвкушении скорого сноса и освобождения хорошего земельного участка в развитом, обжитом районе города.

### Среди памятников «самозванцев» нет

«Дополнительная ревизия» памятников тоже не поможет от них избавиться: «самозванцев» среди таких объектов практически нет. По сведениям Елены Медведевой, в Новосибирской области на сегодняшний день зафиксировано около 2,5 тыс. ОКН: памятников археологии, архитектуры, монументального искусства и истории. Приведенное общее число включает и первоначально выявленные объекты, и те, которые уже вошли в Единый государственный реестр (ЕГР) ОКН. Полностью под защитой государства находятся только объекты, зафиксированные в реестре, — именно на собственников таких объектов автоматически

гаемый памятник окажется малоценным объектом, с которым собственник волен поступить так, как ему заблагорассудится.

Однако, как правило, такого не происходит. «Не припомню случаев, чтобы мы подписывали по выявленным объектам решения об отказе в присвоении статуса памятника», — отметила Елена Медведева. Причина стабильности — в том, что основной «отсев недостойных» происходит сразу же, на этапе ознакомления с объектом. Ведь прежде, чем получить статус выявленного объекта культурного наследия (ВОКН), объект-претендент внимательно изучают специалисты подведомственного инспекции учреждения — ГАУ НСО «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области». Они выезжают на непосредственный осмотр, проверяют архивы, собирают значимую информацию из открытых источников. Поэтому случайных попаданий в ВОКН практически не бывает.

Как сообщила Елена Медведева, за 2020 год в ЕГР ОКН было включено 7 новосибирских памятников. Самый яркий из них — руины храма во имя архистратига Божия Михаила XVIII века в селе Легостаево Искитимского района. «Это в принципе редчайший случай для области, так как основная часть памятни-

ков у нас относится к более позднему времени», — отметила Елена Медведева.

### Между развалинами и новоделом

Будут ли восстанавливать проектное состояние данного памятника по сохранившимся чертежам? Вопрос открытый, поскольку нет однозначного ответа на другой, более общий вопрос: а что есть сохранение наследия?

«До сих пор специалисты не пришли к единому выводу, — раскрыла тонкости глава инспекции по охране ОКН Новосибирской области. — Если ставить во главу угла сохранение подлинности источника, тогда руины лучше не трогать, они первичны, а все поздние восстановления и обновления — новодел. Если же главное — иметь памятник в первоначально запроектированном виде, тогда на первый план выходит воссоздание, реконструкция и реставрация».

Есть «промежуточные варианты» — когда здание, упрощенно говоря, не совсем памятник, но определенные ограничения по нему имеются. Например, ДК «Академия» в новосибирском Академгородке; это здание отнесено к так называемым объектам ценной исторической застройки. В нем защищены от возможных изменений габариты в плане, визуальная стилистика, а также высота возможной надстройки (надстройка допускается, но не больше одного этажа). Многим застройщикам на верняк хотелось бы прояснить ситуацию со зданием бывшего новосибирского кинотеатра «Металлист», едва ли не в процессе сноса вдруг обернувшегося памятником, который бросили защищать общественники. В результате снос приостановился, а вопросы, как возместить очевидные убытки застройщика и за чей счет восстанавливать покореженное экскаватором здание, если оно точно памятник, так и остались.

Но Елена Медведева воздержалась от комментариев. «Сейчас не могу ответить; дело в том, что сейчас мы с владельцем данного объекта находимся в стадии судебного разбирательства, — сообщила она. — По мере того, как суд завершится, я готова буду прояснить позицию».

### Закажите «спасательные археологические раскопки»

Елена Медведева не видит проблемы в том, что сегодня у застройщиков, неожиданно обнаруживших у себя на площадке археологическую ценность, возникает соблазн скрыть ее, ибо последующие раскопки могут надолго затормозить проект и ввергнуть предпринимателя в убытки.

«Коллизии тут нет; застройщики просто должны соблюдать действующие нормы закона, — уверена глава инспекции. — И, как правило, так и происходит; скрывающих находки нарушителей немного, если они вообще есть. К нам часто обращаются нефтяники, газовики, которые в силу специфики своего производства работают в районах, где потенциально могут случаться археологические находки. Мы рассматриваем порядка тысячи запросов в год на тему: есть ли на конкретном земельном участке какие-то исторические ценности, проводились ли соответствующие исследования? И если исследований по конкретному участку не проводилось, мы всегда предписываем провести их. Так или иначе, у любого юриста есть возможность еще до начала проектирования направить нам запрос на уточнение исторической ценности пятна потенциальной застройки».

Елена Медведева вспомнила, как ГКУ «Мост» при строительстве четвертого новосибирского моста через Обь в створе улицы Ипподромской в ходе работ натолкнулось на ранее неизвестный археологам культурный слой бывшего села Малокировоцеково. О находке строители добросовестно сообщили в орган охраны памятников. Объект был в течение трех дней поставлен на охрану в качестве выявленного объекта культурного наследия. ГКУ «Мост» заказало «спасательные археологические раскопки», которые были выполнены Институтом археологии и этнографии СО РАН. В результате ученые обнаружили свыше 400 исторически важных захоронений.





Алексей ЛАБУТИН,  
государственный  
эксперт  
по направлению  
«Охрана объектов  
культурного  
наследия»

# С прошлым по пути



## Правовое регулирование современного строительства в границах территории ОКН

Многие застройщики, строя новые здания и сооружения или реконструируя существующие, думают, что объекты культурного наследия (ОКН) — это что-то далекое и к ним не относящееся. На самом деле ОКН их окружают, с ними соседствуют или даже лежат у них под ногами. И строительные работы в таких условиях создают риски безвозвратной утраты ценнейших исторических объектов.

Основной закон об ОКН — это федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» разделяет следующие недвижимые ОКН: памятники, ансамбли, достопримечательные места. Там же закреплены «статусы» ОКН: объекты, внесенные в Единый государственный реестр (ЕГР) ОКН народов РФ; выявленные ОКН; объекты, обладающие признаками ОКН.

ОКН, внесенные в ЕГР, бывают различных категорий: федерального, регионального и местного значений. Выявленные ОКН и объекты, обладающие признаками ОКН, в ЕГР не вносятся, а учитываются в отдельных перечнях, ведущихся в каждом субъекте РФ. Также к ОКН относятся и объекты археологического наследия (ОАН).

Физической границей ОКН является линия внешней стены памятника либо линия общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Первая юридическая граница ОКН (кроме объектов, обладающих признаками ОКН) — «граница территории ОКН». В границах территории ОКН (кроме достопримечательных мест) не допускается новое строительство или реконструкция, изменяющие существующие объекты капитального строительства (ОКС). В границах территории достопримечательных мест (включая исторические поселения) допускаются ограниченное строительство и реконструкция ОКС, удовлетворяющие установленным ограничениям —

предельным параметрам разрешенного строительства.

Вторая юридическая граница (только для ОКН, внесенных в ЕГР) — зона охраны (ЗО) ОКН, располагается обычно сразу за границей территории ОКН. Данная ЗО включает в себя три составных части: охранную зону ОКН; зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности; зону охраняемого природного ландшафта. В границах охранной зоны новое строительство практически запрещено (за исключением регенерации историко-градостроительной среды ОКН). В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности и охраняемого природного ландшафта строительство и реконструкция ограничиваются рамками установленных секвестров — предельными параметрами разрешенного строительства.

Третья юридическая граница (только для ОКН, внесенных в ЕГР) — защитная зона ОКН. Данная зона устанавливается, когда не утверждены ЗО ОКН, и обычно взаимноисключаема (если говорить о зонах од-

ного и того же объекта), то есть автоматически утрачивает свою силу с момента утверждения ЗО.

Основное требование 73-ФЗ в части строительства и реконструкции ОКС — проектирование и проведение земляных, строительных работ осуществляются при отсутствии на данной территории ОКН, включенных в ЕГР, выявленных ОКН или объектов, обладающих признаками ОКН, либо при условии соблюдения требований закона.

Из этого вытекает несколько требований: — изыскательские, проектные, земляные, строительные работы в границах территории ОКН, включенного в ЕГР, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 73-ФЗ требований и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны ОКН обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных ОКН, включающих оценку воздействия проводимых работ на данные ОКН;

— строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связан-

ном с земельным участком в границах территории ОКН, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности этого ОКН, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный ОКН, согласованных с региональным органом охраны ОКН. Также необходимо обязательное соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах ЗО ОКН.

В случае расположения земельного участка объекта проектирования в границах защитной зоны ОКН строительство, реконструкция (с изменением параметров) ОКС в границах данной зоны запрещены, кроме установленных законом случаев.

При проектировании новых объектов на земельных участках в границах исторического поселения необходимы согласование раздела проектной документации ОКС, содержащего архитектурные решения, уполномоченным органом охраны ОКН и оценка соответствия намечаемого строительства (реконструкции) требованиям, установленным регламентом исторического поселения. Отклонение ОКС от предельных параметров разрешенного строительства в части этажности, высоты и архитектурных решений здесь не допускается.

Когда же ОКС находится непосредственно на земельном участке объекта проектирования ОКС, тогда законодательством установлена необходимость разработки обязательных разделов проектной документации по обеспечению сохранности указанных ОКН. Разделы должны содержать оценку влияния решений, реализуемых в рамках проектной документации, на ОКН, мероприятия по обеспечению сохранности ОКН, а также получить положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы и быть согласованы уполномоченным органом охраны ОКН.

Предметом государственной/негосударственной экспертизы проектной документации является, среди прочего, оценка соответствия проектной документации требованиям государственной охраны ОКН. Подготовку таких заключений вправе осуществлять только физические лица, аттестованные по направлению деятельности эксперта «62. Охрана ОКН», указанному в квалификационном аттестате.

## Сохранить старый город

Кто защитит «фоновую историческую застройку» Ростова?

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Ростов-на-Дону по количеству сохранившихся исторических зданий (их сейчас в Южной столице около 2400) входит в пятерку российских городов наравне с Санкт-Петербургом и Москвой. Многие из этих зданий, особенно на центральных улицах города, имеют статус объектов культурного наследия (ОКН). Но ценность старой застройки Ростова не только в отдельных памятных зданиях; в городе чудом сохранилась историческая среда — целые кварталы, что крайне ценно и уникально для современной России.

При этом в Ростове-на-Дону только в официальном списке на снос 232 объекта — «наследие прошлого». Большая часть из них относится к так называемой «фоновой исторической застройке». Среди них есть и 11 аварийных архитектурных памятников. При этом, согласно федеральному закону №73-ФЗ, такие здания нельзя сносить, но, как показывает практика, о чем рассказала «Стройгазете» координатор общественного движения «МойФасад», руководитель спецпроектов фонда по сохранению исторического наследия «Внимание» Елена Чернышева, «требования, описанные в этом нормативном акте, в большинстве

случаев фактически не соблюдаются на самых разных уровнях».

«Волонтеры могут оказывать посильную помощь в защите конкретных ОКН, исторической застройки в целом, но они не могут заменить собой государство и взять на себя все административные функции. Для этого нет ни ресурса, ни законных оснований, — поясняет Елена Чернышева. — Возьмем, к примеру, дом Рындзюна. Это здание еще не так уничтожено, как дом Григоряна или дом Гудермана, пережившие расселение, разграбление, захламление, серию пожаров и как результат — полное разрушение». По словам общественницы, в Ростове-на-Дону сейчас в принципе нет своевременной, плановой консервации исторических зданий, в том числе ОКН. Нет и регулярного мониторинга состояния этих объектов. Так, недавно городской департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики отчитался о рейдах по аварий-

ным домам в историческом центре и устранении всех проблем. Однако ни на сайте, ни в соцсетях конкретного списка проинспектированных зданий нет, а проблемные объекты в самом центре как были, так и остались.

«Улучшают», по словам Елены Чернышевой, состояние ОКН и их собственники и арендаторы, уверенно и безнаказанно уродуя их пристройками, варварскими «улучшениями» и евроремонтами в парадных. В Ростове на слуху скандальная история, когда владелец квартиры в архитектурном памятнике «Доходный

дом братьев Дерткезовых» покрасил часть лепнины, что является нарушением как правил благоустройства города, так и федерального 73-ФЗ. Естественно, ни о каком согласовании с комитетом по охране ОКН Ростовской области этих работ речи даже не идет. И хотя в ведомстве об этом знают, нарушения до сих пор не устранены.

Вывод один: несмотря на охранный статус, реальных механизмов защиты ОКН нет. Дом может развалиться из-за постоянных затоплений, «случайно» сгореть, утратить ценные архитектурные элементы — и никто за это не ответит.





## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Оксана САМБОРСКАЯ

Московский рынок недвижимости в преддверии осеннего сезона замер в ожидании закона об апартментах, которым должны наконец найти какое-то место в правовом поле: или признав их жильем, или создав новый тип зданий — многофункциональные. Вопрос назрел давно — от непонятного статуса апартов страдают и город, и их владельцы. Закон хоть и будет федеральным, но актуален все же скорее для столицы, где этот сегмент наиболее развит.

К примеру, в Санкт-Петербурге рынок апартментов представлен в другом формате — в виде сервисных апарт-отелей, которые, по словам директора по развитию сети апарт-отелей YE'S Антона Агапова, становятся альтернативным вариантом застройки земельных участков с коммерческим назначением. По подсчетам консалтинговой компании Colliers International, сервисные апарт-отели занимают 74% от общего объема апартментов в Северной столице. И спрос на них растет: за последние 5 лет, по данным аналитического агентства Knight Frank, он увеличился на 70%. Только в 2020 году в городе было реализовано 5,5 тыс. апартментов, причем 90% покупателей приобретают такие лоты в инвестиционных целях для последующей сдачи в аренду или перепродажи.

Для сравнения: в Москве 90% покупателей собираются в апартментах жить сами и постоянно. «Основное отличие московского рынка апартментов от петербургского — спросом здесь пользуются не столько лоты под краткосрочную аренду, сколько апартменты для собственного проживания или последующей перепродажи, такие объекты часто сдаются в долгосрочную аренду», — поясняет коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина. — Самый востребованный метраж у покупателей — 35-45 квадратных метров в бюджете от 7,5 до 10 млн рублей. В нашем апарт-комплексе «Движение.Тушино» средний чек сдел-



## Жить в Москве, зарабатывать в Питере

### Исучаем инвестиционные возможности апартментов в Северной столице

ки во II квартале составил 7,8 млн рублей, что на 7% больше, чем год назад».

Общего у петербургских сервисных апарт-отелей и «классических» московских апартментов немного, и чем больше они развиваются, тем дальше дистанцируются друг от друга. Такие «северные проекты» реализуются по гостиничным, а не жилым стандартам: размер «номеров» — лотов для проживания — соответствует гостиничным требованиям и составляет в среднем 26 «квадратов», минимальная и максимальная площади — 13 и 50 кв. м соответственно.

«Формат сервисных апарт-отелей продолжает набирать популярность, и все большее число инвесторов рассматривает этот инструмент для получения дохода», — рассказывает руководитель аналитического центра ГК ФСК в Санкт-Петербурге Юлия Голубева. — Несмо-

тря на пандемию, туристический сезон в городе идет очень активно за счет высокого внутреннего спроса, евро-чемпионата и других крупных мероприятий».

К плюсам апарт-отелей для инвесторов-владельцев относятся наличие профессиональной управляющей компании, разнообразные «доходные программы», обеспечивающие инвестору гарантированный денежный поток, возможности по прохождению классификации апартментов и получение звездности.

По словам Юлии Голубевой, больше всего сегодня покупателей привлекают петербургские сервисные апартменты небольшой площади (до 20 «квадратов») в бюджете 3-4,5 млн рублей. «В нашем апарт-комплексе Best Western Zoom Hotel продажи сейчас идут с высокой интенсивностью, заметно опережая аналогичный период прошлого года», — отмечает главный аналитик ГК ФСК в Санкт-Петербурге. — Средний бюджет покупки такой недвижимости в проекте, но уже с отделкой и меблировкой — 4,3 млн рублей».

### Справочно

Сеть апарт-отелей YE'S имеет уже 10-летний опыт строительства и эксплуатации такой недвижимости. Сейчас в составе сети шесть проектов: два в Санкт-Петербурге, три в Москве и один в Нур-Султане (Казахстан). До конца 2021 года планируется старт новых проектов по франшизе в Петербурге, Нижнем Новгороде и Новосибирске.

К списку городских апарт-отелей в ближайшее время добавятся два апарт-гостиничных объекта на Белоостровской улице и на Заневском проспекте. Девелопером в обоих случаях выступит компания GlogaX, а консультантом и впоследствии управляющей компанией — сеть апарт-отелей YE'S. В частности, ею будет разработана концепция, технические стандарты, дизайн мест общего пользования, а также программы доходности для инвесторов. «Мы видим в сотрудничестве с YE'S большой потенциал, — комментирует президент GlogaX Андрей Биржин. — Объединив наши усилия и компетенции, мы создадим привлекательный инструмент для сотен частных инвесторов. Качественный девелопмент и грамотное управление недвижимостью и ее доходностью станут залогом финансового благополучия покупателей апартментов в наших проектах».

Повлияет ли готовящийся закон об апартментах на формат апарт-отелей, пока прогнозировать сложно. Можно предположить, что статус многофункционального здания с жилой функцией еще больше укрепит инвестиционную привлекательность формата, в этом уверен Антон Агапов, считающий, что с принятием законопроекта появится понятие многофункциональных зданий, содержащих как жилые, так и коммерческие помещения. При этом, считает эксперт, изменения в регулировании не затронут апарт-отели, которые возводятся по стандартам гостиничных комплексов, а значит, этот формат продолжит оставаться доходным сегментом рынка недвижимости для частных инвесторов.

## Как сделать офис удобным?

### Эксперты «СГ» о влиянии рабочего пространства на продуктивность сотрудников

Сергей ВЕРШИНИН

Еще в XX веке крупные корпорации старались создать офис, который отражал бы их имидж и в то же время сокращал издержки. В XXI веке в эпоху технологического бума компании создали новый образ прогрессивного офиса — яркого, с большими открытыми пространствами. Изменились и их ценности, теперь заключающиеся в привлечении и удержании талантливых работников и повышении их продуктивности. Неизменным осталось желание максимально рационально использовать пространство и оптимизировать его под задачи бизнеса.

Конечно, многое в работе зависит от человеческого фактора, однако, создав комфортные условия труда, можно значительно повысить общую работоспособность за счет правильной планировки офиса, новых архитектурных решений, современных стройматериалов. Как и каких — рассказывают эксперты «СГ»



**Андрей БУТУСОВ, архитектор, руководитель проектного бюро «Союз архитекторов»:**

«Удобство офиса неразрывно связано с красивым дизайном и архитектурой, зависит от распределения рабочих потоков, от освещения, количества растений и т. д. Чтобы сделать пребывание сотрудников в офисе максимально комфортным, следует организовать различные функциональные зоны: переговорные комнаты, кабинеты, тамбуры, гардероб-

ные; это позволит работать в подходящих под конкретные ситуации условиях».

Иногда для создания комфорта прибегают к нестандартным решениям по планированию пространства — таким, как зонирование с акустическими и световыми эффектами. Например, эти приемы использовались при создании офиса «КНАУФ-хаус» (на фото) в качестве некоего лейтмотива, который символизировал бы небо и облака, создавая иллюзию на нечто возвышенное. Практическим решением для воплощения данных идей стало использование сплошных подвесных потолков — «островов» с дополнительным слоем звукопоглощающего материала, интегрированных светильников.

Визуальная составляющая офиса включает в себя правильное освещение: неверно выставленный свет может сказаться не только на продуктивности человека, но и на его здоровье. Например, тусклое освещение угнетает сотрудников и вводит их в депрессивное состояние, а слишком яркое — вызывает головные боли, перенапряжение и раздражительность. Чтобы сделать рабочий процесс комфортным, необходимо обеспечить естественное освещение, поскольку оно полезно и не оказывает негативного влияния на сотрудников. Если же нет такой возможности, стоит использовать рассеянный искусственный свет для помещений с высокими потолками или прямой свет и настольные лампы для офисов с низкими потолками.

Цветовая гамма рабочего пространства тоже оказывает влияние: теплые цвета, например, повышают давление, а холодные — понижают. Выбор правильного цветового решения на рабочем месте — залог успешной работы сотрудников».



**Дмитрий ЦЮРУПА, руководитель продукт-менеджмента КНАУФ СНГ:**

«У каждого отдела в компании разный ритм и своя «звуковая нагрузка»: в каком-то отделе люди приходят, галдят, кричат, а потом быстро расходятся, а есть структуры, где сидят тихо и делают свою работу. Грамотно разместить все эти потоки и создать в офисе акустический комфорт — это и есть планировка».

Убрать лишний шум (от 45 до 60 децибел) позволяет использование звукопоглощающих поверхностей, таких, например, как ковров на полу или специальные панели для зонирования стен. Для лучшего представления о нормах шумоизоляции стоит привести информацию из свода правил «Защита от шума», согласно которому перекрытия между рабочими комнатами и кабинетами должны обладать звукоподавляющим эффектом».

Сейчас 90% офисов организовано по принципу open space. Такая планировка характеризуется большими открытыми пространствами и небольшим количеством кабинетов и переговорных комнат. При необходимости возвести в таком офисе перегородки чаще всего используются каркасные системы на металлическом профиле: они быстро возводятся и легко демонтируются. К их основным преимуществам можно отнести и то, что они «крадут» минимум рабочего пространства: стены из газо- или пеноблоков, кирпича, других традиционных материалов при той же толщине не способны обеспечить нужный уровень звукоизоляции. Кроме того, на комфорт оказывают большое влияние показатели влажности, а гипсокартон является естественным регулятором влажности воздуха. Также необходимо помнить о том, что в офисе важна безопасность, с целью обеспечения которой рекомендуется использовать огнестойкие материалы, например, огнестойкие гипсокартонные листы. Их выбор наряду с использованием высококачественных гипсовых шпаклевок позволяет учесть все эти аспекты».



# Показательные финансы

## Как СРО составить идеальную бухгалтерскую отчетность



Надежда КЛАКЕВИЧ,  
директор ООО «АудитАрте»

В №№25, 31 «Стройгазеты» я уже рассказывала о значимости бухгалтерской отчетности в целом для строительных саморегулируемых организаций (СРО) и о некоторых деталях составления этого важного официального документа, демонстрирующего фактическое положение дел в СРО и отражающего итоги финансовой деятельности организации за определенный период. Сегодня разберем особенности формирования показателей «Отчета о целевом использовании средств» (ОЦС) и «Отчета о финансовых результатах» (ОФР).

С 22 мая 2018 года приказ Минфина России №66н дополнен новым приложением, в котором приведена форма отчета о целевом использовании средств (ранее данная форма была приведена в составе приложений к бухгалтерскому балансу и ОФР). В связи с этим в форму отчета введена дополнительная графа для указания номера соответствующего пояснения. В пояснениях к бухгалтерскому балансу и ОЦС СРО может раскрывать информацию о доходах и расходах, движении денежных средств с учетом существенности. Детализацию показателей по статьям отчета организация, как и ранее, определяет самостоятельно.

Рассмотрим порядок заполнения ОЦС, полученных СРО для обеспечения ее уставной деятельности, в соответствии с утвержденной в установленном порядке сметой доходов и расходов:

**Строка 6100 ОЦС.** В отчете показывается остаток на начало отчетного года, поступление, использование (расходование) и остаток на конец отчетного периода средств целевого финансирования. Необходимо всегда проверять увязку статей: строка 6100 ОЦС «Остаток на начало текущего года» = строке 1350 баланса «Целевые средства» на 31.12. предыдущего года.

**Строки 6210, 6215, 6220 ОЦС.** По статьям «Вступительные взносы», «Членские взносы», «Целевые взносы» некоммерческой организацией, основанной на членстве, отражается информация, исходя из принятых к бухгалтерскому учету в отчетном периоде вступительных и членских взносов. Для СРО это членские, вступительные взносы, взносы в компенсационные фонды (ВВ и ОДО). Принятые к бухгалтерскому учету вступительные и членские взносы, относящиеся к будущему отчетному периоду или к периоду, предшествующему отчетному, могут быть выделены отдельно, если информация о них будет признана некоммерческой организацией существенной. У СРО обязательно должны быть заполнены строки 6215 и 6220 ОЦС — членские и целевые взносы.

**Строка 6240 ОЦС.** По статье «Прибыль от приносящей доход деятельности» отражается чистая прибыль отчетного года по итогам приносящей доход деятельности СРО. Строка 2400 ОФР = строке 6240 ОЦС.

**Строка 6250 ОЦС.** Иные поступления, предназначенные для обеспечения уставной деятельности некоммерческой организации, включаются в статью «Прочие», у СРО обычно такие средства отсутствуют.

**Строка 6310 ОЦС.** По группе статей «Расходы на целевые мероприятия» отражается информация о целевых средствах, направленных (использованных) на осуществление целевых программ, предусмотренных сметой СРО (проведение конференций, совещаний, семинаров и иных мероприятий), списанных со счетов учета производственных затрат. Если суммы существенные, требуются пояснения, например, строка 6312 — проведение конференций; строка 6313 — проведение конкурсов «Лучший по профессии» и т. д.

**Строка 6220 ОЦС.** По группе статей «Расходы на содержание аппарата управления» отражаются расходы на оплату труда работников, включая исчисляемые от величины оплаты труда работников налоги и обязательные платежи в соответствующие бюджету расходы на служебные командировки, поездки

и другие расходы, исходя из утвержденной сметы в соответствии с законодательством РФ.

**Строка 6321 ОЦС.** По статье «Расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)» отражается информация о расходах на оплату труда административно-управленческого персонала. В эту статью также включаются изменения за отчетный период величины оценочных обязательств по оплачиваемым отпускам работникам, по вознаграждениям работникам в виде стимулирующих выплат (вознаграждения по итогам года, премии, бонусы) и т. п.

**Строки 6321, 6324, 6325 ОЦС.** «Расходы на служебные командировки и служебные поездки» (6321), «Содержание помещения и иного имущества» (6324), «Ремонт ОС и иного имущества» (6325): при заполнении этих строк обычно проблем не возникает.

**Строка 6330 ОЦС.** По статье «Расходы на приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества» отражается величина целевых средств, использованных на приобретение внеоборотных активов, на которую увеличилась, например, статья «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» бухгалтерского баланса.

**Строка 6330 ОЦС.** Иные расходы некоммерческой организации в зависимости от существенности отражаются в виде отдельных статей отчета либо включаются в статью «Прочие» (например, по оплате аудиторских услуг, публикации бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческой организации, затраты по полученным займам и кредитам и другие). По данной строке отражаются финансовые издержки по дебету счета 86 «Целевое финансирование», не вошедшие в другие группировки. Здесь есть две маленькие хитрости. Первая — при составлении сметы доходов и расходов следует максимально приблизить показатели сметы к аналитике и статьям, указанным в ОЦС; вторая — организовать учет (синтетический и аналитический) на счете «Содержание СРО» (26 или 20 счета) в соответствии с ОЦС. В результате вы в течение года будете контролировать целевое использование средств, не допуская перерасхода в разрезе статей, и в конце года данные ОЦС (раздел «Использование средств») фактически будут сформированы.

И завершающий аккорд: после формирования ОЦС «Отчета о целевом движении средств» необходимо сделать увязку: остатки средств по статьям на начало и конец отчетного года должны равняться статье «Целевые средства» соответствующих граф раздела III «Целевое финансирование» бухгалтерского баланса, а именно: строка 6100 ОЦС «Остаток на начало за текущий год» = строке 1350 баланса «Целевые средства» на 31.12. предыдущего года, строка 6400 ОЦС «Остаток на конец за текущий год» = строке 1350 баланса «Целевые средства» на 31.12. текущего года.

Что касается особенностей формирования СРО информации в «Отчете о финансовых результатах», то здесь самое главное правило для всех некоммерческих организаций — сумма чистой прибыли отчетного года списывается заключительными оборотами декабря в кредит счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки» и отражается в бухгалтерском балансе в разделе III «Целевое финансирование» по группе статей «Целевые средства» и в ОЦС по статье «Прибыль от приносящей доход деятельности».

У СРО, как и у всех некоммерческих структур, счета «Прочие доходы и расходы» (90-91-99) должны быть закрыты, то есть не иметь остатков. 84 счет «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» у саморегуляторов не используется.

ОФР СРО формируют только если имеющие место доходы существенны. Исходя из опыта, обычно доходы у СРО несущественны (например, доходы от размещения средств на депозитах должны быть более 5% от поступивших целевых средств), и СРО можно не формировать ОФР, достаточно будет раскрыть сумму дохода в «Пояснениях к бухгалтерской отчетности».

Если все-таки формируется ОФР, исходя из ПБУ 9/99, доходы в виде процентов за использование банком денежных средств, находящихся на специализированном счете организации в этом банке, некоммерческая организация раскрывает в составе указанной информации обособленно по строке 2320 ОФР «Проценты к получению». Также по строке 2411 ОФР «Текущий налог на прибыль» необходимо отразить налог на прибыль или налог в связи с применением УСНО, оплаченный с полученных доходов.

Особое внимание необходимо уделять пояснениям в табличной и (или) текстовой форме, вся информация, подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями ПБУ (ФСБУ), должна быть в них раскрыта в полном объеме, но эта тема для отдельной публикации.

**Получить разъяснения по формированию идеальной бухгалтерской отчетности или провести экспресс-проверку своей отчетности можно, оставив заявку на сайте [zakaz.audit-arte.ru](http://zakaz.audit-arte.ru).**

## НОВОЕ В ОТРАСЛЕВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Специально для «Стройгазеты» юристы компании «Гарант» подготовили мониторинг новых федеральных законодательных актов и нормативных документов, затрагивающих вопросы строительства, градостроительства и архитектуры.

**1. Постановление Правительства РФ от 23.08.2021 г. №1384 «О внесении изменений в устав публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства».**

Закреплены новые функции, полномочия и права Фонда. В частности, он проводит постоянный мониторинг реализации регионами мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства проблемных объектов. Также расширена компетенция наблюдательного совета Фонда. Он в том числе принимает решения об учреждении Фондом юридических лиц, об участии Фонда в корпоративных организациях.

**2. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20.08.2021 г. №35422-ИФ/09, в котором ведомство приводит рекомендуемые индексы изменения сметной стоимости строительства на III квартал текущего года:**

— по элементам прямых затрат по объектам строительства ЦФО, СЗФО, СКФО, ПФО, СФО, ДФО к ФЕР-2001/ТЕР-2001;

— в отношении строительно-монтажных работ по объектам строительства «Автомобильные» и «Искусственные дорожные сооружения» к ФЕР-2001/ТЕР-2001;

— в отношении прочих работ и затрат к уровню цен по состоянию на 01.01.2000 г.;

— в отношении оборудования к уровню цен по состоянию на 01.01.1991 г. и 01.01.2000 г.

**3. Информация ФАУ «Главгосэкспертиза России» от 23.08.2021 г. о создании портала по порядку изменения цены контракта в связи с ростом стоимости строительных ресурсов.**

На официальном сайте Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС / fgisrf.ru) создан отдельный портал, на котором размещается информация о порядке изменения цены контракта в связи с ростом стоимости строительных ресурсов. Помимо нормативных правовых документов и презентационных материалов приводятся примеры (образцы) расчетов. Ответы на типовые вопросы по данной тематике размещены в отдельном разделе. Кроме того, реализована возможность обратиться за разъяснениями (задать вопрос) при отсутствии аналогичной проблематики в «Базе знаний». Доступ к portalу дополнительно обеспечен из раздела «Важная информация» сайта Главгосэкспертизы (gge.ru).

**4. Распоряжение Правительства РФ от 24.08.2021 г. №2341-р.**

Каждый регион разрабатывает дорожную карту по решению проблем обманутых дольщиков. Обновлена ее форма. Так, нужно отражать в том числе основание включения в единый реестр проблемных объектов. Часть данных исключена.

**5. Письмо Федеральной налоговой службы (ФНС) России от 24.08.2021 г. №БС-4-21/11880 «О налогообложении земельного участка для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), принадлежащего коммерческой организации».**

Принадлежность земельного участка на праве собственности коммерческой организации, созданной для ведения бизнеса, обуславливает его налогообложение по ставке, установленной для соответствующих участков, используемых в предпринимательской деятельности. Такие разъяснения подготовила ФНС, отвечая на вопрос о ставке при исчислении земельного налога в отношении участка для ИЖС, находящегося в собственности коммерческих организаций, включая банки.

Мониторинг подготовлен юристами компании «Гарант». С полными текстами документов можно ознакомиться в системе ГАРАНТ.





## ГОРОДСКАЯ ИСТОРИЯ

Читайте в следующем номере «СГ»: Итоги и перспективы отраслевого саморегулирования — репортаж с XX Всероссийского съезда СРО в строительстве

# Шоколадный дом



## Что откроется в особняке Абрикосовых после реставрации?

Ксения ТРОФИМОВА

**К**омплексные реставрационные работы в столичном особняке Абрикосовых, известном всем детям России (он является эмблемой Бабаевской шоколадной фабрики и изображен на обертках конфет), планируют завершить к концу 2022 года.

Одна из основных задач реставраторов — вернуть зданию, являющемуся объектом культурного наследия регионального значения, первоначальный вид, сохранив все его особенности. Поводом, чтобы собрать журналистов, стал уникальный световой плафон диаметром почти два метра — яркая деталь интерьера, которая долгие годы была скрыта под слоями краски. Плафон состоит из 11 лепестков, круглой середины и многочисленных деталей меньшего размера. Как рассказал руководитель Департамента культурного наследия Москвы Алексей Емельянов, в прошлом году было принято решение бережно его демонтировать и работать с ним уже в специализированной мастерской. Сегодня все детали плафона отреставрированы, восстановлена роспись масляной краской, все поверхности покрыты лаком. Плафон полностью готов к установке на свое историческое место и ждет, когда будут завершены работы по реставрации настенной живописи, которая его окружает.

Продолжаются и другие работы по восстановлению интерьеров. В особняке сохранился исторический паркет, в данный момент находящийся на реставрации, и один из каминов, выполненный в технике альфрейной живописи.

Отдельная гордость реставраторов — оконный шпингалет-кремалер: его собирали практически по осколкам. Эталонный образец уже сейчас установлен на одном из окон, а в дальнейшем такие будут украшать и другие окна в доме.

Реставрация особняка идет полным ходом. В прошлом году свой первоначальный облик приобрели фасады здания; долгие годы они были покрашены темно-красной краской в цвет фабрики, когда же реставраторы начали исследование, то после снятия нескольких слоев краски выяснилось, что главный фасад здания изначально имел нежно-оливковый цвет. Таким мы и видим его сейчас. Но фасадные работы еще не завершены. В данный момент полностью восстановлена первая нитка остекления главного фасада и в процессе — вторая нитка. Пять витражей в виде окон-сот, расположенные на главном фасаде, готовы на 80% и скоро будут установлены.

Дальнейшая функция здания пока что не определена, но планируется, что это будет либо общественно-доступное здание с образовательной-просветительской функцией, либо обучающий кластер для детей. «Так как здание является логотипом одной из самых известных кондитерских фабрик, то не хотелось бы утрачивать функцию производства шоколада, в каком-то виде она будет отражена» — рассказала руководитель проектной мастерской Алена Казарова.

Возможно, в здании разместится музей шоколада. Как отметил Алексей Емельянов, собственником объекта — ООО «Кондитерский концерн Бабаевский» — декларируется, что особняк будет доступен для посещения всеми желающими в рамках экскурсии.

### Справочно

■ Особняк, расположенный на Малой Красносельской улице, был построен в стиле модерн в 1902 году и принадлежал династии «шоколадных королей» Абрикосовых. Двухэтажное здание было спроектировано архитектором Борисом Шнаубертом. Композиционный центр дома — угловой объем с главным крыльцом и тремя выпуклыми зеркалами второго этажа. Фасад украшают изящно изогнутые лепные детали в виде вазочек для конфет. В 1919 году кондитерская фабрика Абрикосова была национализирована, а в 1922 году переименована в фабрику имени П. А. Бабаева.

Элементы уникального двухметрового светового плафона: его средняя часть (вверху) и детали-лепестки (внизу)



Здание до начала реставрации

