



Ассоциация региональное отраслевое объединение работодателей
«Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ВЕСТНИК БАЙКАЛЬСКОГО РЕГИОНА

№1(48), январь 2016 года

20

*ООО «Байкальский газобетон»
презентовал новый альбом узлов
и технических решений*

36

*Какой новогодний подарок
приготовило застройщикам
Правительство?*

54

*Реформа 214-ФЗ:
схватка за деньги
дольщиков началась*

**СТРОИТЕЛЬСТВО: ВЕРИТЬ В ЛУЧШЕЕ,
НО ГОТОВИТЬСЯ К ХУДШЕМУ**

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!



Уже пять лет выходит в свет наше специализированное издание – журнал «Строительный вестник Байкальского региона». Нам приятно осознавать, что он тепло принят строителями. Ваши отзывы позволяют думать, что журнал, безусловно, востребован и полезен в вашей повседневной работе. Мы и в дальнейшем планируем придерживаться ежемесячного графика выхода журнала в свет. Однако такой напряженный график выходов и ежемесячная рассылка требуют от Ассоциации моральных и материальных затрат. Поэтому мы предлагаем вам оформить подписку на наше издание в офисе Ассоциации РООР СРОСБР.

Организации, оформившие подписку, смогут получать журнал по почте ежемесячно.

*С уважением,
главный редактор Артем Игнатенков*

Содержание

Поздравления 4

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Обзор изменений законодательства о контрактной системе, вступивших в силу с 01.01.2016 г. 10

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

ООО «Байкальский газобетон» презентовал новый альбом узлов и технических решений 20

ВЛАСТЬ И САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Правительство вернуло в Минстрой предложения по реформе СРО 24

Минстрой просит поправок в стратегию 25

Концепция саморегулирования одобрена - нацобъединения будут добровольными 26

Ипотечный рынок: еще не растет, но уже и не падает 28

Обсуждение после одобрения – «круглый стол» в НОСТРОЙ посвятят Концепции саморегулирования 31

Новогодние заметки: одни строят из себя, другие не могут строить для людей 32

Какой новогодний подарок приготовило застройщикам Правительство? 36

ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС

Строительная химия: как выбраться из замкнутого круга 42

Строительство: верить в лучшее, но готовиться к худшему 45

Реформа 214-ФЗ: схватка за деньги дольщиков началась 54

ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Нюансы тонкослойной штукатурки: соблюдайте сроки и не забывайте грунтовать! 58

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ И ВЛАСТЬ

Чем строителей не устраивает нынешняя контрактная система 60

Учредитель-издатель:

Автономная Некоммерческая организация
«Строители Байкальского региона»

Адрес:

664075, г. Иркутск, ул. Байкальская, 180 а

Журнал зарегистрирован

Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Иркутской области.

Регистрационный номер:

ПИ № ТУ38-00490 от 04.04.2012г.

Главный редактор:

Игнатенков Артём Михайлович,
тел.: 8-964-110-12-09

Адрес редакции:

664075, г. Иркутск, ул. Байкальская, 180 а.
Телефон (факс): 8 (3952) 500-329;
e-mail: info@baikalsro.ru

Официальный сайт: www.baikalsro.ru

Без возрастных ограничений.

Отпечатано в типографии «РИЭЛ»,
г. Иркутск, ул. Марата, 34В,
тел.: 484-100

Заказ №. 001. Дата выпуска 20.01.16.
Тираж 1000 экз.

По вопросам размещения рекламы
обращаться
по тел.: 8 (3952) 500-329, 8-964-110-12-09

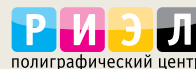
Редакция не несет ответственности за
достоверность информации, опубликованной
в рекламных материалах. Мнение редакции
может не совпадать с мнением авторов
публикуемых материалов.

Наши партнеры:

Закрытое Акционерное Общество
«Оригинал».

Профессиональный цифровой
фотоцентр.

664003, г. Иркутск, ул. Чехова, 26
тел.: 8 (3952) 20-85-63
факс: 8 (3952) 20-92-63
e-mail: original@irkutsk.ru,
www.original.irk.ru



Полиграфический центр «РИЭЛ»
г. Иркутск, ул. Марата, 34В,
тел.: (3952) 484-100,
факс: (3952) 484-103



Январь



Январь, хоть и второй месяц зимы, но первый в году. Январь, как правило, ассоциируется у всех народов с самым мирным и запоминающимся праздником – Новым годом. Поэтому немного хотелось бы рассказать об этом сказочном празднике.

Новый год — один из самых любимых и ярких праздников, который с удовольствием отмечают во всех странах мира. В силу того, что у разных народов мира религия, обычаи, традиции различны, и Новый год везде встречают по-разному. Однако все приготовления к празднику, сам праздник и воспоминания о нем у всех людей вызывают яркие чувства и эмоции радости, удовольствия, ожидания, счастья, любви, заботы друг о друге, о своих близких и род-

ных; и в этом все люди очень похожи. Несмотря на это, история празднования Нового года в разных странах различна.

В России этот праздник не всегда отмечался 1 января. Древние славяне делили год на 12 месяцев, и каждое название соответствовало определенному времени года. Январь был временем для вырубki леса; февралю сопутствовали лютые морозы; в марте собирали березовый сок; на апрель приходилось цветение плодовых деревьев; в мае зеленела трава, которая украшала землю; в июне созревала вишня, которая была одной из любимых ягод на Руси.

Несмотря на то, что 2016 год – високосный, он порадует нас еще и различными праздниками.



1 января – Новый Год

В ночь с 31 декабря на 1 января люди встречают Новый год.

Новый Год - пожалуй, самый любимый праздник большинства детей и взрослых. На Новый Год принято дарить подарки, ставить в доме красивые елки, украшать их разноцветными шарами и гирляндами. По истине – это самый красивый праздник в году. Новый Год с нетерпением ждут в каждом доме, к нему долго и тщательно готовятся.

6 января – Рождественский сочельник

Самой важной ночью считается Рождественский сочельник, вечер накануне Рождества. В истории говорится, что в этот день люди не ели до тех пор, пока на небе не покажется первая звезда. Смотреть, не появилась ли первая звезда, нужно, выйдя во двор: из окна звезду не увидишь - не к добру. Еще немаловажно, что Рождество не встречают в будничной одежде - к бедности.

Если на Рождество первым порог пересечет темноволосый человек, то он принесет счастье. Некоторые темноволосые члены семьи даже специально выходят и входят в дом после полуночи. Как только часы пробьют двенадцать, глава семьи должен открыть окно, чтобы впустить Рождество, а с ним счастье, удачу и благополучие. То, о чем в рождественскую ночь помышляешь, исполнится, все сбудется. Дети, рожденные на Рождество, приносят счастье и удачу всем членам семьи.

Танцевать и играть на свежем воздухе в рождественский сочельник, особенно – вокруг елки, считается хорошим обычаем, предотвращающим неудачи и болезни в течение следующих двенадцати месяцев.

7 января – Праздник Рождества Христова

В пределах предпразднества и попразднества праздник Рождества Христова продолжается двенадцать дней.

В последний день перед праздником совершается навечерие Рождества Христова (Рождественский сочельник), свидетельствующее об особенной важности наступающего торжества, ибо навечерия бывают только перед важнейшими праздниками.

В Православной Церкви в навечерие совершаются часы, называемые Царскими, потому что издавна на этом Богослужении присутствовали цари, поклоняясь новорожденному Царю царей.

12 января –

День работника прокуратуры РФ

Фундамент современной российской прокуратуры закладывался Петром I, который учредил прокуратуру в России 12 января 1722 года. В Именном Высочайшем Указе Петра I Правительствующему Сенату отмечалось: «Надлежит быть при Сенате Генерал-прокурору и Обер-прокурору, а также во всякой Коллегии по прокурору, которые должны будут рапортовать Генерал-прокурору». Спустя несколько дней были введены должности прокуроров и при надворных судах. При создании прокуратуры Петром I перед ней ставилась задача «уничтожить или ослабить зло, проистекающее из беспорядков в делах, неправосудия, взяточничества и беззакония».

18 января император Петр I назначил графа Павла Ивановича Ягужинского первым Генерал-прокурором Сената. Представляя сенаторам Генерал-прокурора, Петр I сказал: «Вот око мое, коим я буду все видеть». Эта же мысль нашла свое отражение и в Указе от 27 апреля 1722 года «О должности Генерал-прокурора»: «И понеже сей чин - яко око наше и стряпчий о делах государственных». Указ устанавливал основные обязанности и полномочия Генерал-прокурора по надзору за Сенатом и руководству подчиненными органами прокуратуры.

День работников прокуратуры Российской Федерации отмечается с 1996 г. по Указу Президента Российской Федерации от 29.12.95 «Об установлении Дня работника прокуратуры Российской Федерации».

Главное в работе прокуратуры - это ее правозащитная функция. Самыми важными были и остаются надзор за соблюдением прав и свобод человека и гражданина, защита законных интересов государства.

13 января – День российской печати

13 января 1703 года в России по указу Петра I вышел в свет номер первой российской газеты «Ведомости».

Первый номер газеты носил название «Ведомости о военных и иных делах, достойных знания и памяти, случившихся в Московском Государстве и во иных окрестных странах». Газета издавалась то в Москве, то в Санкт-Петербурге, при этом она фактически не имела постоянного названия – «Ведомости», «Российские ведомости», «Ведомости Московские»...



С 1 января 1870 года «высочайшим повелением» было позволено «устроить в виде опыта прием в почтовых учреждениях подписки на периодические издания - как русские, так и иностранные». В России это было первое распоряжение о проведении подписки на периодическую печать. А уже к 1914 году в России выходило свыше трех тысяч периодических изданий.

Сам профессиональный праздник День российской печати был учрежден указом Верховного Совета РСФСР от 13 января 1991 года взамен существующего тогда Дня советской печати, отмечавшегося 5 мая.

До 1991 года этот праздник назывался «День печати» и отмечался ежегодно 5 мая. Установлен он был в ознаменование выхода первого номера массовой большевистской газеты «Правда» 5 мая (22 апреля по ст. ст.) 1912 года. Первый декрет о государственном издательстве вышел 29 декабря 1917 года. В 1918 году по инициативе В.И. Ленина была создана Центропечать, призванная распространять все выходящие в Советской России издания.

«Подписчиками «Правды» были на 9/10 рабочие», - писала Н.К. Крупская, сделавшая по заданию Ленина в конце 1913 года карту распространения «Правды». Благодаря массовой поддержке рабочих «Правда» выходила большим по тому времени тиражом - в среднем 40 тысяч экземпляров, а в отдельные месяцы - до 60 тыс. экземпляров ежедневно.

Постановлением Президиума Верховного Совета Российской Федерации от 28 декабря 1991 года праздник стал называться «День российской печати» и отмечаться ежегодно 13 января.

14 января – Старый Новый год

В ночь с 13 на 14 января россияне отмечают Старый Новый Год - праздник, непонятный для многих иностранцев. Никто толком не может сказать, чем же Старый Новый Год отличается от традиционного, привычного всем Нового Года? Конечно, со стороны казалось бы, дело только в расхождении дат. Однако, все мы относимся к Старому Новому Году, как к вполне самостоятельному празднику, способному продлить нам очарование Нового года. А, может быть, впервые его почувствовать, ведь обстановка бывает разная, но в этот день праздник более спокойный, нет суеты, так свойственной 1 января.

Есть две причины появления уникального Нового Года - изменение даты начала Нового года на Руси и упрямство Русской Православной церкви, не пожелавшей перейти на Новый стиль.

По указу Петра I в 1699 г. Новый год был перенесен на 1 января по старому стилю, то есть на 14 января по новому стилю. После революции в 1918 г. большевики «упразднили» еще 13 дней в году, которые составляли разницу между нашим летосчислением и европейским.

Так образовались два празднования Нового года — по новому и старому стилю.

15 января – День образования Следственного комитета РФ

Любые громкие происшествия, предполагающие возбуждение уголовного дела, вызвавшие общественный резонанс, произошедшие в крайне запутанных обстоятельствах и освещенные в прессе, не обходятся без вмешательства сотрудников серьезной организации – Следственного комитета РФ. День ото дня мы все чаще встречаем на страницах газет и в новостных Интернет-порталах таинственные заглавные буквы «СК», от которых веет энергетикой справедливой власти. 15 января данное государственное объединение отмечает свой праздник – День образования Следственного комитета Российской Федерации.

Официальный праздник, чествующий сотрудников Следственного комитета РФ, появился 28 декабря 2010 года благодаря подписанию федерального закона «О Следственном комитете Российской Федерации». Силу он обрел буквально спустя чуть более двух недель – 15 января 2011 года. Так перечень государственных праздников пополнился еще одной торжественной, достаточно важной датой. Учредители преследовали вполне объяснимую цель: Следственный комитет, не «привязанный» к системе прокуратуры, начав свою работу, способен обеспечить стабильное, эффективное функционирование этой организации, а также следственных органов. И сегодня СК РФ не зависит от какого-либо государственного ведомства.

19 января – Крещение Господне (Богоявление)

Крещение - один из главных христианских праздников. Праздником Крещения заканчиваются Рождественские святки, продолжающиеся с 7 по 19 января. Празд-



ник начинается вечером 18 января, когда все православные отмечают Крещенский Сочельник.

Крещение Господне отмечается каждый год 6 января у католиков и 19 января у православных верующих, согласно официальному современному календарю. Праздник этот связан с крещением Иисуса Христа в реке Иордан. Во времена его земной жизни крестили только взрослых людей, которые полностью прочувствовали веру в единого Бога и осознали в себе эту, по тем временам новую, религию, ведь тогда христиане преследовались, единобожие отвергалось. Поэтому и не удивительно, что Иисус Христос принял крещение в возрасте 30 лет.

21 января – День инженерных войск Российской Федерации

Свои истоки история инженерных войск России берет со времен Указа Петра Первого от 21 января 1701 года о создании в Москве «Школы пушкарского приказа», в которой готовили офицеров артиллерии и военных инженеров. Выпускниками Школы в 1702 году стали комплектоваться первые минерные подразделения регулярной российской армии. Инженерные войска принимали участие во всех сражениях по защите Отечества. Знания, мужество и отвага военных инженеров в немалой степени способствовали успешному ведению

боевых действий в Отечественной войне 1812 года, при обороне Севастополя (1854 – 1855 годы), во время русско-японской войны (1904 – 1905 годы) и Первой мировой войны (1914 – 1918 годы).

Особенно отличились воины инженерных войск в период Великой Отечественной войны 1941 – 1945 годов. За подвиги во славу Родины более 100 тыс. военнослужащих инженерных войск награждены орденами и медалями, около 700 удостоены высокого звания Героя Советского Союза и Героя России, 294 стали полными кавалерами ордена Славы.

Значительную роль сыграли инженерные войска в обеспечении боевых действий войск в Афганистане, в разрешении конфликтов в Республике Таджикистан, Приднестровском регионе Республики Молдова, Абхазии, миротворческих операциях в Боснии, Герцеговине и Косово.

25 января – День штурмана ВМФ РФ

Разумеется, управляющие судами на Руси были с тех самых пор, как появился военно-морской флот. Вот только официально сей факт нигде закреплен не был, да и обучения данной профессии никакого специализированного не практиковалось. Празднование штурмана традиционно связывали с природными датами наилучшей ориентации в расположении сторон света без применения каких-либо дополнитель-



ных приспособлений, а именно – с осенним и весенним равноденствием.

Только в 1997 году руководством ВМФ было решено учредить праздник в честь славных трудяг-штурманов. Почему именно 25 января? Дело в том, что этот день, правда, более трех столетий назад, с подачи императора Петра Великого стал моментом возникновения незаменимого штурманского подразделения. В устах венценосной особы распоряжение звучало следующим образом: «Быть математических и навигацких, то есть мореходных хитростно искусств учению». Кстати, тем же Петром были сделаны особые указания, изданные в виде свода обязательных правил поведения для субъектов, занимающих место непосредственно за корабельным штурвалом. Таким образом, император, по всей видимости, хотел донести до управляющих судами специалистов свое абсолютное убеждение в том, что лицо, осуществляющее ведение боевой машины в открытом море, обязано служить образцово-показательным примером для всей команды.

День штурмана ВМФ празднует 25 января вся наша огромная страна: от Краснодара до Камчатки. Крайне важно, чтобы мужественные штурманы почувствовали поддержку как близких людей, так и российского народа в целом – это станет для них мощнейшим стимулом к дальнейшей работе во благо Отечества!

25 января –

Татьянин день и День Студентов

25 января в нашей стране сразу 2 праздника – женщины с именем Татьяна отмечают свои именины, а вся Россия празднует День студента.

В 1755 году день святой великомученицы Татианы (Татьянин день) получил новое значение в истории российской науки – императрица Елизавета Петровна подписала «Указ об учреждении в Москве университета из двух гимназий». Затем последовал Указ Николая I, где он распорядился праздновать не день открытия университета, а подписание акта о его учреждении. Так появился студенческий праздник – Татьянин день и День студента.

Московские студенты чтят память мученицы Татианы торжественными молебнами и выступлениями своих хоров в церквях. И университетская церковь была освящена в честь Татианы. В этом храме долгие годы молились многие поколения студентов и

университетских профессоров. Советская власть закрыла храм. В 1994 году 25 января по новому стилю Святейший Патриарх Московский и всея Руси Алексей II впервые отслужил в Татианской церкви молебен. В тот же день в университете начал свою работу I Всецерковный съезд православной молодежи. Татьянин день стал любимым праздником студентов еще и потому, что в российской системе высшей школы он традиционно совпадает с окончанием осеннего семестра и началом зимних каникул... Не стоит забывать и такой исторический факт: 12 января по старому стилю отмечалось Тезоименитство Ея Императорского Высочества Великой княжны Татьяны Николаевны Романовой, дочери царя Николая II, расстрелянной большевиками в Екатеринбурге в 1918 году. Татьянин день с его братскими пирушками, розыгрышами почтенных профессоров, катанием на санях стал неременным объектом студенческого фольклора, атрибутом студенческих традиций.

27 января –

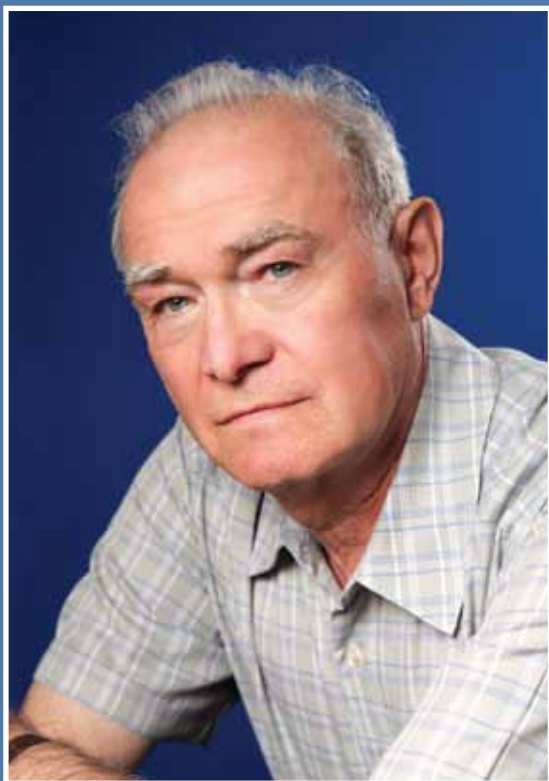
День воинской славы России

27 января в Российской Федерации на основании Федерального закона «О днях воинской славы (победных днях) России» от 13 марта 1995 г. отмечается праздник – День снятия блокады города Ленинграда.

27 января 1944 г. советские войска полностью сняли длившуюся 900 дней фашистскую блокаду города.

В результате побед советских Вооруженных Сил в Сталинградской и Курской битвах, под Смоленском, на Левобережной Украине, в Донбассе и на Днепре в конце 1943 – начале 1944 года сложились благоприятные условия для проведения крупной наступательной операции под Ленинградом и Новгородом.

Мы вкратце ознакомили вас, уважаемые читатели, с российскими январскими праздниками, а в мире еще очень много праздников, таких, как «Международный день ювелира», «Международный день защиты персональных данных», «Международный день таможенника», «Международный день объятий» и так далее и о них можно говорить бесконечно. Не забывайте поздравлять друг друга, коллег, друзей, родных и близких. С прошедшими и предстоящими праздниками вас, уважаемые читатели!



РУКОВОДСТВО И КОЛЛЕКТИВ АССОЦИАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОТРАСЛЕВОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ БАЙКАЛЬСКОГО РЕГИОНА» СЕРДЕЧНО ПОЗДРАВЛЯЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ЗАО «ВОСТОК-ЦЕНТР»

СИГАЛА АЛЕКСАНДРА ПЕТРОВИЧА

с замечательным юбилеем –
70-летием со дня рождения!

Вся Ваша жизнь посвящена самому мирному и созидательному делу – строительству. Вы и сегодня продолжаете активную профессиональную и общественную деятельность с присущими Вам деловыми и человеческими качествами: компетентностью, трудолюбием, настойчивостью, принципиальностью, душевной теплотой, внимательностью.

Этот замечательный юбилей – не

просто праздник. Это повод задуматься о пройденном жизненном пути и наметить новые вершины, которые предстоит покорить.

Искренне желаем Вам, Александр Петрович, сохранить интерес к достижению положительных результатов в профессиональной деятельности. Пусть накопленный жизненный опыт и мудрость помогут достичь новых высот. Пусть сбудутся Ваши сокровенные желания и устремления. Пусть сохранится все хорошее, что есть в Вашей жизни: мгновения радости, любви и оптимизма. Желаем Вам, чтобы удача, успех и вдохновение были верными спутниками во всех Ваших начинаниях, а здоровье и благополучие – в повседневной жизни!

С глубоким уважением, руководство и коллектив Ассоциации регионального отраслевого объединения работодателей «Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона»





ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЕ, ВСТУПИВШИХ В СИЛУ С 01.01.2016 г.

В 2016 году вступают в силу многочисленные изменения в законодательство Российской Федерации о контрактной системе. «Балтийский тендерный центр» подготовил подробный обзор изменений и дополнений.

В настоящей публикации представлены основные положения данного обзора. Полностью с ним можно ознакомиться на сайте Балтийского тендерного центра (www.baltictender.ru).

Для удобства читателей все изменения разбиты на соответствующие тематические блоки с указанием следующей информации:

- суть изменений;
- практические последствия изменений;
- рекомендации для специалистов в сфере закупок.

1. ВВЕДЕНА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЕДИНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ЗАКУПОК И ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ В СФЕРЕ ЗАКУПОК

Суть изменений:

В соответствии с постановлением Пра-

вительства Российской Федерации от 23.01.2015 № 36 Федеральным казначейством осуществлён с 01.01.2016 г. ввод в эксплуатацию единой информационной системы в сфере закупок (далее по тексту – ЕИС).

Информация, содержащаяся в ЕИС, размещается с 01.01.2016 г. на официальном сайте единой информационной системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее по тексту – официальный сайт ЕИС, ОС ЕИС). Официальный сайт ЕИС располагается по старому адресу Официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг – www.zakupki.gov.ru, так как ЕИС создана на его основе.

Практические последствия изменений:

ЕИС содержит гораздо большие объёмы



информации в сфере закупок, виды которой предусмотрены частью 3 статьи 4 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее по тексту — Закон № 44-ФЗ о контрактной системе). При этом информация и документы, размещаемые в ЕИС, в большинстве случаев формируются в структурированном виде в целях проведения технологическими средствами ЕИС их автоматической форматно-логической проверки, а также их проверки на предмет соответствия действующему законодательству.

Соответственно, возрастают объёмы работы у различных специалистов в сфере закупок по размещению указанной структурированной информации и риски привлечения к административной ответственности за неразмещение (нарушение сроков размещения) данной информации.

Среди положительных моментов ЕИС для работников контрактных служб, контрактных управляющих можно отметить возможность использования заказчиками при применении и обосновании начальной (максимальной) цены контракта методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) информации, полученной в результате размещения запросов цен товаров, работ, услуг в единой информационной системе.

2. ПРОДЛЕНИЕ АНТИКРИЗИСНЫХ МЕР В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗАКУПОК НА 2016 ГОД

Суть изменений:

Федеральным законом от 29.12.2015 года № 390-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» продлевается на 2016 год действие антикризисных мер, в соответствии с которыми:

1. Допускается в 2016 году в случаях, установленных Правительством РФ, предоставление заказчиком поставщику (подрядчику, исполнителю) отсрочки уплаты неустоек и (или) осуществление списания начисленных сумм неустоек, а также изменение по соглашению сторон срока исполнения контракта и (или) цены контракта (часть 6.1 статьи 34, часть 1.1 статьи 95 Закона № 44-ФЗ).

2. Правительство РФ вправе определить случаи и условия, при которых в 2016 году заказчик вправе не устанавливать требова-

ние обеспечения исполнения контракта в документации о закупке (часть 2.1 статьи 96 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе).

3. Заказчик обязан в 2016 году осуществлять реструктуризацию задолженности коммерческих банков в связи с предъявлением требований к исполнению банковских гарантий, предоставленных в качестве обеспечения исполнения контракта (часть 11 статьи 96 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе).

При этом соответствующие постановления Правительства РФ по состоянию на дату написания обзора не изданы, что может создать определённые трудности при применении данных антикризисных мер.

3. ИЗМЕНЯЕТСЯ ПОРЯДОК РАСЧЁТА НЕУСТОЙКИ ЗА ПРОСРОЧКУ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО КОНТРАКТУ

Суть изменений:

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 08.12.2015 г. № 1340 «О применении с 01 января 2015 года ключевой ставки Банка России» к отношениям, регулируемым актами Правительства РФ, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с 1 января 2016 г. вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В частности, применительно к правоотношениям, регулируемым законодательством РФ о контрактной системе, ставка рефинансирования используется при расчёте неустойки (пени) за просрочку исполнения своих обязательств поставщиком (подрядчиком, исполнителем) в рамках постановления Правительства РФ № 1063 от 25.11.2013 г.

При этом указанием Центрального Банка РФ от 11 декабря 2015 г. № 3894-У с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определённому на соответствующую дату. С указанной даты Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования.

Практические последствия изменений:

данные изменения законодательства влекут увеличение размера неустойки за просрочку исполнения своих обязательств для заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя), так как последний установленный размер ставки рефинансирования в 2015 г. составлял 8, 25 % годовых, а размер ключевой ставки по состоянию на 01.01.2016 – 11 % годовых.



4. ПРИМЕНЯЮТСЯ НОВЫЕ КЛАССИФИКАТОРЫ ПРОДУКЦИИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ВИДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ЗАКУПОК ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Суть изменений:

в течение 2015 года были внесены изменения в ряд подзаконных актов, направленных на применение в рамках контрактной системы Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 и Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014.

Данные классификаторы призваны заменить Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД) ОК 029-2007 и Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности (ОКПД) ОК 034-2007.

Функционал официального сайта ЕИС, введённый в эксплуатацию с 01.01.2016 г., предусматривает обязательное использование классификаторов ОКПД2 и ОКВЭД2.

Практические последствия изменений:

в соответствии с пунктом 1 Приказа Росстандарта от 31.01.2014 N 14-ст «О принятии и введении в действие Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008)» (в ред. от 10.11.2015) ОКПД2 и ОКВЭД2 вводятся в действие 1 февраля 2014 года с правом досрочного применения в правоотношениях, возникших с 1 января 2014 года.

В связи с этим работники контрактных служб, контрактные управляющие обязаны применять новые классификаторы ОКПД2 и ОКВЭД2 при планировании и осуществлении закупок в тех случаях, когда это определено соответствующими подзаконными актами.

При этом возникла коллизия между рядом актов Правительства РФ и функционалом официального сайта ЕИС. В частности, в постановлениях Правительства РФ от 11.08.2014 N 791 «Об установлении запрета на допуск товаров легкой промышленности, происходящих из иностранных государств, в целях осуществления закупок для обеспечения федеральных нужд» и от

14.07.2014 N 649 «О порядке предоставления учреждениям и предприятиям уголовно-исполнительной системы преимуществ в отношении предлагаемой ими цены контракта» по состоянию на дату написания настоящего обзора используется ОКПД, а не ОКПД2.

То есть сложилась ситуация, когда специалисту в сфере закупок в ряде случаев приходится одновременно применять два разных классификатора продукции по видам экономической деятельности – ОКПД и ОКПД2.

5. ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ЗАПРЕТОВ И ОГРАНИЧЕНИЙ НА ДОПУСК ТОВАРОВ, ПРОИСХОДЯЩИХ ИЗ ИНОСТРАННЫХ ГОСУДАРСТВ, РАБОТ, УСЛУГ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ, ОКАЗЫВАЕМЫХ ИНОСТРАННЫМИ ЛИЦАМИ

Суть изменений:

в целях импортозамещения и повышения эффективности закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд с 01.01.2016 г. в силу вступает ряд новых норм, касающихся порядка установления запретов и ограничений на допуск товаров, происходящих из иностранных государств, работ, услуг, выполняемых, оказываемых иностранными лицами:

1-е изменение – вводится обязанность по размещению в единой информационной системе обоснования невозможности соблюдения запрета или ограничений на допуск:

Федеральным законом от 29.06.2015 N 188-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» и статью 14 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» изменена редакция части 3 статьи 14 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе:

— с 01.01.2016 г. на заказчиков возлагается обязанность по размещению в единой информационной системе обоснования невозможности соблюдения запрета на допуск товаров, происходящих из иностранных государств, работ, услуг, соответственно выполняемых, оказываемых иностранными лицами, и ограничения допуска указанных товаров, работ, услуг для целей осуществления закупок. Порядок подготовки и размещения обоснования невозможности соблюдения указанных запрета или ограничений в единой информационной системе, а также требования к его содержанию должны быть установлены

Правительством Российской Федерации. На дату составления обзора такое постановление Правительства РФ не издано.

Страна происхождения товара определяется в соответствии с действующим законодательством:

— соглашение Правительств государств — участников стран СНГ от 20.11.2009 (ред. от 21.11.2014) «О Правилах определения страны происхождения товаров в Содружестве Независимых Государств»;

— постановление Правительства РФ от 17.07.2015 N 719 «О критериях отнесения промышленной продукции к промышленной продукции, не имеющей аналогов, произведенных в Российской Федерации».

2-е изменение — устанавливается запрет на выполнение работ, оказания услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд хозяйствующими субъектами из Турецкой Республики.

Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2015 года № 1457 «О перечне отдельных видов работ (услуг), выполнение (оказание) которых на территории Российской Федерации организациями, находящимися под юрисдикцией Турецкой Республики, а также организациями, контролируруемыми гражданами Турецкой Республики и (или) организациями, находящимися под юрисдикцией Турецкой Республики, запрещено» запрещается с 01 января 2016 года выполнение каких-либо работ, оказание каких-либо услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд для юридических лиц из Турецкой Республики:

1. для организаций, находящихся под юрисдикцией Турецкой Республики;

2. для организаций, контролируемых гражданами Турецкой Республики;

3. для организаций, контролируемых организациями, находящимися под юрисдикцией Турецкой Республики.

3-е изменение — изменяется порядок закупок продукции для нужд обороны страны и безопасности государства.

Постановлением Правительства РФ от 29.12.2015 г. № 1470 внесены изменения в постановление Правительства РФ от 24 декабря 2013 г. № 1224 «Об установлении запрета и ограничений на допуск товаров, происходящих из иностранных государств, работ (услуг), выполняемых (оказываемых) иностранными лицами, для целей осуществления закупок товаров, работ (услуг) для нужд обороны страны и безопасности государства».

4-е изменение — изменяются условия допуска товаров, происходящих из иностранных государств, для целей осуществления закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Приказом Минэкономразвития России от 13.11.2015 № 847 внесены следующие изменения в приказ Минэкономразвития России от 25 марта 2014 г. № 155 «Об условиях допуска товаров, происходящих из иностранных государств, для целей осуществления закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»:

1. Государствам — членам Евразийского экономического союза с 01.01.2016 г. предоставляются преференции в отношении цены контракта в размере 15 процентов при закупках товаров, указанных в приложении к приказу Минэкономразвития России от 25 марта 2014 г. № 155 .

2. Подтверждением, что страной происхождения товаров является государство — член Евразийского экономического союза, служит декларация участника закупки. При этом наименование страны происхождения товаров указывается в соответствии с Общероссийским классификатором стран мира ОК (МК (ИСО 3166) 004-97) 025-2001.

3. При отсутствии декларации наименования страны происхождения товара положения приказа Минэкономразвития России от 25 марта 2014 г. № 155 к закупке не применяются.

4. Если при проведении закупки преференции к участнику закупки не применялись в соответствии с подпунктами «г» и «д» пункта 8 приказа Минэкономразвития России от 25 марта 2014 г. № 155, то при исполнении контракта не допускается замена страны происхождения товара, кроме как на государство — член Евразийского экономического союза.

5-е изменение — устанавливается запрет на закупку для обеспечения государственных и муниципальных нужд иностранного программного обеспечения:

Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 188-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» и статью 14 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» установлены особенности государственного регулирования в сфере использования отечественных программ для ЭВМ и баз данных (БД).



Данным законом предусматривается создание единого реестра российских программ для ЭВМ и БД. Цель — расширить их использование, оказать правообладателям государственную поддержку. Российским будет признаваться программное обеспечение, сведения о котором внесены в реестр.

6. ПОЯВИЛОСЬ НОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКУПКИ У ЕДИНСТВЕННОГО ПОСТАВЩИКА (ПОДРЯДЧИКА, ИСПОЛНИТЕЛЯ) — ЗАКУПКА ЗА СЧЁТ ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА ОПЕРАТИВНО-РОЗЫСКНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Суть изменений:

Федеральным законом от 30.12.2015 № 469-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» расширяется перечень оснований закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя). В частности, часть 1 статьи 93 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе дополняется пунктом 46, который устанавливает возможность закупки товаров, работ, услуг в случае её осуществления за счёт финансовых средств, выделенных на оперативно-розыскную деятельность.

Перечень товаров, работ, услуг, закупки которых могут осуществляться у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), утверждается руководителем соответствующего федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление оперативно-розыскной деятельности в соответствии с Федеральным законом от 12 августа 1995 г. N 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности».

Практические последствия изменений:

новое основание закупки у единственного поставщика (исполнителя, подрядчика) облегчает закупочную деятельность работников контрактных служб, контрактных управляющих заказчиков, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность. Так, для контрактов, заключаемых по пункту 46 части 1 статьи 93 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе, устанавливаются следующие особенности:

1. При заключении контракта требования частей 4 — 9, 11 — 13 статьи 34 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе заказчиком могут не применяться к указанному контракту. В этих случаях контракт может быть заключен в любой форме, предусмотренной Гражданским кодексом Россий-

ской Федерации для совершения сделок.

2. У заказчика отсутствует обязанность привлекать экспертов, экспертные организации к проведению экспертизы поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги.

3. Отчёт об исполнении контракта (отдельного этапа исполнения контракта) заказчиком в единой информационной системе в сфере закупок не размещается.

4. Заказчик вправе установить требование обеспечения исполнения контракта в проекте контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

5. В реестр контрактов не включается информация о контрактах, заключаемых по этому основанию с физическими лицами; включается информация о контрактах, заключаемых с юридическими лицами.

7. ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНОВ-ГРАФИКОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАКАЗОВ НА 2016 ГОД

Суть изменений:

В соответствии с частью 2 статьи 112 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе заказчики размещают в единой информационной системе или до ввода в эксплуатацию указанной системы на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг планы-графики размещения заказов на 2014 — 2016 годы по правилам, действовавшим до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, которые могут быть установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативное правовое регулирование в сфере размещения заказов, и федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим правоприменительные функции по кассовому обслуживанию исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Так, при планировании закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд на переходный период 2015-2016 годов необходимо руководствоваться совместными приказами Минэкономразвития России и Федерального казначейства:

— приказ Минэкономразвития России N 761, Казначейства России N 20н от 27.12.2011 (ред. от 10.06.2013) «Об ут-



верждении порядка размещения на официальном сайте планов-графиков размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд заказчиков и формы планов-графиков размещения заказа на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд заказчиков» (Зарегистрировано в Минюсте России 09.02.2012 N 23186);

— приказ Минэкономразвития России N 182, Казначейства России N 7н от 31.03.2015 (ред. от 03.11.2015) «Об особенностях размещения в единой информационной системе или до ввода в эксплуатацию указанной системы на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг планов-графиков размещения заказов на 2015 — 2016 годы» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.05.2015 N 37186).

При этом приказом Минэкономразвития России и Федерального казначейства от 03.11.2015 № 806/21н внесены следующие изменения в Особенности размещения в единой информационной системе или до ввода в эксплуатацию указанной системы на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг планов-графиков размещения заказов на 2015-2016 годы, утвержденные совместным приказом Минэкономразвития России и Федерального казначейства от 31 марта 2015 г. № 182/7н, а именно:

1. Размещение плана-графика на 2016 год в ЕИС производится только в структурированном виде с помощью средств, предусмотренных программно-аппаратным комплексом данной информационной системы (за исключением планов-графиков федеральных органов государственной власти, федеральных государственных органов, федеральных казенных учреждений).

2. Формирование и размещение на официальном сайте ЕИС планов-графиков федеральных органов государственной власти, федеральных государственных органов, федеральных казенных учреждений на 2016 год осуществляется посредством информационного взаимодействия официального сайта с государственной интегрированной информационной системой управления общественными финансами

«Электронный бюджет» (далее по тексту — система «Электронный бюджет»).

3. При составлении и исполнении бюджетов, начиная с бюджетов на 2016 год, КОСГУ не применяется (пункт 7 статьи 4 Федерального закона от 22 октября 2014 г. № 311-ФЗ). Соответственно, в планах-графиках на 2016 год КБК указываются не полностью, а только в части кода вида расходов (КВР), детализированного до уровня подгруппы и элемента КВР (15-17 разряды КБК).

Также скорректирован порядок применения КВР. Эти коды в 2016 году применяют как участники бюджетного процесса, так и бюджетные (автономные) учреждения.

8. ВВОДЯТСЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛА О НОРМИРОВАНИИ ЗАКУПОК В РАМКАХ КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЫ

Суть изменений:

С 01.01.2016 г. действуют положения законодательства РФ о контрактной системе в части нормирования сфере закупок (часть 2 статьи 114 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе в сфере закупок).

В соответствии с частью 1 статьи 19 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе в сфере закупок под нормированием понимается установление требований к закупаемым заказчиком товарам, работам, услугам (в том числе предельной цены товаров, работ, услуг) и (или) нормативных затрат на обеспечение функций государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами, муниципальных органов (включая соответственно территориальные органы и подведомственные казенные учреждения).

Нормирование должно исключить закупки товаров, работ, услуг, которые имеют избыточные потребительские свойства или являются предметами роскоши (часть 2 статьи 19 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе).

Исходя из приведенных формулировок закона, нормирование можно условно разделить на 2 вида:

1-й вид нормирования — установление требований к закупаемым заказчиком товарам, работам, услугам (в том числе предельной цены товаров, работ, услуг). Данный вид нормирования распространяется на всех заказчиков и отвечает на вопрос: что можно закупать? Например, заказчику, с точки зрения интересов публично-правового образования объективно не требуется золотой унитаз или автомобиль марки Bentley (Бентли) стоимостью несколько десятков миллионов рублей.



Смысл данного вида нормирования закупок сводится к следующим действиям:

1. На уровне каждого публично-правового образования устанавливаются специальные обязательные требования для всех заказчиков данного публично-правового образования к отдельным видам закупаемых товаров, работ, услуг, в том числе предельным ценам на них (далее — по тексту обязательные перечни требований к закупаемой продукции). В этих обязательных перечнях на уровне публично-правового образования устанавливаются запреты на закупку конкретных товаров, работ, услуг, которые являются предметами роскоши или обладают избыточными потребительскими свойствами. Обязательные перечни подлежат размещению на официальном сайте ЕИС.

В качестве примера данного обязательного перечня можно привести, например, обязательный перечень требований к закупаемым товарам, работам, услугам (в том числе предельным ценам на них) для заказчиков федерального уровня, который утверждён постановлением Правительства РФ от 02.09.2015 г. № 927. В качестве обязательного перечня для заказчиков уровня субъекта РФ — обязательный перечень, который утверждён постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30.12.2015 г. № 138. В качестве обязательного перечня для заказчиков уровня муниципального образования — обязательный перечень, утверждённый постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 16.12.2015 г. № 2086.

2. На ведомственном уровне государственные органы, органы управления государственными внебюджетными фондами, муниципальные органы на основании правил нормирования данного публично-правового образования, в том числе обязательных перечней требований к закупаемой продукции, устанавливают свои обязательные ведомственные перечни требований к отдельным видам закупаемых товаров, работ, услуг, в том числе предельным ценам на них (далее — по тексту ведомственные перечни требований к закупаемой продукции). Эти ведомственные перечни распространяются на закупки исключительно этих государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами, муниципальных органов и подведомственных указанным органам казенных и бюджетных учреждений. Ведомственные перечни, которые расширяют

и (или) дополняют обязательные перечни требований к закупаемой продукции, также подлежат обязательному размещению на официальном сайте ЕИС.

2-й вид нормирования — определение нормативных затрат на обеспечение функций государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами, муниципальных органов (включая соответственно территориальные органы и подведомственные казенные учреждения). Данный вид нормирования распространяется только на государственные органы, органы управления государственными внебюджетными фондами, муниципальные органы, их территориальные органы и подведомственные казенные учреждения и отвечает на вопрос: сколько можно тратить на закупку?

Смысл данного вида нормирования закупок сводится к упорядочению основных видов расходов органов власти, органов управления внебюджетными фондами, казенных учреждений на закупки товаров, работ, услуг. Для этого в отношении наиболее часто закупаемых и значимых видов товаров, работ, услуг устанавливаются специальные нормативы затрат, которые применяются при формировании бюджета (определении объема бюджетных ассигнований) и при обосновании закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд в процессе планирования на 2017 и последующие годы.

На уровне каждого публично-правового образования издаются правила определения нормативных затрат на обеспечение функций государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами, муниципальных органов (включая соответственно территориальные органы и подведомственные казенные учреждения).

В качестве примера таких правил можно привести, например, для федеральных государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами РФ и подведомственных им казенных учреждений — правила определения нормативов затрат, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 20.10.2014 г. № 1084. В качестве примера правил для органов государственной власти и подведомственных им казенных учреждений уровня субъекта РФ — правила, утверждённые постановлением главы администрации (губернатора) Краснодар-



ского края от 30.12.2015 г. № 1349. В качестве примера правил для органов местного самоуправления и подведомственных казённых учреждений — правила, утверждённые постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 25.12.2015 г. № 2164.

На основании этих правил публично-правового образования каждым органом власти, органом управления внебюджетными фондами, казённым учреждением разрабатываются свои ведомственные нормативы затрат на обеспечение их функций, которые будут использоваться при формировании бюджета и планировании закупок.

9. НОВЫЕ ОБЯЗАННОСТИ РАБОТНИКОВ КОНТРАКТНЫХ СЛУЖБ, КОНТРАКТНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ПО ФОРМИРОВАНИЮ И РАЗМЕЩЕНИЮ ПЛАНОВ ЗАКУПОК И ПЛАНОВ-ГРАФИКОВ ЗАКУПОК, ОБОСНОВАНИЮ ЗАКУПОК И ПРИМЕНЕНИЮ ИДЕНТИФИКАЦИОННОГО КОДА ЗАКУПКИ (ИКЗ).

С 1 января 2016 г. в обязанности работников контрактной службы, контрактного управляющего входят разработка плана закупок и плана-графика закупок, подготовка изменений для них, размещение в единой информационной системе плана закупок, плана-графика закупок и внесенных в них изменений.

Суть изменений:

1-е изменение — в 2016 году вступают в силу большинство положений главы 2 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе, которыми определяется особенности составления документов о планировании в рамках контрактной системы:

Предусматривается введение так называемого двухэтапного планирования закупок. Так, в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе устанавливается формирование, утверждение и ведение заказчиками вместо одного документа о планировании (сейчас это план-график размещения заказов) двух документов о планировании:

- 1) плана закупок;
- 2) плана-графика закупок.

План закупок формируется на срок, соответствующий сроку действия закона (решения) о соответствующем бюджете на очередной финансовый год и плановый период. При этом план закупок формируется заказчиком в процессе составления и рассмотрения проектов бюджетов бюджетной системы РФ с учетом положений бюджетного законодательства РФ (часть 7 статьи 17

Закона № 44-ФЗ о контрактной системе). То есть в 2016 году работникам контрактных служб, контрактным управляющим необходимо сформировать план закупок на период с 2017 по 2019 год включительно при формировании проекта бюджета публично-правового образования.

В плане закупок на 2017 год и плановый период необходимо отобразить укрупненно все закупки, которые планирует осуществить заказчик в течение 3-х лет в соответствии с целями закупок, предусмотренными статьёй 13 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе.

На основании плана закупок заказчиком формируется на один финансовый год план-график, который содержит детализированный перечень товаров работ, услуг, предполагаемых к закупке для обеспечения государственных и муниципальных нужд в текущем финансовом году (статья 21 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе).

2-е изменение — при формировании и утверждении планов закупок и планов-графиков закупок заполняются специальные отчётные формы обоснования закупок, которые являются приложением к данным документам о планировании:

При формировании планов-закупок и планов-графиков по новым правилам необходимо заполнять и прилагать к указанным планам два специальных отчёта:

1. Форма обоснования закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд при формировании и утверждении плана закупок.

2. Форма обоснования закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд при формировании и утверждении плана-графика закупок.

Правила обоснования закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд утверждены Постановлением Правительства РФ от 5 июня 2015 г. № 555.

3-е изменение — при формировании и утверждении планов закупок и планов-графиков закупок необходимо указывать специальный идентификационный код закупки:

Идентификационный код закупки указывается в плане закупок, плане-графике, извещении об осуществлении закупки, приглашении принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), осуществляемом закрытым способом, документации о закупке, в контракте, а



также в иных документах, предусмотренных законодательством РФ о контрактной системе (часть 1 статьи 23 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе).

Порядок формирования идентификационного кода закупки определен приказом Минэкономразвития России от 29 июня 2015 г. № 422.

10. ИНЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, ВСТУПАЮЩИЕ В СИЛУ В ЯНВАРЕ 2016 ГОДА

Суть изменений:

Помимо вышеперечисленных нововведений следует отметить и другие изменения законодательства РФ, которые представляют интерес для работников контрактных служб, контрактных управляющих:

1-е изменение — участнику закупки предоставляется право приобщить к заявке на участие в конкурсе платёжное поручение о перечислении обеспечения заявки без отметки банка или не заверенную банком копию платёжного поручения:

Федеральным законом от 29.12.2015 года № 390-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» внесены соответствующие изменения в редакцию пункта 5 части 2 статьи 51 Закона № 44-ФЗ о контрактной системе, направление на упрощение участия в конкурсах.

2-е изменение — изменена формулировка пункта 2 части 10 статьи 31 Закона 44-ФЗ о контрактной системе:

Согласно новой формулировке закона заказчик или комиссия по осуществлению закупок обязаны отстранять от участия в закупках лекарственных препаратов, включенных в перечень жизненно необходимых и важнейших лекарственных препаратов (ЖНВЛП), только самих производителей лекарственных препаратов при превышении ими их предельных отпускных цен, указанных в государственном реестре предельных отпускных цен производителей.

3-е изменение — внесены изменения в перечень товаров, работ, услуг, необходимых для оказания гуманитарной помощи либо ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.

4-е изменение — расширен перечень случаев заключения контракта жизненного цикла:

Постановлением Правительства РФ от 29.12.2015 № 1480 «О внесении изменений

в пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 г. № 1087 » перечень случаев заключения контракта жизненного цикла дополнен. В частности, подписанным постановлением разрешается заключение контрактов жизненного цикла в отношении объектов здравоохранения, санаторно-курортного лечения, культуры и культурного наследия, объектов социального обслуживания граждан и объектов, предназначенных для проживания военнослужащих и членов их семей, а также объектов хозяйственного, технического, тылового, медицинского назначения, учебно-материальной базы боевой подготовки, воспитательной работы и службы войск.

5-е изменение — определены особенности заключения и исполнения контрактов получателями средств федерального бюджета в рамках исполнения федерального бюджета на 2016 год:

28 декабря 2015 года Правительством Российской Федерации издано постановление № 1456 «О мерах по реализации Федерального закона «О федеральном бюджете на 2016 год». Постановление подготовлено Министерством финансов Российской Федерации в целях реализации Федерального закона от 14 декабря 2015 года № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год».

6-е изменение — изменены условия отнесения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к субъектам малого предпринимательства:

Федеральным законом от 29.12.2015 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» с 01.01.2016 г. изложена в новой редакции. В указанной статье содержатся условия (критерии) отнесения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к субъектам малого предпринимательства.

Новые условия (критерии) отнесения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к субъектам малого предпринимательства будут применяться с 01 августа 2016 года, когда Федеральной налоговой службой (ФНС России) будет сформирован и размещён единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.



**Квартиры в Ленинском
и Октябрьском
районах –
ЖК «Премьер» и
ЖК «Золотой Ключ»
Квартиры площадью от
двадцати квадратных
метров!**

**Льготное ипотечное кредитование
ОАО «Сбербанк России»**

93-90-66



ООО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГАЗОБЕТОН» ПРЕЗЕНТОВАЛ НОВЫЙ АЛЬБОМ УЗЛОВ И ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ



27 ноября 2015 года состоялся семинар «Презентация новых Альбомов узлов и технических решений для применения в проектах жилых и общественных зданий этажностью более 3 этажей в районах с сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов, а также в районах с сейсмичностью до 6 баллов». Организаторами мероприятия выступили ООО «Байкальский газобетон» и ЦИСС ЦНИИСК им.В.А.Кучеренко.



На семинаре присутствовали представители Министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области, ведущие эксперты Государственного автономного учреждения Иркутской области «Экспертиза в строительстве Иркутской области» и негосударственных технических экспертиз зданий и сооружений, а также представители саморегулируемых организаций строителей, саморегулируемых организаций проектировщиков и ведущие специалисты проектных институтов и строительных компаний г. Иркутска, г. Ангарска и г. Усолье-Сибирское. Общее число участников - более 110 человек.

Вступительное слово было дано начальнику отдела стройиндустрии Министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области Рязанцеву Сергею Леонидовичу.

После этого с докладом о разработанных документах выступил технический консультант ООО «Байкальский газобетон» Поддубняк Максим Дмитриевич.

Альбом узлов и технических решений для применения в проектах жилых и общественных зданий этажностью более 3 этажей в районах с сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов (АТР БГБ 4.1-2015) разработан ООО «Байкальский газобетон» совместно с лабораторией ЛЭИМПСС Центра исследования сейсмостойкости сооружений, ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко.

Актуальность, необходимость и новизна работы состоит в необходимости:

- Проанализировать и обработать экспериментальные данные, материалы научно-исследовательских и проектных организаций, обобщить опыт организаций-разработчиков настоящего альбома и опыта других организаций, выпускающих изделия из автоклавного газобетона и осуществляющих строительство зданий с его применением;

- Обосновать возможность применения автоклавного газобетона плотности D400 для возведения ненесущих стен (заполнение каркаса) в районах строительства до 9 баллов включительно;

- Обосновать возможность отказа от кладочных сеток для горизонтального армирования с заменой их на отдельные арматурные стержни или сетки из композитных материалов;

- Обосновать альтернативные технические решения по усилению перегородок на площадках сейсмичностью 8 и 9 баллов: замена стальных сеток в слое цементно-песчаного раствора на ЦПВС, сетки из композитных материалов или усиление цельными стержнями;

- Оптимизировать узлы крепления автоклавного газобетона к элементам каркаса.

В Альбоме приведены описания конструктивных решений по устройству наружных и внутренних ненесущих стен с поэтажным опиранием на перекрытия, а также указания по расчету и основные требования к материалам и кладке из мелких ячеистобетонных блоков.

Помимо этого, компанией ООО «Байкальский газобетон» совместно с лабораторией ЛЭИМПСС Центра исследования сейсмостойкости сооружений, ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко был разработан Альбом узлов и технических решений для применения в проектах жилых и общественных зданий этажностью более 3 этажей в районах с сейсмичностью до 6 баллов включительно (АТР БГБ 4.2-2015). Решения в этом документе значительно проще тех, что применяются при строительстве в районах с сейсмичностью 7-9 баллов.

После доклада в формате «вопрос-ответ» прошло обсуждение данных документов и предложенных в них решений с присутствующими на семинаре.

После небольшого перерыва на кофе-брейк с докладом о тенденциях изменения строительных норм в России и готовящихся изменениях к СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» выступил руководитель ЦИСС ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко - Смирнов Владимир Иосифович.

Далее в формате «вопрос-ответ» с ведущим лабораторией сейсмостойких сооружений и инновационных методов сейсмозащиты при ЦНИИСК им. В.А.Кучеренко (ЛССИМС) – Бубисом Александром Александровичем прошло обсуждение методик расчета строительных конструкций на площадках сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов, а также возможности применения тех или иных конструктивных решений.

На протяжении всего семинара велись видеозапись и фотосъемка.



Основные выступающие лица (фото 8502 слева направо): Поддубняк М.Д.- технический консультант ООО «Байкальский газобетон», Суходолов А.В. – руководитель технического отдела ООО «Байкальский газобетон», Смирнов В.И. - руководитель Центра исследования сейсмостойкости (ЦИСС) ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко, Лямзин А.В. – генеральный директор ООО «Байкальский газобетон», Бубис А.А. - зав. лабораторией сейсмостойких сооружений и инновационных методов сейсмозащиты при ЦНИИСК им. В.А.Кучеренко (ЛССИМС)





С НОВЫМ 2016 ГОДОМ!

ПРИМИТЕ САМЫЕ ИСКРЕННИЕ И СЕРДЕЧНЫЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ
ОТ РУКОВОДСТВА И КОЛЛЕКТИВА КОМПАНИИ!

ЖЕЛАЕМ ВАМ И ВАШИМ БЛИЗКИМ НОВЫХ ДОСТИЖЕНИЙ,
БЛАГОПОЛУЧИЯ И ХОРОШЕГО НАСТРОЕНИЯ!

ПУСТЬ НОВЫЙ ГОД СТАНЕТ ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА ЯРКИМ И
НАСЫЩЕННЫМ, СТАБИЛЬНЫМ И ПРИБЫЛЬНЫМ!

С НАИЛУЧШИМИ ПОЖЕЛАНИЯМИ ОТ ООО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГАЗОБЕТОН»





ПРАВИТЕЛЬСТВО ВЕРНУЛО В МИНСТРОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕФОРМЕ СРО

Поправки в действующее законодательство о саморегулировании в строительной сфере, разработанные Минстроем России и внесенные в конце 2015 года в Правительство, были возвращены без одобрения, но с конкретными поручениями по доработке.

Напомним, что в начале декабря 2015 года достоянием общественности стал протокол совещания у вице-преьера Дмитрия Козака, где, в числе прочих, Минстрой были даны поручения по разработке поправок в Градостроительный кодекс, существенно меняющих действующую систему саморегулирования в строительной отрасли.

Как следует из протокола совещания и данных на нем поручений, главе Минстроя России Михаилу Меню до 31 декабря 2015 года поручено подготовить и представить в Правительство проект федерального закона, предусматривающего:

- отмену обязанности членов саморегулируемой организации получать свидетельство о допуске к работам по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, за исключением случаев заключения членами саморегулируемой организации договоров подряда на выполнение указанных работ на конкурсной основе, если в соответствии с законодательством РФ проведение конкурсов является обязательным;

- переход к возмещению из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств при наступлении субсидиарной ответственности саморегулируемых организаций по обязательствам их членов по договорам подряда на выполнение работ по инженерным изысканиям,

подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, реального ущерба (вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц) и неустойки в случае заключения таких договоров на конкурсной основе, если в соответствии с законодательством РФ проведение конкурсов является обязательным, а также реального ущерба по таким договорам в иных случаях.

Поручения вызвали негативную реакцию в строительном сообществе. В Правительство России, Минстрой и Госдуму были направлены письма, в том числе, и от Национального объединения строителей, в которых делалась попытка объяснить губительность для системы СРО данных шагов. Стоит отметить, что письма не смогли донести всей остроты ситуации, по крайней мере, до Минстроя России.

11 декабря пресс-служба Минстроя сообщила, что у ведомства пока нет консолидированной позиции по поручениям Дмитрия Козака. Однако к концу декабря такая позиция, видимо, появилась, поскольку, как стало известно из косвенных источников, разработанный Минстроем без привлечения представителей Нацобъединений и саморегулируемого сообщества законопроект был внесен в Правительство.

Однако, как стало известно АНСБ из информированных источников, документ, разработанный Минстроем России, не получил одобрения в Правительстве России и был возвращен авторам с замечаниями и поручением доработать в установленные сроки.

Служба информации АНСБ



МИНСТРОЙ ПРОСИТ ПОПРАВКИ В СТРАТЕГИЮ



Строительное министерство разослало очередной вариант Стратегии развития отрасли и ждет поправок от соответствующих ведомств.

Минстрой России в преддверии Госсовета, посвященного проблемам строительной отрасли, спешит довести до конца работу над Стратегией инновационного развития строительной отрасли до 2030 года.

В заинтересованные министерства и ведомства, а также в общественные организации и Нацобъединения строительной отрасли поступил очередной вариант проекта Стратегии. В сопроводительном письме Минстроя содержится просьба представить замечания и предложения в проект документа в кратчайшие сроки.

В проекте Стратегии, помимо основных направлений развития отрасли, содержатся

и целевые показатели ее исполнения. Например, предлагается к 2030 году повысить производительность труда в 2 раза, а долю инновационных услуг и товаров довести до 20%. Строительным компаниям предлагается увеличить расходы на технологические инновации также на 20%.

По-прежнему предлагается финансировать исполнение Стратегии за счет отчислений 0,4% сметной стоимости строительства любого из объектов капитального строительства. Общий объем финансирования исполнения Стратегии и госпрограммы, разработанной в ее рамках, должен составить от 110 до 190 млрд рублей в зависимости от вариантов развития экономической ситуации и внедрения инноваций.



КОНЦЕПЦИЯ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ОДОБРЕНА – НАЦОБЪЕДИНЕНИЯ БУДУТ ДОБРОВОЛЬНЫМИ



30 декабря 2015 года Дмитрий Медведев подписал распоряжение N 2776-р об одобрении Концепции совершенствования механизмов саморегулирования.

Как отмечается в документе, Концепция направлена на унификацию механизмов саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности.

Документом предусмотрены основные направления реформирования системы саморегулирования, в частности:

- уточнение общеправовых основ института саморегулирования;
- совершенствование механизмов обеспечения имущественной ответственности субъектов саморегулирования;
- совершенствование стандартизации деятельности в системе саморегулирования;
- установление правовых основ создания и деятельности национальных объединений саморегулируемых организаций и т.д.

Реализация Концепции будет осуществляться в три этапа:

- на первом этапе (2016 год) планируется принятие на государственном уровне единой модели саморегулирования, установление особенностей государственного регулирования деятельности саморегулируемых организаций в отдельных отраслях;
- на втором этапе (2017 - 2018 годы) планируется обеспечить эффективное функционирование общегосударственной модели саморегулирования и разработать комплекс мер, направленных на стимулирование развития добровольного саморегулирования;
- на третьем этапе (2019 - 2020 годы) предполагается сближение моделей обязательного и добровольного саморегулирования и делегирование полномочий

саморегулируемым организациям с добровольным членством.

Кроме того, Минэкономразвития России поручено ежегодно, до 14 мая, представлять в Правительство РФ доклад о состоянии развития саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности в РФ, в том числе и о результатах реализации Концепции.

Эксперты отмечают, что Концепция содержит большинство положений, на которых настаивало Минэкономразвития России. Так, например, Национальные объединения СРО будут добровольными вне зависимости от того, что написано в отраслевом законодательстве. Это существенно меняет принципы формирования системы саморегулирования в строительной отрасли.

Кирилл Холопик, руководитель аппарата НОЗА:

- Концепция совершенствования механизмов саморегулирования, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 30.12.2015 N 2776-р, в основном содержит общие требования усилить, улучшить, повысить эффективность по всем направлениям системы саморегулирования.

Но есть интересная конкретика:

- требование размещения в открытом доступе видеозаписи заседаний органов управления саморегулируемых организаций и национальных объединений (глава III, раздел 1);

- нецелесообразность внедрения саморегулирования для видов деятельности, связанных с производством продукции, к ко-



торой в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании установлены обязательные требования (глава III, раздел 3);

- участие саморегулируемых организаций в национальных объединениях саморегулируемых организаций является добровольным вне зависимости от того, является ли в соответствии с федеральным законом членство в саморегулируемой организации обязательным или добровольным (глава IV);

- национальные объединения саморегулируемых организаций могут быть наделены отдельными функциями по контролю за деятельностью своих членов (глава IV);

- в части установления условий приобретения объединением саморегулируемых организаций статуса национального объединения целесообразно ... установление требований к минимальному значению охвата действующих в отрасли саморегулируемых организаций, состоящих в соответствующем государственном реестре, не ниже 50 процентов (глава IV);

- принцип солидарной ответственности саморегулируемой организации по обязательствам ее члена (глава IV);

- запрет на смешивание средств компенсационного фонда с иными средствами, принадлежащими саморегулируемой организации (глава IV);

специальные требования к организациям, в которых могут размещаться средства компенсационных фондов (глава IV);

- основным механизмом должно являться размещение средств компенсационного фонда с привлечением управляющей компании и специализированного депозитария (глава IV);

- установление требований, касающихся квалификации специалистов саморегулируемых организаций, осуществляющих проведение проверок (глава IV).

Алексей Каминский, президент НП СРОО «Экспертный Совет»:

- В утверждении Концепции вижу больше положительных моментов. Есть над чем работать и куда двигаться. У СРО аудиторов и СРО на финансовых рынках в этом году есть шанс внести изменения в отраслевое законодательство и исключить положения, направленные на укрупнение СРО - «Введение трехуровневой модели саморегулирования позволит отказаться от искусственного регулирования количества саморегулируемых организаций в одной отрасли...».

За 2016 г. должен быть реализован пер-

вый этап Концепции (внесение изменений в 315 ФЗ и приведение в соответствие отраслевого законодательства). Интересное положение, что стандарты могут содержать положения рекомендательного характера. Введение этой нормы позволит оценщикам принимать содержательные стандарты, не боясь, что их привлекут к уголовной ответственности «за ненадлежащее соблюдение стандартов и правил» - проект формулировки в УК РФ от Следственного Комитета. Показательно, что в Концепции говорится о том, что нужно раскрывать информацию о результатах проведенных проверок (в проекте поправок в 315-ФЗ требуется раскрывать информацию сразу же после принятия жалобы). Естественно, положительным является регламентация полномочий, а также принципов функционирования национальных объединений (информационная открытость и публичность, ротация руководителя и членов органов управления, запрет на предпринимательскую деятельность, принцип принятия решений - 1 член НО - один голос).

Из отрицательного - компенсационный фонд - обязательный механизм ответственности и солидарная ответственность. Есть в этой части и любопытные положения - авторы Концепции считают, что необходимо предусмотреть механизмы избежания обесценения средств КФ. Любопытно узнать, что это за механизмы. В утвержденной Концепции всего в одном месте говорится о том, что членство СРО в НО должно быть добровольным, тогда как в проекте Концепции этот тезис декларировался жестко.

Нужно обратить внимание, что ежегодно до 14 мая МЭР должен представлять в Правительство доклад о состоянии развития саморегулирования..., в том числе о результатах реализации Концепции. Кстати, «доклад о состоянии развития» не подразумевает рекомендацию к возврату госрегулирования или его усилению, т.е. МЭР берет на себя ответственность, что реализация Концепции должна привести к развитию саморегулирования.

Есть и еще плюсы и минусы от утверждения Концепции в этой редакции, есть что обсудить и есть необходимость выработать консолидированную позицию профессионального и предпринимательского сообщества. На ближайшем заседании Совета ТПП РФ по саморегулированию, которое состоится в конце января, планируется обсуждение этого вопроса.

Служба информации АНСБ



ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК: ЕЩЕ НЕ РАСТЕТ. НО УЖЕ И НЕ ПАДАЕТ



Эксперты компании «Метриум Групп» подвели итоги третьего квартала 2015 года на рынке ипотечного кредитования.



Если первые два квартала года показали, что ипотечный рынок откатился назад к показателям 2012 года, то в третьем квартале мы можем говорить о фиксации рынка в определенной точке: падение остановлено, но сил для бурного роста пока еще нет.

Не утонуть помогла господдержка

В августе ЦБ в очередной раз понизил значение ключевой ставки, текущий показатель равен 11%. В 2014 году ставка менялась 6 раз на повышение: с 7% на начало года до 17% на конец года. За 9 месяцев 2015 года мы наблюдаем уже пятое понижение ставки и от того, какого значения она достигнет к концу года, будет зависеть выполнение планов по выдаче займов. За счет запущенной весной программы государственной поддержки ипотеки на приобретение квартир в новостройках, ипотечный рынок удалось удержать на плаву, даже с учетом глу-

бокого проседания сделок на вторичном рынке.

Таким образом, за 8 месяцев года выдано чуть больше 400 тысяч кредитов. Падение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошло на 37,7%. Сумма выдачи составила свыше 660 млрд рублей, что ниже показателя прошлого года почти на 40%. Если учесть, что во втором квартале снижение объема выдачи к 2014 году составляло почти 42%, то можно говорить о росте выдачи ипотеки, в том числе и за счет снижения ставок.

Значение средневзвешенной ставки за квартал снизилось на 0,44 п.п. до 13,79%, а минимальная ставка по программе с господдержкой снизилась на 0,5 п.п. до 10,9%. Средний размер взятого кредита равен 1,63 млн рублей, что выше показателя предыдущего квартала на 10 тысяч рублей, но все еще ниже показателя прошлого года на 60 тысяч рублей.

Данные о выдаче ипотечных кредитов в РФ с 2012 года

на 01 сентября	2012	2013	2014	2015	Изменение к 2014 году, %	Изменение к 2012 году, %
Количество кредитов, ед.	450 784	517 007	652 343	406 373	-37,71	-9,85
Объем выдачи, млн. руб.	627 803	800 415	1 100 969	661 850	-39,88	5,42
Средневзвешенная ставка, %	12,90	12,67	12,24	13,79	12,66	6,90
Средняя сумма кредита, млн. Руб.	1,39	1,55	1,69	1,63	-3,50	16,94

Источник: ЦБ за восемь месяцев года на 1 сентября с 2012 года.

— Проанализировав основные показатели развития рынка ипотеки за 8 месяцев года, можно отметить следующие положительные факты, — комментирует управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Во-первых, разрыв между данными количества и объема выданных кредитов 2014 и 2015 годов постепенно сокращается, показатели к третьему кварталу улучшились на 2,01 п.п. и 1,59 п.п. по сравнению с показателями второго квартала. А во-вторых, несмотря на то, что средневзвешенная ставка сегодня самая высокая за последние пять лет, объем выдаваемых кредитов, как и средний размер выданного займа, выше, чем в 2012 году. Хотя количество вновь выданных кредитов существенно ниже, чем в предыдущие

годы. Средний срок, на который берут кредиты, также снизился на 2,3% в сравнении с аналогичным периодом 2014 года — со 176,6 до 172,5 месяца, то есть мы видим, что люди не готовы брать долгосрочные обязательства, оформляя кредит на максимально короткий срок, и в последующем стараются погасить его досрочно.

Тем не менее, как отмечают аналитики «Метриум Групп», существенного рывка в показателях не произошло, а значит, дальнейшего роста рынка только за счет государственной программы ждать не приходится.

По данным Минфина России, за апрель — июль 2015 года было выдано около 78 тыс. ипотечных кредитов по программе с господдержкой на сумму более 136,5 млрд рублей, что составило свыше 40% объема выданных за этот период кредитов. Но на-



чиная с июля, выдачи по этой программе оставались на одном уровне, их доля в общем выдаваемом объеме не превышала 45% даже с учетом того, что участники активно снижали ставки — минимальная ставка с 11,4% снизилась до 10,9%. В результате доля ипотеки в сегменте эконом-класса в Московской области снова составила 70%, в то время как во втором квартале 2015 г. ее доля была чуть более 55%. В новостройках Новой Москвы доля ипотеки чуть ниже, чем у соседей из области — 64%, но на 7 п.п. выше, чем в предыдущем квартале. В старой Москве в эконом-классе доля ипотеки гораздо ниже — 33%, однако она стабильна по отношению к предыдущему кварталу этого года. Ипотека в новостройках бизнес-класса Москвы практически отсутствует, ее доля составляет порядка 5-7%.

Валютных кредитов меньше не стало

Для дополнительного стимулирования рынка было предложено расширить действие программы на вторичный рынок, однако ставки на вторичку даже в АИЖК начинаются от 12,25%. Без снижения этих ставок рынок ипотеки будет и дальше «буксовать». Тем не менее, положительная тенденция есть: с начала этого года ставки на вторичном рынке постепенно снижаются: с 16—17% в начале года до 13-14% сегодня. Стандартный первоначальный взнос на сегодняшний день — от 20%. Есть предложения от 15%, но ставки в этом случае выше средних по рынку.

Еще один примечательный факт: несмотря на то, что у валютных ипотечников появились серьезные проблемы с погашением кредитов из-за снижения курса рубля, количество выданных в валюте кредитов с начала 2015 года не уменьшается. При том, что многие банки закрыли в этом году валютные ипотечные программы, размер выдачи ипотеки в иностранной валюте вырос в 8 раз с начала года и достиг на 1 сентября 2015 года 103 кредитов. Правда, срок кредитования небольшой — 3,8 года. Какова доля кредитов была взята с трезвым расчетом, а какова с необоснованным оптимизмом — сказать сложно.

— Отсутствие высокого роста ипотечного рынка помимо невысокой покупательской активности объясняется тем, что банки максимально ужесточили подход к рассмотрению ипотечного клиента, — поясняет Мария Литинецкая. — На сегодняшний день лишь каждая десятая заявка полу-

чает одобрение. Зато показатели кредитоспособности у получивших кредит максимально высокие за всю историю продукта. Причинами отказа в большинстве случаев являются наличие негатива в кредитной истории, наличие уже взятых кредитов (то есть высокая долговая нагрузка) и работа в высокорисковых (в период кризиса) сферах — услуги, творчество и т.д.

Дефолта «ипотечников» ждать не стоит

По данным «Метриум Групп», ипотека по-прежнему остается самым стабильно погашаемым кредитом: размер просроченной задолженности сроком 90 дней и выше на 1 августа составил 2,8%. Для сравнения: просрочка по другим видам кредитования за этот же период составила 14,3%. То есть, несмотря на рост несвоевременных платежей (из-за задержки выплат зарплаты, сокращений), ожидать массовых дефолтов среди ипотечных клиентов не стоит, так как основные проблемные долги сконцентрированы в сегменте необеспеченных займов — потребительские кредиты и кредитные карты, где оценка потенциальных клиентов существенно мягче.

Напомним, что в начале года прогнозы по сокращению объемов выдачи ипотеки были самые разные: от пессимистичного — в 8 раз до оптимистичного — всего в 2 раза (то есть выдача за год должна составить порядка 850 млрд руб.). К концу года АИЖК увеличило прогноз в полтора раза — до 1,2—1,3 трлн руб. За счет программы с господдержкой планировали выдать не менее 400 млрд рублей, а за счет снижения ключевой ставки выделенных денег должно хватить уже на 700 млрд рублей, и порядка 300 млрд рублей банки должны были выдать за счет собственных сил. На конец III квартала оптимистичный план реализован на 78%, а план АИЖК всего на 55%.

— Для реализации обоих прогнозов должны включиться рыночные механизмы саморегуляции рынка, которые приведут к снижению ключевой ставки, — резюмирует Мария Литинецкая. — К сожалению, о скором выходе ипотеки из кризиса говорить пока рано, а потому «костыль» в виде господдержки на 2016 год рынку все еще необходим, как и другие инновационные идеи.

Елена Кудымова,
Директор по связям с общественностью
«Метриум Групп»



Обсуждение после одобрения – «круглый стол» в НОСТРОЙ посвятят Концепции саморегулирования

Концепция совершенствования механизмов саморегулирования одобрена Правительством России и будет реализована за пять лет. Ее основные положения напрямую затрагивают интересы системы саморегулирования в строительстве, особенно – ее Нацобъединений.

Напомним, что согласно Концепции, участие саморегулируемых организаций в национальных объединениях саморегулируемых организаций является добровольным вне зависимости от того, является ли в соответствии с федеральным законом членство в саморегулируемой организации обязательным или добровольным. Соответствующие изменения должны быть внесены в базовый закон «О саморегулируемых организациях» 315-ФЗ, а также в Градостроительный кодекс, который сейчас предписывает обязательное членство саморегулируемых организаций изыскателей, проектировщиков и строителей в Национальных объединениях. Фактически это членство наступает сразу после внесения СРО в госреестр в силу закона. Теперь авторы Концепции предлагают эту структуру в строительстве полностью поменять.

Инициатива в проведении подобной реформы принадлежит Минэкономразвития России (МЭР), и Нацобъединениям строительной отрасли не удалось доказать разрушительность подобного решения. Фактически, чиновники МЭР, ответственные за разработку Концепции, отказались слушать и учитывать позиции представителей строительных СРО.

Слабость позиций НОСТРОЯ и НОПРИЗа в Минэкономразвития показала и III Международная конференция «Практическое саморегулирование», которая состоялась 2 декабря 2015 года. На ней представителям Нацобъединений не удалось ни на йоту поколебать мнение чиновников МЭРа и донести до них свое видение ситуации.

Возможно, это произошло из-за не слишком серьезного отношения руководства Нацобъединений к этому документу, ведь за весь 2015 год ни в НОСТРОЕ, ни в НОПРИЗе ни на одном заседании Совета, ни на одном «круглом столе» не рассматривался проект Концепции, хотя было известно, что документ под эгидой МЭР получается весьма противоречивый и неудобный для строительного саморегулирования.

Ни разу по этому поводу не высказался и официальный защитник строителей, «контролер» строительных Нацобъединений – Минстрой России. Проект Концепции год гулял между ведомствами и общественными организациями, и многие поверили в то, что он так и будет гулять – с замечаниями, предложениями, дебатами в Совете по саморегулированию Торгово-Промышленной палаты России и так далее. Фактически, строительные Нацобъединения на самом высоком уровне этот документ упустили. Теперь придется наверстывать и догонять, что всегда плохо, неудобно и заведомо ставит догоняющих в крайне невыгодное положение.

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) на официальном сайте высказало настороженную позицию: «Концепция совершенствования механизмов саморегулирования имеет важное значение при подготовке к проведению Государственного совета Российской Федерации по вопросу «О развитии строительного комплекса и совершенствовании градостроительной деятельности в Российской Федерации».

Однако буквально через неделю, 19 января, НОСТРОЙ собирает «круглый стол» на тему «Обсуждение Концепции совершенствования механизмов саморегулирования. Пути развития и совершенствования». И хотя саму Концепцию обсуждать уже поздно, разговор должен пойти о том, какие шаги следует предпринять, чтобы, если и не отвести, то хотя бы смягчить удар по строительному саморегулированию.

На дебаты приглашаются представители Минстроя России и Минэкономразвития России, Совета Торгово-промышленной палаты Российской Федерации по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности, а также строительные СРО и коллеги из смежных отраслей. Возможно, впервые строительное сообщество обсудит этот документ таким составом и на таком высоком уровне.

Анна Морозова



НОВОГОДНИЕ ЗАМЕТКИ: ОДНИ СТРОЯТ ИЗ СЕБЯ, ДРУГИЕ НЕ МОГУТ СТРОИТЬ ДЛЯ ЛЮДЕЙ



Что ждет строительную отрасль в новом году? Почему Минстрой ограничивается призывами покупать недвижимость?

Мы, журналисты, всегда стараемся держать руку на пульсе времени. Поэтому смеем надеяться, что мимо нашего внимания не прошло ни одно мало-мальски важное событие, ни одна актуальная тема, которая волновала строительное сообщество в уходящем году. Давайте вспомним их еще раз.

Вспомнить все

- Резкий спад цен на жилье.
- Банкротство застройщиков и горячие споры вокруг поправок в 214-ФЗ о долевом строительстве.
- Принятие программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшимся в трудной финансовой ситуации.
- Слияние АИЖК и Фонда РЖС.
- Снижение административных барьеров в строительстве.
- Критическое обсуждение проекта Стратегии инновационного развития строительной отрасли.
- Совершенствование института саморегулирования и исключение из реестра четырех строительных СРО.
- Расширение импортозамещения в стройиндустрии.
- Санкции в отношении Турции, которые коснулись и ряда строительных компаний.

Вот лишь некоторые ключевые события в 2015 году, о которых мы много и подробно писали.

2015 год стал для российских строителей большим испытанием на прочность, проверкой на готовность работать в крайне напряженное время. Цены на жилье уменьшились на 15—30%. На 40% снизился объем выдаваемых ипотечных кредитов. На 50% упала покупательная способность населения.

И в этой трудной ситуации такая мера, как принятие госпрограммы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам, без преувеличений спасла рынок от краха, за что следует поблагодарить Правительство. Люди увидели, что государство поддерживает стройкомплекс, заботится о тех, кто желает приобрести недвижимость в столь сложный период.

В целом в 2015 году, слава Богу, краха удалось избежать. Хотя на вопрос нашего сайта: «Каким для Вас был уходящий год?» около половины участников опроса ответило: «Тяжелым».

Вот и в новый год российский стройкомплекс вступает не в самом радужном настроении. Строительный задел съезжился, и по пессимистическим прогнозам 2016 год будет еще более сложным, чем нынешний. Кое-кто даже предрекает волну массовых банкротств компаний-застройщиков и полную стагнацию рынка.

Впрочем, ряд аналитиков считает, что в

2016 году не стоит ожидать резкого ухудшения ситуации на строительном рынке. По их мнению, все будет идти, как говорится, ни шатко, ни валко.

Что ж, кто из экспертов окажется прав, мы узнаем ровно через год.

Призывами не обойдешься

А пока мы видим, что федеральный бюджет и бюджеты регионов резко сокращаются, растет бюджетный дефицит, чего давно уже не наблюдалось. Недобор налогов составляет миллиарды рублей.

А это значит, что ряд строительных инвестиционных программ, многие из перспективных проектов будут заморожены и отложены до лучших времен. И это уже происходит.

При этом, как признает глава департамента жилищной политики Минстроя Никита Сташин, платежеспособный спрос населения упал на 50%, а в сфере жилищного строительства практически нет комплексного освоения территорий. Добавим, что такой практикой могут похвастать разве что Москва и Подмосковье.

Прискорбно то, что кризис подкосил строительную отрасль на самом взлете, в тот самый момент, когда жилищное строительство, казалось бы, набрало отличные темпы. В 2014 году был введен в эксплуатацию рекордный объем жилья — 85 млн кв. м. А в этом году, по оценке министра строительства и ЖКХ РФ Михаила Меня, будет сдано от 70 до 76 млн кв. м жилья.

— Следующий год будет сложнее, но мы к нему готовимся во всеоружии, — подчеркнул министр.

Однако о каком «всеоружии» идет речь, пока неясно.

Да, Правительство продлило срок действия госпрограммы субсидирования процентной ставки по ипотеке до 1 мая 2016 года. Программа была разработана с целью поддержать строительную отрасль в кризисное время, и в минувшем году каждая четвертая квартира была куплена по программе «Ипотека с господдержкой».

Однако одной этой меры для выхода из кризиса явно недостаточно.

— Турбулентность экономики, конечно, заставляет людей насторожиться. Они не понимают, как будет завтра развиваться экономика, поэтому многие предпочитают присматриваться. И зря. Я бы им рекомендовал сейчас покупать недвижимость... Недвижимость всегда будет в цене, — призвал население министр.



Это, конечно, так, но одними призывами «покупайте недвижимость» сегодня уже не обойтись. К тому же, кто мог, тот уже ее купил, кто захотел — уже вложил. А у остальных сегодня такой возможности просто нет.

Что дальше?

В связи с этим возникает закономерный вопрос: а что дальше? Ибо никакого вразумительного антикризисного плана на 2016 год у Правительства, к сожалению, нет, на что недавно посетовала председатель Счетной палаты Татьяна Голикова.

Печально, что и само профессиональное сообщество в лице НОСТРОИ и НОПРИЗ не предложило какой-либо внятной программы по выходу из кризиса. Увы, наши саморегуляторы глубоко завязли во внутренних проблемах самой системы. И пока у них, судя по всему, просто руки не доходят до решения вопросов, связанных с развитием строительной отрасли, организацией помощи строительным компаниям в условиях кризиса.

А при отсутствии четкого понимания со стороны Правительства и профессионального сообщества того, как выходить из кризиса, какие первоочередные меры предпринять, вероятность того, что отрасль более или менее безболезненно выйдет из кризиса, крайне мала.

Нужно снижать себестоимость строительства, но не за счет применения дешевых

стройматериалов, а за счет инновационных решений, сокращения непроизводительных издержек и нагрузки на застройщика

Да, на первый взгляд, не все так плохо. Реализуется программа «Жилье для российской семьи», продолжается строительство домов эконом-класса, расселение «аварийки», обеспечиваются жильем военные, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, реализуются другие важные социальные программы.

И все же помощь государства строительной отрасли крайне незначительна. Она распространяется только на тех застройщиков, которые возводят жилье эконом-класса. Девелоперы же, работающие в сегментах бизнес-класса и класса премиум, должны рассчитывать только на собственные силы. Им ждать помощи от государства не стоит. В этой ситуации, как говорится, спасение утопающих — дело рук самих утопающих.

Для повышения объемов продажи жилья нужно снижать себестоимость строительства, но не за счет применения дешевых стройматериалов, а за счет инновационных решений, сокращения непроизводительных издержек и нагрузки на застройщика в виде тех же обременений по социалке и инженерной инфраструктуре.

Кризис — время перемен

Сегодня чуть ли не из каждого утюга слышны пламенные речи об импортозаме-



щении. Но благими речами, как говорят, делу не поможешь. Беда в том, что производители строительных материалов также брошены на произвол судьбы. По крайней мере, ни о какой-либо адекватной помощи им со стороны государства нам слышать не приходилось.

Они резко сдают темпы развития: цемент — минус 5%, сухие смеси — минус 10%, стекло — минус 20%, ПВХ-профили — минус 25%. Своих оборотных средств у предприятий стройиндустрии сегодня маловато. Брать же кредиты под те неподъемные проценты, которые нынче предлагают банки, им просто не под силу. Поэтому ряд экспертов прогнозирует, что рынок стройматериалов в 2016 году упадет на 20—30%.

Малые крохи выделяются и на строительную науку. Многие научные лаборатории и отделы институтов закрыты из-за отсутствия государственного финансирования. А ведь без крепкой отраслевой науки невозможно создавать новые технологии и материалы.

И если мы не создадим собственные производства инновационных материалов, мы так и будем бесплодно эксплуатировать тему импортозамещения. То есть все выльется в очередную говорильню — пустопорожнюю и донельзя раздражающую.

Вы можете спросить: откуда брать деньги, если в бюджетах нет средств? Они есть, только, по мнению ряда экспертов, не туда направляются. Например, в 2015 году Агентство по страхованию вкладов потратило на оздоровление банков огромную сумму — 1 трлн рублей.

— Если бы этот триллион направить на поддержку строительного бизнеса, промышленности строительных материалов, то многое сразу бы изменилось к лучшему, — уверен президент Российского союза строителей Владимир Яковлев.

Прежде всего, государству необходимо помочь организовать отечественное производство, как это делают многие наши соседи.

Например, в Республике Казахстан, если ты «с нуля» развиваешь производство или же реконструируешь действующее предприятие, тебе предоставляются определенные льготы. И только после того, как ты уже встанешь на ноги, тебя начинают облагать налогами.

Да, схожие налоговые льготы есть в ряде российских регионов и на территориях опережающего развития. Но почему бы этот замечательный опыт не распространить на всю Россию? Кризис — самое время для облегчения налогового бремени и привлечения инвесторов.

Главное — не паниковать

И последнее — может быть, самое главное. Весной состоится Президиум Госсовета, на котором под руководством Президента Владимира Путина впервые за много лет на таком уровне будут обсуждаться вопросы строительной отрасли.

Поэтому у профессионального сообщества есть прекрасный шанс поднять и обсудить вопросы строительной сферы на самом высоком уровне. Строителям следует по максимуму воспользоваться этой уникальной

возможностью. А наш журнал в меру сил постарается помочь им обозначить главные проблемы и пути их решения.

Сейчас самое главное — не впадать в панику. Никакой кризис нам не страшен. Мы их уже много пережили за последнее время — и в 1998-м, и в 2008-м—2009-м. Тогда тоже было нелегко. Но мы смогли найти выход из трудных ситуаций. И можно не сомневаться, что российские строители переживут и нынешние невзгоды.

Дорогие наши строители, проектировщики, архитекторы, изыскатели! Примите самые теплые пожелания здоровья, счастья, благополучия. Пусть наступивший год станет для вас годом новых свершений, плодотворного и созидательного труда!

Геннадий ЛЮЛЬКИН





КАКОЙ НОВОГОДНИЙ ПОДАРОК ПРИГОТОВИЛО ЗАСТРОЙЩИКАМ ПРАВИТЕЛЬСТВО?



Комиссия Правительства РФ по законопроектной деятельности одобрила проект поправок в 214-ФЗ. Минстрой сделал все, чтобы в новом году застройщики работали по-новому. Но это нравится не всем.

Как мы уже сообщали, Комиссия Правительства РФ по законопроектной деятельности одобрила проект поправок в законодательство о долевом строительстве, разработанный в Минстрое России. Таким образом, многомесячная эпопея с реформированием 214-ФЗ выходит на финишную прямую. Но, похоже, такое развитие событий устраивает далеко не всех участников.

5 вместо 19, и все лимиты скоро выберут

Напомним, что первый блок поправок в 214-ФЗ, регулирующий вопросы долевого строительства, вступил в силу с 1 октября прошлого года.

«Повысились требования к тем компаниям, которые страхуют долевое строительство, — разъяснил суть осенних поправок в недавнем интервью «КП» министр строительства и ЖКХ Михаил Минькович. — Сегодня они должны иметь собственный капитал в миллиард рублей (ранее — 400 млн — Ред.). Тех, которые проходят по всем критериям, осталось на рынке 19» (впрочем, в самом Минстрое признают, что из 19 компаний на рынке работают только 5 — Ред.).

Процесс болезненный, считает глава ведомства, поскольку рынок отказался от услуг мелких страховых компаний. Но это было правильное решение, уверен Михаил Минькович. «Иначе в случае какой-то серьезной проблемы эти страховые компании не ответили бы по своим обязательствам, люди бы пострадали».

Казалось бы, все понятно. Но здесь проблема в том, что, как объяснил нашему журналу член межведомственной Рабочей группы по подготовке предложений по изменению законодательства в сфере долевого строительства, руководитель аппарата НОЗА, директор Института развития строительной отрасли Кирилл Холопик, «даже эти пять страховых компаний очень сильно лимитированы. ЦБ установил для них строгие ограничения относительно того, какой размер ответственности они могут на себя принимать по одному застройщику. Крупными застройщиками эти лимиты очень быстро выбираются, и в декабре все они были выбраны, что называется, подчистую».

«Непонятки» со страхованием

Министр напомнил, что в качестве альтернативы есть еще ОВС — Общество взаимного страхования застройщиков. «Это отдельная структура, специально созданная федеральным законом, — сказал он. — Застройщики — члены общества страхуются за счет средств, которые они туда внесли.

Однако, по словам того же Холопика, не всем застройщикам подходит ОВС, поскольку там субсидиарная ответственность. Поэтому «удачливые бизнесмены из числа застройщиков, накопивших за годы своей деятельности значительный объем имущества, не хотят рисковать этим имуществом в случае, если нерадивым оказывается их коллега и конкурент, то есть другой застройщик», добавляет директор института.

Как будет решаться эта проблема, пока непонятно.

Компфонды — больная тема

«Плюс у нас ведь система саморегулирования в строительстве, — напомнил журналистам «КП» Михаил Мень. — И у всех саморегулируемых организаций есть так называемые компенсационные фонды. Эти средства также могут использоваться для того, чтобы у нас не было обманутых дольщиков».

Но использование компенсационных фондов — это отдельная больная тема, с множеством подводных камней. Еще год назад, выступая на XII съезде НОИЗ (ныне НОПРИЗ), замминистра строительства Юрий Рейльян признал, что «компенсационные фонды СРО строительного комплекса в настоящее время пребывают в тяжелой и скандальной ситуации».

И что изменилось за минувший год? Удалось ли решить эту проблему, создав понятный и прозрачный механизм формирования, содержания и использования этих средств? Давайте вновь процитируем Юрия Рейльяна, но возьмем уже его слова, сказанные совсем недавно.

Выступая на Экспертном совете по градостроительной деятельности на тему «Совершенствование института саморегулирования в сфере градостроительства», который прошел в Комитете по земельным отношениям и строительству Госдумы 1 декабря 2015 года, Юрий Угович был вынужден признать, что «не выполнена задача легализации и подсчета компенсационных фондов СРО».

По его словам, «до сих пор неизвестно, в какой реальной сумме исчисляются эти компфонды, но есть подозрение, что на самом деле их на 25—30% меньше, чем заявлено по документам». Юрий Рейльян даже поделился с членами Экспертного совета Госдумы подробностями схем, которые применяли саморегуляторы, манипулируя со своими компфондами. «Не секрет, что при создании ряда СРО необходимые средства «заводились» на счета, получалась справка, а затем эти же деньги «заводились» на счет следующей СРО», — пояснил чиновник.

«Мы компфонды не посчитали, и, боюсь, за это с нас спросят уже в начале этого года», — самокритично отметил замминистра. Вот и возникает вопрос: как можно использовать, пусть даже в весьма благородных целях, средства, истинный объем которых до сих пор неизвестен? Так что с компенсационными фондами история по-прежнему темная.

Второй блок: подробности

Касаясь второго блока поправок в 214-ФЗ, который, по словам министра, «только внесен», Михаил Александрович специально подчеркнул: «Это не запрет долевого строительства. Но нужно, чтобы компания имела некий процент собственных средств, а не строила все исключительно за счет дольщиков».

Глава Минстроя убежден: «Когда-нибудь мы придем, как многие страны, к тому, что новостройки возводятся в первую очередь не за счет граждан, а за счет банковского проектного финансирования. Подобные изменения, как альтернатива существующим механизмам также предусмотрена в наших поправках в законопроект».

Подробностями предлагаемых изменений статс-секретарь — заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Наталья Антипина поделилась 8 декабря, на ежегодной встрече председателя Совета Федерации Валентины Матвиенко со статс-секретарями министерств и ведомств РФ.

По ее словам, законопроект существенно повысит уровень информационной открытости застройщиков. В частности, он предполагает ведение Единого электронного реестра застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств дольщиков. «Документ призван помочь гражданам избежать передачи денег лицам, которые не имеют права привлекать средства граждан в строительство жилья», — прокомментировала замминистра.



Наталья Антипина обратила внимание, что действующее законодательство позволяет привлекать средства граждан даже тем компаниям, которые находятся в стадии банкротства или ликвидации. Застройщики могут не иметь собственного капитала. Законопроект ужесточает требования к строительным компаниям, в частности к размеру их собственного капитала.

Также будет введено целевое использование средств участников долевого строительства. А органы контроля получат дополнительные полномочия для более эффективного контроля за целевым использованием средств граждан.

Об этих и других изменениях, предлагаемых Минстроем, мы подробно писали в октябре.

Ох, уж эти счета эскроу...

Ну, и наконец, о главном нововведении. «В правовое поле предлагается ввести альтернативный механизм привлечения средств граждан — специальные счета эскроу в банках, — отметила Наталья Антипина, пояснив: — Мы изучали международный опыт и посмотрели предметно, как этот процесс регулируется в других странах, и пришли к выводу, что только через институт введения схемы «дольщик — банк — застройщик» можно решить эту проблему».

Но у российских девелоперов свое мнение на этот счет. «Получается, что законопроект говорит застройщикам: у вас такой огромный выбор вариантов, решайте, какой использовать! А фактически никакого реального выбора-то и нет! — поделился опасениями с нашим журналом руководитель аппарата НОЗА Кирилл Холопик. — При этом застройщики опасаются, что скоро закончится страхование, потом может прекратиться существование ОВС, и тогда счета эскроу останутся единственным механизмом».

На вопрос «Строительства.RU», чем именно застройщиков не устраивает этот механизм, г-н Холопик ответил просто: по оценкам застройщиков, внедрение счетов эскроу увеличивает себестоимость на 10–15%.

«В сегодняшних условиях увеличение себестоимости на такую величину сделает большинство проектов просто нерентабельными, и они не будут реализованы, вот и все», — заключил он.

Чьи планы реальнее

По мнению самих застройщиков, если

не будут продуманы механизмы реализации закона, то государство «просто само вытолкнет их в серые схемы». Поэтому девелоперы просят власти «обеспечить работоспособность механизмов, продекларированных в законе».

С 30 ноября на специальном портале НОЗА организовано обсуждение нового закона в электронной форме. Цель этой акции — «найти оптимальные формулировки». Дата окончания обсуждения — 15 2015 г.

Во второй половине декабря НОЗА и ОВС наметили провести Всероссийский съезд застройщиков. Как нам сообщили в НОЗА, на этот форум помимо девелоперов планировалось пригласить «тех, от чьих решений во многом зависит, будет ли закон эффективно работающим: регуляторов строительной отрасли в лице Минстроя РФ, банковской и страховой сферы в лице Центрального Банка».

Но, похоже, у Правительства и Минстроя свои планы и свои сроки. «Законопроект прошел комиссию по законопроектной деятельности. Мы рассчитываем, что он будет рассмотрен на одном из ближайших заседаний Правительства России», — отметила Наталья Антипина.

А теперь давайте послушаем, что говорили о реформировании законодательства в сфере долевого строительства участники VII практического семинара «Диалог с инвестором», который прошел 9 декабря в столичном Svissotel Красные холмы.



Марат ХУСНУЛЛИН, заместитель мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной деятельности и строительства:

— За последние годы население и дольщики стали самым крупным инвестором в городе: ими собрано и инвестировано в жилищное строительство 569 млрд руб. долевого средств. Мало кто в стране может похвастаться таким объемом инвестиций, включая наши нефтегазовые компании первого уровня.

Конечно, как всегда бывает в таких случаях, возникают проблемы. Но мы этого не боимся. Мы не один кризис пережили, и



будем в ручном режиме заниматься и этой проблемой. И я очень надеюсь, что на федеральном уровне будут приняты определенные поправки к 214-му закону.

Считаю, что этот закон сыграл и продолжает играть огромную роль. Его цена для Москвы, повторяю, почти 600 млрд руб. инвестиций. Поэтому, конечно, закон нужный. Второй вопрос — как он работает.

Конечно, нужно поднять ответственность застройщиков. Мы же не можем допустить, чтобы деньги дольщиков могли использоваться куда-то не по назначению. А между тем 214-ФЗ позволяет это делать. Скажем, собрал инвестор деньги у населения, отправил их куда-нибудь в офшор, купил себе на них яхту или личный самолет, а дома не достроил. Мы же не можем так рисковать!

Закон, разрешающий привлекать средства населения, должен быть. Но механизм контроля использования средств дольщиков нужно обязательно прописать и жестко контролировать.

Я знаю, что за границей, в той же Германии, например, этот вопрос решен достаточно просто. Деньги поступают на счет равными частями согласно этапам строительства дома. Завершил нулевой цикл — оплатили 10%, построил первые два этажа — получи следующую порцию. Почему бы нам не ввести такую систему? Зачем мы даем возможность злоупотреблять?

Ведь это же психология. Когда к людям попадают чужие и, по сути, бесконтрольные деньги, надеяться на то, что не будет никаких сложностей и проблем, большой оптимизм. К слову, большинство экономических проблем у застройщиков связаны не с каким-то обманом, а с объективными причинами. В Москве из нескольких тысяч дольщиков, не получивших жилье, только около 500 действительно обманули, сознательно присвоив их деньги.

Жулики есть везде, но с ними надо бороться другими способами. А подавляющее большинство инвесторов — вполне добросовестные. И мы должны сделать такой механизм, чтобы система работала правильно: чтобы дольщики гарантированно получали недвижимость, а инвесторы — имели доход.

Банки, страхование — это хорошо, но это удорожание. А за все в конечном итоге платит потребитель. При этом сегодня у нас с банками и страхованием надежности нет. Поэтому вот так взять этот закон и перечеркнуть, я считаю, неправильно.

Нужно корректировать эту систему шаг за шагом, но прекращать все разом нельзя. Это мое личное мнение.



Константин Тимофеев,
председатель
Москомстройинвеста:

— 7,5% застройщиков в Москве продают жилье не по ДДУ, а по так называемым ЖСК. Что мы, Правительство Москвы, предлагаем делать?

Мы усилили контроль над привлечением средств по данным незаконным схемам. Сейчас все ЖСК проверяют.

Далее. С 1 января 2016 года отчетность застройщиков будет вестись только в электронном виде. Если компании не будут сдавать отчетность по новым требованиям, они не будут размещены на нашем сайте как застройщики, работающие по нормам 214-ФЗ. И хотя в законе этого пока нет, но мы такие данные публиковать будем, чтобы население видело, у кого можно приобрести жилье, а у кого не надо.

Тем самым мы защитим и население, и законопослушных застройщиков от недобросовестных инвесторов, которые работают без разрешения, по схемам ЖСК, вводя потребителей в заблуждение, практикуя демпинг и недобросовестную конкуренцию.

Причем анализировать отчетность будет программа, а не люди. И если кто-то сдаст ее с нарушениями требований (заполнив не все строки, графы и т.д.), он автоматически попадет в список недобросовестных застройщиков.

Следующее новшество. Застройщик, который не впишется в норматив финансовой устойчивости, получит предписание об устранении данного нарушения. Если и это не будет сделано, то речь пойдет уже не о штрафе. Мы будем направлять документы в прокуратуру о приостановлении деятельности данного застройщика. И это, как и отчетность, о которой я говорил, будет практиковаться уже по итогам 4-го квартала нынешнего года.

Договоры долевого участия регистрироваться не будут, если страховка не удовлетворяет требованиям Центрального банка.



За что мы сегодня штрафуем застройщиков? 51% процент нарушений связан с привлечением средств до регистрации ДДУ. 22% нарушений — недостоверные или неполные сведения в проектной декларации или ее изменение. В этой связи хочу сообщить, что проектные декларации унифицируют, а проверяться они будут автоматически. В числе других нарушений — непредоставление информации о застройщике (7%) и невыполнение предписаний (2%).

Особо хочу подчеркнуть: за нецелевое использование средств будет введена уголовная ответственность.

Согласно Постановлению Правительства Москвы от 17 ноября 2015 года, мы в рамках существующего законодательства получили право запрашивать у застройщиков следующую информацию: справки об открытых счетах, выписки по счетам, информацию обо всех участниках долевого строительства (ранее это требование относилось к ЖСК), информацию об акционерах и бенефициарах компаний-инвесторов.

Мы понимаем, что сейчас не самое лучшее время для ужесточения законодательства. Однако надеемся, что поправки, касающиеся достаточности капитала, нормативов финансовой устойчивости и уголовной ответственности за нецелевое использование средств, будут приняты.

Но при этом мы считаем, что реформирование законодательства и усиление контроля не должно привести к снижению темпов и объемов жилищного строительства.



Александр РУЧЬЕВ, председатель правления Общества взаимного страхования застройщиков (ОВС), президент ГК «Мортон»:

— На сегодняшний день членами нашего Общества являются более 500 компаний. Они оплатили свои членские взносы, и более 300 из них страхуются.

Выражу общее мнение членов ОВС. 214-ФЗ нужен, он должен остаться, поскольку является колоссальным драйвером развития экономики, позволяя застройщикам финансировать стройки не только за счет

банковских кредитов, которые сейчас достаточно дороги и во многом недоступны, но и за счет денег населения.

Безусловно, я согласен с тем, что требуется ужесточение норм этого закона. Но здесь нужно быть очень аккуратным. Например, по действующим сегодня нормам 214-ФЗ строительство объектов социальной инфраструктуры, дорог, инженерных сетей и оплата банковских процентов считается нецелевым использованием средств дольщиков.

То есть, если формально подходить к действующему 214-ФЗ и следовать логике усиления ответственности застройщиков за нецелевое использование денежных средств, то эти статьи становятся невозможными. Между тем большинство застройщиков, развивая свой земельный участок, понимают, что сегодня у бюджетов нет денег на строительство социалки для обеспечения тех домов, которые они строят.

Москва и Московская область уже более 20 лет идут по пути, когда инвестор-застройщик развивает свой участок и, осуществляя комплексную застройку, сам строит инженерную, транспортную инфраструктуру и объекты соцкультбыта. Это уже устоявшаяся практика. Но в рамках парадигмы усиления ответственности застройщиков за нецелевое использование средств эти моменты, повторяю, отсутствуют. И мы видим в этом определенные риски.

Вторым риском мы считаем новое требование Минстроя об увеличении капитала застройщика. Безусловно, капитал застройщиков должен быть увеличен. Но наши предложения во время бурных обсуждений этого вопроса так пока ни к чему и не привели.

Согласно внесенным поправкам, капитал группы должен быть не менее 1 млрд руб. либо, если строится точечный объект, не менее 5% от объема привлекаемых средств. Для крупных компаний это не является проблемой. Но для маленьких и средних компаний, особенно региональных, эта норма является очень серьезной, и более 60% наших членов ей не удовлетворяют. В итоге, если закон будет принят без понижения этого порога, мы столкнемся с тем, что компании просто не смогут стать застройщиками.

Ну а главным, основным риском в действующей схеме долевого строительства мы считаем риск банкротства. Этот риск



сегодня решается путем введения страхования. Центробанк с 1 октября ужесточил требования к страховым компаниям. Я думаю, после Нового года, по факту получения годовой отчетности ряд компаний из двух десятков оставшихся будут исключены.

Создание государственного перестраховщика (об этом инициативе недавно известил ЦБ), риск банкротства, в принципе, полностью закрывает. Поскольку при наличии государственного перестраховщика с большой емкостью у действующих на рынке компаний появится возможность перестраховывать свои риски. Таким образом, либо застройщик банкротится, либо он все-таки свои дома достраивает.

Других рисков на рынке долевого строительства за время действия 214-го закона мы не видим. Кроме одного, который нас, застройщиков, сильно беспокоит. Это риск постоянного изменения действующего законодательства. Как на это реагировать? Что ж, будем как-то встраиваться в новые реалии...



Александр ПЛУТНИК, руководитель АО «АИЖК»:

— Большое количество строителей, чиновников, экспертов, депутатов участвовали в обсуждении поправок по изменению 214-ФЗ, которые в настоящий

момент внесены Минстроем в Правительство. Эти нормы висят на сайте Минстроя и еще, конечно, будут обсуждаться в рамках подготовки законопроекта и процедуры его прохождения в Госдуме.

Но я хочу напомнить, что в 2004 году, когда принимался этот закон, было решено, что он поработает некоторое время, рынок очистится, и будут приняты новые меры, которые позволят прийти к цивилизованным формам кредитования. Но вот прошло 10 лет, и мы опять столкнулись с ростом количества просроченных объектов и обманутых граждан, вложивших свои деньги в так и не построенные объекты.

Конечно, государство на это реагирует, понимая при этом, что в кризис жесткого регулирования вводить нельзя. Поэтому ответственность и ограничения вводятся

постепенно, в три этапа. К слову, напомним, что нормы финансовой устойчивости застройщиков, приемлемый размер собственных средств и иные категории, которые были в законе введены, предложены самими застройщиками. Все эти положения сформулированы в ходе плодотворного диалога с инвесторами и застройщиками.

Конечно, бесплатные деньги граждан лучше, чем платные банковские деньги. С этим никто не спорит, и все это понимают. Но и риски для граждан, которые сегодня вносят свои деньги еще на стадии получения разрешения на строительство, высокие, и работать здесь могут только добросовестные застройщики. Те, которые имеют хорошую кредитную историю, работают с банками (а над законом, напомним, трудились представители Сбербанка и ВТБ).

Такие застройщики, на наш взгляд, и должны выиграть в результате принятия этого закона. Поэтому мы считаем, что в течение переходного срока банковские ставки снизятся, экономика будет развиваться, и застройщики смогут системно и более доступно получать кредиты в ведущих финансовых организациях страны.

Согласен, эта тема неприятна для большинства застройщиков. Я понимаю то напряжение, которое присутствует. Но решение принято, и министр Михаил Александрович Мень его уже озвучил: Минстрой будет регулирование ужесточать и рынок очищать. Поэтому давайте вместе поработаем над предлагаемыми поправками и сделаем процедуру перехода плавной, чтобы не пострадали добросовестные застройщики и те граждане, которые ожидают своих квартир по ДДУ.

А в том, что рынок очищать надо, сомнений нет. Например, в одной только Московской области, по нашим данным, насчитывается 595 застройщиков. Даже если учесть, что ряд из них аффилированы, все равно получится порядка 400 застройщиков. Такое количество юридических лиц создано для реализации отдельных проектов, для строительства жилья и, соответственно, привлечения средств граждан.

Для нас очевидно: эта цифра должна быть упорядочена, и на рынке должны работать действительно сильные группы, которые имеют возможность отвечать перед гражданами за сроки ввода объектов и использование средств.

Подготовили Александр ГУСЕВ, Алексей АНДРЕЕВ



СТРОИТЕЛЬНАЯ ХИМИЯ: КАК ВЫБРАТЬСЯ ИЗ ЗАМКНУТОГО КРУГА



На наши вопросы отвечает генеральный директор ООО «Полипласт Новомосковск» Александр КОВАЛЕВ.

— Александр Федорович, что происходит в Вашем сегменте рынка? Как кризис отразился на экономических показателях Вашей компании?

— По нашей оценке, в 2015 году объемы строительства в стране упали на 25—30%. И это падение напрямую отразилось и на объемах производства нашей продукции. Ведь мы работаем для производителей бетона, а они, в свою очередь, — на сферу

строительства. Вся цепочка взаимосвязана.

Однако в этом году, как ни странно, мы ожидаем небольшого повышения объемов производства, прежде всего за счет увеличения экспортных поставок. Около 30% нашей продукции идет на экспорт, мы поставляем ее во многие регионы мира, от Южной Америки до Ближнего Востока.

И, видимо, эта тенденция сохранится с



учетом того, что внутренний рынок, как нас пытаются убедить эксперты, уже достиг своего дна.

— **Президент Российской гипсовой ассоциации Юрий Гончаров уже не первый год говорит о том, что в России не производят строительную химию, различные добавки. Поэтому наши производители вынуждены закупать их за валюту. Почему большая российская химия не берется за это производство? У нас нет технологий, а иностранцы не хотят? Или сейчас пока не лучшее время?**

— Что имеется в виду под строительной химией? Если это пенообразователи и добавки для производства таких гипсовых изделий, как гипсокартон и плиты, то могу сказать, что мы в 2014 году установили соответствующее оборудование и теперь делаем именно кальциевый пластификатор. Причем не только для российских потребителей, но отправляем за рубеж.

— **И все-таки, насколько сильно мы зависим от импорта в плане химических добавок?**

— 90% добавок, которые используются при производстве бетона, выпускается в России. По сути, в нашей стране, за небольшим исключением, производятся все виды добавок. С увеличением курса рубля повысилась и стоимость импортных компонентов, что, безусловно, повышает цену бетона.

Одним словом, потребности внутреннего рынка на данный момент вполне можно удовлетворить силами российских производителей.

Но есть специфические вещи. Допустим, бетонирование в морской воде, в арктических условиях, реконструкция сложных исторических объектов и прочие эксклюзивные виды работ. Доля такой продукции строительной химии в общем объеме добавок для бетона занимает не более 5%. И вот такие компоненты приходится завозить из-за рубежа.

— **А почему бы не наладить их производство в нашей стране?**

— Чтобы построить предприятия по их производству, потребуется не один год и немалые финансовые вложения. Видимо,

не очень хорошо обстоит дело в нашей стране с инвестиционным климатом, хотя и говорят, что он благоприятный.

Не находятся у нас люди, готовые вложить миллионы, которые окупятся через 10—15 лет. Никто не будет строить отдельно под «Полипласт» сложное химическое производство с высокой стоимостью проекта. И это одна из главных причин.

— **За те 10 лет, что я не был на Вашем предприятии, я вижу, здесь многое изменилось. Проведена модернизация производства, установлены новые технологические линии и оборудование. Все это сделано за счет собственных средств или Вы привлекали банковские кредиты?**

— Инвестиционный кредит выдал Сбербанк, а это не одна сотня миллионов рублей. Большое спасибо им за это.

— **Летом 2015 года были введены ограничения на осевые нагрузки грузовых машин, сейчас установлен новый налог, называемый в народе «роттенберговским». Все это, естественно, повышает транспортные расходы по перевозке стройматериалов. В связи с этим будет ли дорожать продукция компании?**

— Безусловно, определенную часть транспортных издержек мы уже взяли на себя. Но здесь действует принцип домино: подняли цены и в итоге разогнали инфляцию. Получается замкнутый круг.

— **Ваша компания одна из немногих, где создан очень мощный научно-технический центр. Каковы его цели?**

— Считаю, что создание собственного научно-технического центра — главное достижение нашей компании, потому что железки без интеллектуального потенциала так и остаются железками.

Центр возглавляет д.т.н. Анатолий Иванович Вовк. Основная задача специалистов — вести разработку новых комплексных добавок с ярко выраженными эффектами, которые сегодня наиболее востребованы в строительстве.

По возможности мы будем увеличивать отчисления на науку, поскольку новые научные разработки — это то, за счет чего



ПОЛИПЛАСТ®



нам удастся быть в числе лидеров рынка.

— Встречается ли контрафакт в Вашем сегменте рынка?

— Безусловно! Налепить наклейку, говорящую о том, что это продукция той или иной брендовой компании, конечно же, проще простого. Но если служба контроля качества у клиента на высоком уровне, то контрафакт не пройдет. Клиент быстро определит подделку.

Ведь кто занимается контрафактом? Те производители, кто не имеет современных производственных мощностей, контроля качества, нормальных лабораторий. Соответственно, и продукцию они выпускают низкого качества.

Все это клиент увидит практически сразу же и поддельную добавку не примет, а если и примет, то через семь суток скажет, что бетон не набирает прочность. В итоге контрафактника попросят забрать свою продукцию и выставят ему убытки.

И в следующий раз, когда производитель бетона будет делать выбор поставщика добавок, он десять раз подумает. Ведь сэкономив десять тысяч рублей на одной поставке, можно потерять миллионы.

Если деньги еще можно возместить, то вернуть репутацию будет почти невозможно.

— Произвести высококачественную продукцию — половина дела. Не менее важно быстро продать ее. Какое внимание у Вас уделяется решению этой проблемы?

— В наших региональных представительствах есть технические специалисты,

которые могут сопровождать применение той или иной добавки на объектах заказчика, решать вопросы по качественным характеристикам бетонов, подсказывать, какие добавки и как лучше применять.

— Планируется ли в ближайшие годы увеличить объемы производства, ввести новые линии, например, в Новомосковске или на Ваших заводах на Урале?

— Безусловно, такие планы есть, но их реализация будет зависеть от того, как будет «дышать» экономика в стране. Сегодня, мне кажется, не самое лучшее время для капитальных инвестиций и увеличения мощностей.

— Как в компании следят за экологией, в частности за чистотой воздуха?

— Все находится в пределах допустимых концентраций. Санитарно-защитную зону мы специально сделали поменьше, чтобы жестче контролировать экологию производства.

— А теперь разрешите перейти к вопросам наших читателей. Геннадий из Москвы спрашивает, куда могут устроиться на работу в Вашу компанию дипломированные химики?

— В лабораторию, научно-технический центр или же непосредственно на производство.

— И второй вопрос. Сергей из Волгограда интересуется, готовят ли в вузах специалистов-технологов, работающих в сфере строительной химии?

— Как правило, в строительных вузах даются достаточные базовые знания, которые, если человек с головой, дальше можно расширять и углублять, не останавливаясь в своем саморазвитии. И для этого на нашем предприятии есть все условия.

— И наш традиционный вопрос: как Вы проводите свободное время, чем увлекаетесь?

— Мое любимое занятие — рыбалка где-нибудь в диких местах. Жаль, что для этого хобби сегодня практически нет времени.

Кроме того, с удовольствием играю в хоккей с шайбой в нашем Ледовом дворце. На заводе есть любительская хоккейная команда, которая дважды в неделю проводит тренировки, вот я с ними и играю.

— Александр Федорович, огромное спасибо за интервью. Разрешите поздравить Вас с Новым годом и пожелать Вашим предприятиям успехов в бизнесе и дальнейшего развития!

Беседу вел Александр ГУСЕВ

СТРОИТЕЛЬСТВО: ВЕРИТЬ В ЛУЧШЕЕ, НО ГОТОВИТЬСЯ К ХУДШЕМУ



Руководитель ведущего аналитического центра рассказал о нынешних проблемах строительной отрасли и дал прогноз на ближайшее будущее

На вопросы отвечает директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний (ЦКИ ИСИЭЗ) НИУ «Высшая школа экономики» Георгий ОСТАПКОВИЧ.

– Георгий Владимирович, для начала напомним читателям, что возглавляемый Вами центр занимается анализом экономической ситуации и делового климата в различных отраслях российской экономики. В частности, Вы ежеквартально публикуете информационно-аналитические доклады о положении в строительстве, которые готовятся на базе опросов руководителей действующих строительных компаний. Эти опросы по разработанной ЦКИ методологии проводит Росстат. Сколько строительных топ-менеджеров опрашивается, какие регионы они представляют?

– Ежеквартально опрашивается 6,5 тыс. руководителей строительных компаний из 83 регионов Российской Федерации. То есть, как видите, это вполне репрезентативная выборка. Наш Центр обрабатывает и анализирует результаты этих опросов.

Самая проблемная отрасль

– Наш разговор проходит в предновогодние дни, поэтому, естественно, хотелось бы поговорить об итогах непростого во всех отношениях уходящего 2015 года. Каким он выдался для

российских строителей, с Вашей точки зрения?

– Если взять базовые отрасли экономики (промышленность, строительство, торговлю, сферу услуг, транспорт), то стоит признать, что, пожалуй, именно строительство сегодня является самой проблемной отраслью. И в уходящем году именно строительный комплекс испытывал наиболее серьезные проблемы.

Основная проблема здесь в том, что строительство в силу своей специфики очень ориентировано на внутренний спрос. Ведь когда в каких-то секторах промышленности возникают проблемы со спросом, они могут работать на склад, чтобы потом продать эту продукцию, или стараются использовать внешнюю конъюнктуру и расширить экспорт.

У строителей же такого механизма просто нет. Они не могут работать на склад. Это слишком дорого — строить здание и ждать, когда его купят. Ведь нужно отдавать банку взятые кредиты. Внешний спрос — это тоже не аргумент для строительства.

– Но торговля и сфера услуг также зависят от внутреннего спроса...

– Это так. Но там есть так называемые обязательные продукты и услуги. Какой бы ни была ситуация в экономике, все равно торговля, сфера услуг, транспорт не перестанут работать. Ведь люди продолжают покупать хотя бы элементарные продукты питания и пользоваться обязательными ус-



лугами, в том числе транспортными, которые им жизненно необходимы.

А у строителей три основных инвестора: государство, корпоративный сектор и население. И у всей этой тройки сейчас, к сожалению, возникли большие проблемы.

Ну, с государством понятно: усложнились проблемы с бюджетом, и на следующий год, как мы знаем, запланирован уже бюджетный дефицит.

Большие финансовые проблемы испытывает и корпоративный сектор — промышленность, ритейлеры, отельеры и пр. Кризисы 1998 и 2008 годов показали: первое, что делает корпоративный сектор, чтобы минимизировать свои издержки в условиях ухудшения экономической ситуации, — сокращает персонал и сворачивает строительство. Причем не только новых объектов, но замораживают уже начатые стройки. То есть сокращение идет по фонду зарплаты и по объемам строительства. Поэтому корпоративный сектор, как инвестор для строителей, тоже начал давать существенные сбои.

Что касается населения, то уже 12 месяцев подряд, с ноября прошлого года, падают его реальные располагаемые денежные доходы. А что нам здесь показывает кризисная ретроспектива? То, что в такой ситуации население (по крайней мере, его малоимущая часть и люди, относящиеся к нижней части среднего дохода) переходит на сберегательно-избирательную модель поведения. То есть они откладывают, направляют в отложенный спрос практически все покупки длительного пользования, включая новое жилье.

Поэтому в связи с падением спроса и сокращением заказов на строительство падает и объем строительно-монтажных работ.

– То есть основная причина проблем стройкомплекса — это именно его зависимость от спроса. А антироссийские санкции на это дело как-то повлияли?

– Вы знаете, напрямую я бы это с санкциями не связывал. Для строительства их влияние носит побочный характер.

Нет, конечно, обрушение рубля в два раза за год — это огромные потери, в том числе и для строителей. Во-первых, значительно дороже стали импортная техника и оборудование. Во-вторых, из-за проблем, которые сегодня испытывает банковский сектор, кредитование строительства идет с большим скрипом.

– Не случайно кредитные организации отнесли застройщиков к четвертой категории заемщиков...

– Это потому, что банки сейчас кредитуют в основном быстроликвидные и короткие проекты, а строители — это другая история. Они же все-таки в основном не сараи и гаражи строят, а занимаются достаточно длительными проектами, которые, с точки зрения банкиров, неизвестно во что выльются в итоге.

В общем, если ты не имеешь двукратного или даже трехкратного залога под кредит, каких-то влиятельных знакомых-лоббистов, если у тебя нет возможности сделать «откат», кредит в банке сегодня получить весьма проблематично.

– А если и дадут, то под убийственные проценты...

– Вот поэтому и возникают все эти сложности. Причина не в том, что строители ленивые и не желают строить.

Вот в 2014 году введены рекордные 85 млн кв. м жилья. Но по итогам 2015 года, конечно, такой цифры не будет, причем вовсе не потому, что строители ее вновь не осияют. Если даже они столько квадратных метров введут, то просто продать их будет невозможно. А делать бешеный демпинг и продавать с сумасшедшей скидкой, входя в минусовую рентабельность, это тоже не спасет. Население уже не в состоянии купить столько жилья.

Сегодня жилье ушло в отложенный спрос. Вот выровняется ситуация в экономике, пойдут доходы у населения — заработает и строительство. Это показал 2009 год, когда у строителей тоже был резкий спад. Однако уже с 2010 года, в период компенсационного посткризисного роста

«У строителей три основных инвестора: государство, корпоративный сектор и население. И у всей этой тройки сейчас, к сожалению, возникли большие проблемы»



экономики, строителям удалось не просто выйти из спада предыдущего года (86,8%), но и показать достаточно высокий темп роста — 105,0%.

Заметное восстановление темпов роста строительной деятельности в 2010 году объясняется не только улучшением состояния экономики и соответствующего возвращения экономических агентов к новому строительству, но и стабилизацией в 2010 году денежно-кредитной системы, а также тем, что в период прошлого кризиса не сокращались реальные располагаемые денежные доходы населения. К сожалению, надеяться на подобные положительные изменения в 2016 году не приходится.

Пока основной проблемой у строителей является, как я уже отмечал, снижение спроса на их услуги, сокращение портфеля заказов. Объем строительно-монтажных работ с июня начал сокращаться даже в жилищном строительстве.

Кто снимает сливки

– А что произошло с финансовыми показателями?

– О, это очень интересный вопрос. Финансовые показатели были, конечно, ниже, чем в тучные годы строительства, но они-то как раз катастрофически не падали. Более того, в последнее время наблюдается очень интересный феномен. Основные операционные показатели деятельности строительства (например, те же строймонтаж и объем заказов) падают, а прибыль при этом снижается значительно медленнее.

Мы начали смотреть, что же такое происходит, чем объясняется такой парадокс. И могу сказать, что здесь дело в том, что строительство у нас является, мягко говоря, не самой конкурентной отраслью. То есть, например, войти какой-нибудь строительной организации в чужой регион почти невозможно: входной билет будет стоить бешеных денег, её просто никто туда не пустит.

Вот за счет такого местного квазимонополизма отдельным организациям удается

удерживать прибыль. Но они работают не по принципу «строй больше по меньшей цене», а по принципу «строй меньше и увеличивай цену».

– Но очевидно, что подобная тенденция характерна не для городов-миллионников, где все-таки довольно высок уровень конкуренции, а для небольших региональных городов, разве не так?

– Согласен. В мегаполисах по такой схеме работать невозможно. У столичных строительных рынков другая тенденция. Наши исследования показывают, что даже в нынешних условиях кризиса около 7% строительных организаций в России чувствуют себя очень даже неплохо. Они живут весьма зажиточно, активно занимаются инновациями и инвестициями, вкладываются в модернизацию.

– Имеется в виду так называемый крупняк — все известные группы компаний?

– Ну да. Это группы компаний, которые работают на практически безальтернативной конкурсной основе. Они снимают с рынка самые жирные сливки, получают ВИП-объекты —

Олимпиаду, саммит АТЭС, ЧМ-2018 и пр. И вот эти 5—7% строительных организаций контролируют в России примерно 50% всего объема строймонтажа.

– То есть здесь мы тоже видим квазимонополизм, но несколько иного рода...

– Да. Причем они прекрасно делят свои объекты. Просто договариваются друг с другом: ты здесь ко мне в конкурс не лезь, я буду Керченский мост строить, ты — ЧМ-2018, а он — Новую Москву и т.д.

– То есть, иными словами, речь идет о практике картельного сговора?

– Вы знаете, я уважаю российских строителей. Но, к сожалению, да, появились признаки неформальной деятельности. И они, эти признаки, здесь заметнее, чем в других отраслях, включая даже торговлю.

Из наших последних исследований видно, что при падении основных показате-

« В период прошлого кризиса не сокращались реальные располагаемые денежные доходы населения. К сожалению, надеяться на подобные положительные изменения в 2016 году не придется »



лей прибыль нередко формируется за счет неформальной деятельности компаний: манипуляций с объектами (ввели — не ввели), с их оформлением, с конвертами зарплат и пр. В общем, есть у строителей такой грех — с этой самой «неформалкой». В той же промышленности химичить труднее: там все-таки тонны, килограммы, от них никуда не денешься. А здесь закопать или заштукатурить можно, сами понимаете, любой объем...

— ...тем более при нынешней ситуации со сметным нормированием...

— Это вообще большой вопрос, одна из крупнейших проблем отрасли. Неслучайно в среде строителей популярна поговорка, что последним объектом, который был сдан вовремя и в соответствии со сметой, была пирамида Хеопса.

Сейчас практически ни один объект не сдается в срок и с той сметой, которая была на старте. Это создает дискомфорт в цепочке поставщик — заказчик — подрядчик. А при таких расхождениях невозможно сделать реальный бизнес-план.

Тем не менее, 8% строительных фирм живут вполне ничего себе и уверенно держатся на плаву. А примерно 25% строительных организаций уже полтора-два года находятся в предбанкротном состоянии. То есть работают с отрицательной добавленной стоимостью, по сути, лежат в рецессии.

Конечно, по большому счету, они только мешают, и их надо бы вывести с рынка, прекратить их деятельность. Но как это сделать? За ними же стоят живые люди...

В ожидании правил игры

— Но ничего, сейчас, благодаря изменениям в 214-ФЗ о долевом строительстве, многих мелких погонят со строительного рынка. Повысят уставный капитал, информационную открытость, усилят контроль за целевым использованием средств — и шелуха отсеется...

— Ой, не уверен... Все равно будут химичить: начнутся всякие слияния-разливания. Как человек, который уже много лет занимается обследованием реального сектора, я ответственно заявляю: наши предприниматели — самые предприимчивые в мире.

Англичане, немцы, французы на их месте уже давно бы сошли с рынка. А наши за 48 часов придумают схемы, причем относительно легитимные, чтобы обойти любые регулирующие действия. И им это удастся!

Понимаете, они уже привыкли работать с государством, которое не удосуживается устанавливать четкие правила игры и все время их меняет в процессе самой игры.

— Это наша классика...

— наших ребят не удивить всякими этими форс-мажорами. Так что, они найдут, как с этими поправками в 214-ФЗ разобраться, уверяю Вас.

А вообще, все это было бы смешно, когда бы не было так грустно. Ведь какая у нас самая большая проблема? Я часто встречаюсь с предпринимателями, в том числе из строительных компаний. Спрашиваю их: что вам сегодня больше всего мешает — налоги, падение спроса?

А они мне в ответ: да нет, с этим мы как-нибудь разберемся. А вот если бы государство установило четкие, внятные правила, пускай жесткие, но чтобы мы точно знали, что будем по этим правилам жить и работать в ближайшие два-три года, ничего не меняя, — это было бы большим подспорьем для нашего бизнеса. Тогда, говорят, мы составим адекватные бизнес-планы, а сейчас мы не можем этого сделать и вынуждены жить сегодняшним днем.

— Но это уже задача регулирующих структур родного государства...

— Конечно. А вот с этим как раз проблемы. Наш Президент говорит: мы сейчас новые налоги вводить не будем. Хорошо, не будем, отвечают чиновники, а вот сборы, акцизы — пожалуйста...

Обратили внимание? «Платоны» всякие пошли, еще чего-то готовят. А когда им напоминаешь слова Президента, они на голубом глазу отвечают: это же не налоги,

«Даже в нынешних условиях кризиса около 8% строительных организаций в России чувствуют себя очень даже неплохо. И вот эти 8% компаний контролируют в России примерно 50% всего объема строймонтажа»



это сборы, понимаете? С 32 видов деятельности, даже с московских общественных туалетов — это не налоги, а сборы, видите ли...

Кто главные эксперты строительного рынка

– Георгий Владимирович, а какова ситуация в промышленности стройматериалов: Вы ведь ее тоже обследуете?

– Да, мы обследуем ее в разряде промышленности. К слову, знаете, кто самые главные эксперты строительной отрасли, строительного рынка? Не академики, не мы, аналитики, а именно руководители предприятий по производству строительных материалов. Вот они чувствуют конъюнктуру в строительстве как никто другой. Буквально кожей.

– Абсолютно! Как раз за несколько часов до Вас я беседовал с главой крупного российского холдинга, который входит в тройку лидеров по производству сухих смесей, гипсокартонных листов и пазогребневых плит. И он мне все буквально по полочкам разложил относительно строи-

ки: что, где и как. Так что это правда: они, действительно, знают ситуацию лучше других...

– Но, к сожалению, производство строительных материалов примерно с марта 2015 года начало просаживаться, причем капитально. И сейчас эта сфера — одна из трех самых депрессивных отраслей в промышленности.

О чем это говорит? О том, что производство строительных материалов не ждет каких-то тектонических сдвигов от самого строительства.

– В некоторых сегментах стройиндустрии падение очень серьезное. Например, руководитель российского подразделения одной известной международной брендовой компании по производству ПВХ-профилей, подводя итоги 2015 года, признался нашему

журналу вот в чем. Где бы он ни работал (а он трудился во многих странах мира), нигде этот рынок за год не падал на целых 25%, как это случилось в России. По его словам, здесь уместно уже говорить о катастрофе...

– Да, а по некоторым позициям падение еще крупнее. Причем обратите внимание: уже начал падать цемент, динамика производства которого даже в самые непростые времена доходила в худшем случае до нулевого роста. А на этот раз цемент у нас пошел вниз.

Кроме того, напомним, что до половины самого высококачественного, так называемого белого цемента в Россию завозили турки. А сейчас в связи с известными со-

бытиями все это подвисло. Надо сказать, турки вообще поставляют нам довольно много самых разных стройматериалов.

– А наши производители могут их заменить?

– В принципе, да, необходимые мощности для этого у них имеются. Но зачем им наращивать выпуск, если они знают, что все равно попадут под нереализуемый спрос? Поэтому они и сбросили обороты, и сейчас стройматери-

алы находятся в самом низу рейтинга среди всех видов промышленности.

– При этом, казалось бы, уходят с рынка прямые конкуренты — самое время заняться импортозамещением. А слабый рубль позволяет надеяться на расширение экспорта. Но качество наших товаров довольно низкое, поэтому в Европе и Азии нас мало кто ждет. А, кроме того, благоприятные возможности в связи с курсовой разницей валют убивают растущие цены на сырье и тарифы на энергоносители.

– Да, с импортозамещением здесь пока проблема. Взять, например, строительную технику: машины и механизмы. Наши модели дешевле импортных, но эксплуатационные расходы по ним гораздо выше. Они чаще ломаются, проигрывают по пневматике, электронике, кинематике, экономичности и экологичности.

«Производство стройматериалов с марта 2015 года начало капитально просаживаться. И сейчас эта сфера — одна из трех самых депрессивных отраслей в промышленности. Это значит, что здесь не ждут каких-то тектонических сдвигов от самого строительства»



Вот купил ты иностранную машину — и 4—5 лет ни забот, ни хлопот. А нашу начинаешь чинить чуть ли не в первый-второй год.

– Георгий Владимирович, Вы упомянули строительное машиностроение. Здесь вообще ситуация тяжелейшая. Оно просто умирает. Мы недавно сделали для журнала обзор башенных кранов и знаете, что выяснили? В стране осталось лишь три производителя такой техники, но и они теперь работают только под конкретный заказ. Делают, грубо говоря, пять-семь кранов в год, со всеми вытекающими. То есть они максимально сократили персонал, поджались до предела и работают не каждый день...

– Печально, что и говорить. Вот поэтому, когда смотришь на все эти проблемы в комплексе, замечаешь, что на горизонте

уже появилась точка невозврата. То есть, если мы, не дай Бог, ее проморгаем, мы уже не вернемся на прежние позиции и просто упустим целую отрасль.

До четвертого квартала сокращали только зарплату, а теперь дело дошло и до людей

– К слову, Вы рассказали о сокращении персонала на заводах по выпуску стройтехники. Схожая тенденция наблюдается и на стройке. Как следует из нашего анализа, до четвертого квартала ситуация была более-менее предсказуемая для кризисного времени.

– Что делали руководители строительных организаций? Они обвальню строителей не сокращали. Оптимизация издержек шла за счет сокращения заработной платы, прежде всего разного рода надбавок и премий.



А вот свежие результаты четвертого квартала выявили очень серьезный сигнал. В условиях усиливающегося падения спроса уже принялись, что называется, резать по живому. То есть руководители предприятий начали сокращать не только зарплату, но и трудовые ресурсы — непосредственно персонал, строительных рабочих. Об этом в ходе опроса заявила треть руководителей строительных компаний.

Такого мы не наблюдали с 2009 года.

– О чем это говорит?

– Прежде всего, о том, что сами руководители подрядных организаций не надеются на активизацию в стране деловой активности и увеличение спроса на строительные работы в 2016 году. То есть им будут не нужны эти трудовые ресурсы — они справятся с заказами и оставшимися силами.

А куда пойдут все эти люди? Это тоже очень серьезный вопрос.

– Но среди них много трудовых мигрантов, в основном — из Средней Азии...

– Вы знаете, их стало заметно меньше, чем еще полтора-два года назад. Они не хуже нас с Вами чувствуют конъюнктуру. Как только рубль стал падать, мигранты из Средней Азии стали уезжать в другие страны, где валюта посильней. Многие из них, кстати, поехали строить в Китай, где и своих рук хватает.

– А как выглядел в 2015 году такой показатель, как индекс предпринимательской уверенности в строительстве?

– Это сводный, композитный показатель, который отражает состояние делового климата не на отдельных предприятиях, а в обобщенном виде — в отрасли в целом. Весь год он находился в отрицательной зоне. Доходил до -10, но в четвертом квартале немного подрос и сейчас находится на уровне -8.

**Продолжаем падать,
но сейчас летим чуть медленнее**

– Но хочу напомнить, что четвертый квартал — всегда самый успешный в строительстве. В этот период осваиваются самые большие объемы, закрываются контракты, производятся расчеты с заказчиком за сданные объекты. То есть в отрасль начинают идти живые деньги. Поэтому, даже несмотря на общую кризисную ситуацию, положение в четвертом квартале практически всегда улучшается.

Подчеркну, что при всей относительной позитивности итогов четвертого квартала, полученные результаты нельзя характеризовать как смену строительного тренда от спада к расширению. Нет, это просто замедление темпов падения. Ведь индекс, повторяю, все равно находится далеко в отрицательной зоне. Зона роста, как известно, начинается от нуля и далее идет в плюс. А у нас сейчас -8.

Между прочим, сегодня очень плохо вводятся даже объекты, финансирование которых предусмотрено АИП — Федеральной адресной инвестиционной программой. Согласно АИП в 2015 году было запланировано ввести 612 объектов. А последние данные Росстата говорят о том, что до ноября

2015-го введено всего 57 объектов, из них 9 — частично.

Вот такие грустные цифры. Вот так у нас сегодня работает строительство.

– А ФЦП «Жилище» тормозит из-за того, что секвестирован бюджет...

– Да, конечно. В чем основная проблема? Кредитов нет, ипотечное кредитование падает в объемах. Население перешло, как я уже говорил, на сберегательно-избирательную модель: те, кому было надо, купили жилье в конце 2014-го...

– ...поэтому и расширять господдержку ипотеки сегодня, по большому счету, нет смысла.

– В принципе, да. Невозможно ожидать и полного софинансирования программы со стороны дотационных регионов.

Постепенно жилье теряет инвестиционную привлекательность. Раньше было как?

«Как только реальные доходы населения выйдут из отрицательной зоны, люди сразу же вспомнят про покупку жилья. А после стабилизации бюджетных проблем во весь голос заявит о себе и такой важный инвестор стройки, как государство»



Население с высокими и средними доходами, чтобы сберечь деньги в период кризиса, начинало покупать жилье, чтобы потом его продать.

А что мы видим в последние полтора-два года? Налог на собственность увеличивается, стоимость капитального ремонта тоже растет. И когда люди начинают прикидывать, они понимают, что для них такого рода инвестиции — это уже слишком дорогое удовольствие.

Выручат ли инфраструктурные проекты

— Георгий Владимирович, когда ожидать света в конце тоннеля?

— Повторяю то, с чего начал: строительство очень зависимо от спроса. Как только заработают экономика, промышленность, торговля, все автоматически вспомнят и про стройку. Им же надо будет расширяться, модернизировать, строить.

Как только реальные доходы населения выйдут из отрицательной зоны, люди тоже сразу же вспомнят про покупку жилья. А после стабилизации бюджетных проблем во весь голос заявит о себе и такой важный инвестор стройки, как государство.

Понимаете, в силу своей специфики строительство, как правило, позже всех остальных отраслей входит в кризис и позже всех из него выходит. Нужно просто ждать.

Нет, я вовсе не против каких-то конкретных шагов со стороны регуляторов рынка типа тех же изменений 214-ФЗ. Но каких-то фундаментальных сдвигов это сегодня не даст. А вот когда наладится экономика в целом, то подстроится под нее и пойдет в рост строительство.

Мы все это уже проходили в 2008 году. И, кстати, напомним, что тогда строительство падало еще большими темпами, чем сегодня. Правда, тогда так сильно не снижались реальные доходы населения — они вообще в минус не уходили. А сейчас они падают 12 месяцев подряд, реальные зарплаты уменьшились на 10%.

— А как строителям вести себя сегодня? Чего им ждать от 2016 года?

— Я бы сказал так. Надо надеяться на лучшее и готовиться к худшему.

— Звучит красиво. И все-таки?

— Ну, во-первых, в 2016 году я рассчитываю на небольшой арифметический рост по темпам. То есть спад будет продолжен, но он не будет таким глубоким, как в этом году. Иными словами вместо -8 будет -5 или -4. Но надо учесть, что сама база 2015 года очень низкая.

На что я надеюсь? Помимо таких ВИП-объектов, как ЧМ-2018 и Новая Москва, надо активнее заниматься дорожной инфраструктурой. Ведь это один из основных драйверов экономики.

Помните, что произошло 3—4 июня 1989 года на площади Тяньаньмэнь в Пекине? Там власти танками подавили от 500 до 1000 студентов. И американцы тут же ввели санкции против КНР, причем гораздо более сильные, чем сегодня введены против нас. Их просто отрезали от всего. А в июле того же года к санкциям подключилась и Западная Европа.

И что тогда сделали китайцы? Они не стали вводить контрсанкции. Наоборот, они максимально открыли свою экономику, пересмотрели экономические доктрины.

Основная масса трудовых ресурсов, прекративших свою деятельность в результате введенных санкций, была перепрофилирована на строительство инфраструктурных объектов. Этот маневр позволил Китаю «разогнать» экономику и стать в XXI веке одной из двух ведущих стран в мире по объему ВВП.

В результате у них построены тысячи километров дорог и из заброшенных рыбацких поселков выросли такие многомиллионные города, как, например, Шэньчжэнь. И через 15 лет мы увидели совсем другой Китай.

Вот что такое строительство инфраструктуры.

— Кстати, примерно то же самое делал и президент США Франклин Делано Рузвельт в период Великой депрессии в 1930-х годах. Его Новый курс также подразумевал использование высвободившейся рабочей силы на строительстве дорог. А в результате в Америке появились прекрасные автомагистрали...

— Да, в такие времена, как нынешние, нужно активнее заниматься инфраструктурой. Причем с широким активным использованием механизма ГЧП.

А жилье от строителей никуда не денется. Надо только подождать.

— Спасибо, Георгий Владимирович, за очень интересный разговор. Разрешите в Вашем лице поздравить с Новым годом все российское экспертное сообщество и пожелать, чтобы в 2016-м у всех нас было больше поводов для оптимизма!

— Спасибо. И вас всех с Новым годом!

Беседу вел Андрей ЧЕРНАКОВ

Из Обзора экономической ситуации в строительном секторе экономики России в IV квартале 2015 г.

Отрасль продолжает пребывать в состоянии вялотекущей рецессии без очевидных признаков выхода из данной фазы экономического цикла.

Наиболее отрицательные результаты, сопоставимые с периодом предыдущего кризиса 2009 г., выявлены в оценке динамики численности занятых на рынке строительного труда. В частности, в IV квартале у трети обследованных организаций наблюдалось сокращение строительных рабочих по сравнению с предыдущим кварталом. И лишь 11% из числа опрошенных увеличили численность персонала.

В текущем квартале сохранилась отрицательная динамика оценок таких финансовых показателей, как собственные финансовые ресурсы строительных организаций, кредитные и заемные средства, инвестиционная активность.

Сегодня, в период практического отсутствия значительных мегастроек (а, может быть, для экономики это и хорошо), нет драйвера, позволяющего резко нарастить объемы СМР в отрасли. Среди существующих крупных объектов можно назвать Новую Москву и ЧМ–2018 г. по футболу с его инфраструктурой. Однако по данным направлениям имеется уже серьезный задел. Из близких в перспективе крупных объектов строительства — Дальний Восток и Керченский мост, но даже этих объемов не хватит, чтобы вывести отрасль в зону положительных темпов роста.

Видимо, необходимо искать новые, в т. ч. законодательные, механизмы для возможного расширения строительной деятельности. Одним из таких маневров могла бы стать реально резкая интенсификация давно обсуждаемого строительства объектов инфраструктуры с использованием механизма ГЧП. Следует иметь в виду, что по этому пути пошел Китай после введения санкций за известные события в Пекине 3 — 4 июня 1989 года.

К сожалению, у строительной отрасли существует много внутренних проблем, с которыми необходимо бороться на управленческом и законодательном уровне. К основным из них можно отнести следующие:

- осуществление деятельности в сжатом режиме финансирования;
- отсутствие гарантированных и доступных источников финансирования;

– неудовлетворительный кадровый состав на рынке труда с преобладающим случайным набором персонала;

– технологическая отсталость и медлительность в освоении инновационных технологий, включая высокоэкологичные;

– инфраструктурные проблемы, выражающиеся в дефиците земельных участков и сложности их получения;

– невысокое качество продукции и услуг;

– инертность освоения новых методов управления;

– отсутствие комплексных критериев строительных норм и сводов правил, соответствующих международным стандартам;

– наличие административных барьеров, выставляемых чиновниками различного уровня, «стоящих на кормлении» от строительной деятельности.

Последняя из перечисленных проблем является одной из ключевых в перечне факторов, лимитирующих строительную деятельность. В частности, в рейтинге стран, благоприятных для ведения бизнеса, ежегодно составляемом Всемирным Банком (Doing Business 2016), Россия занимает 51-е место среди 189 стран.

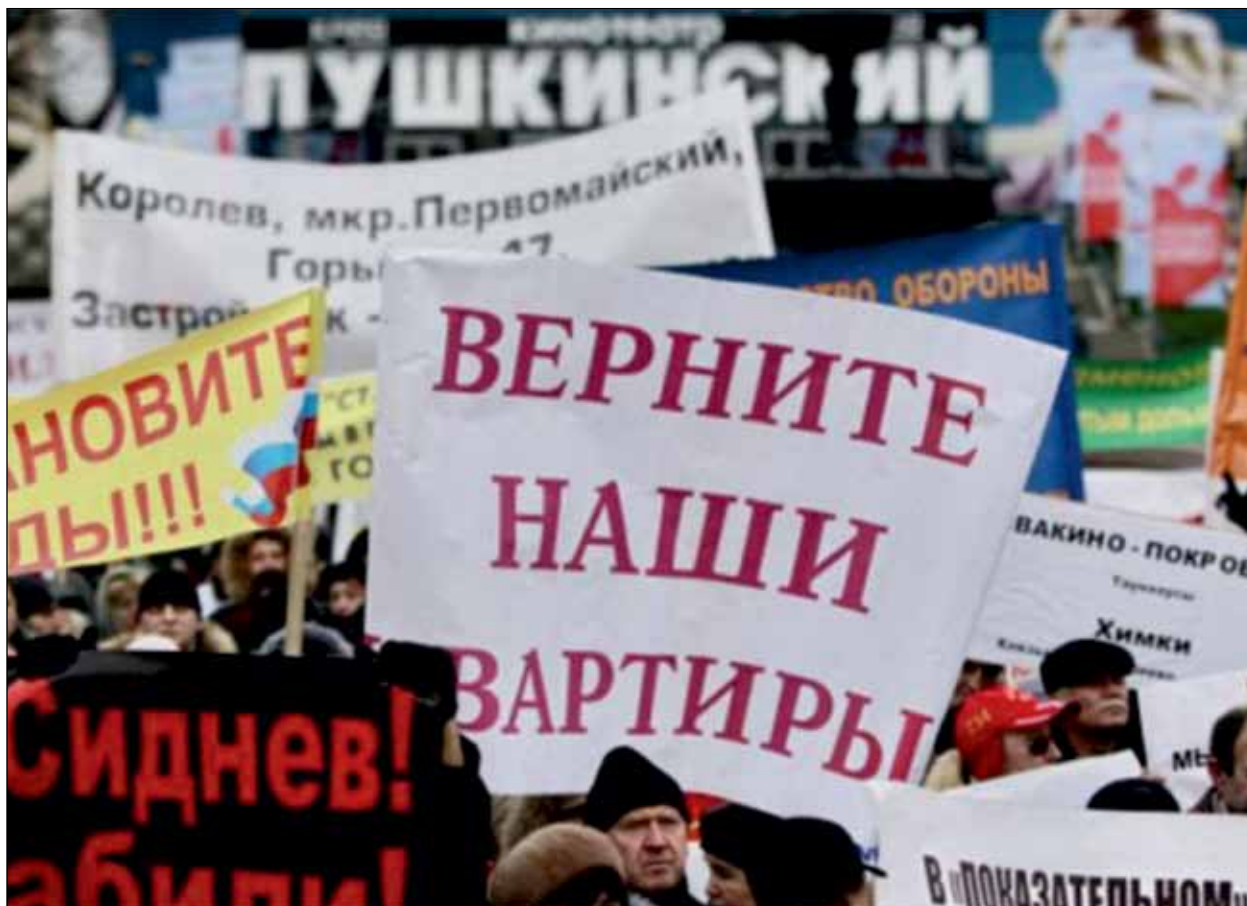
В числе 10 направлений, по которым оценивается общий страновой рейтинг, есть одна чисто строительная позиция — «получение разрешений на строительство». Именно этот показатель не дал России ворваться в первую полусотню рейтинга. По получению разрешения на строительство мы заняли 119-е место в мире. Причем нашими ближайшими соседями, у которых выявлен чуть лучший рейтинг, стали такие «строительные гиганты», как Бангладеш, Гамбия, Коморские острова и Доминикана. Зато мы обошли страны с чуть худшим рейтингом — Республику Конго, Сан-Томе и Принсипи, Сейшельские острова и Джибути.

В майских (2012 г.) указах Президента России поставлена задача войти в 2018 г. в первую двадцатку стран мира в данном рейтинге по общему композитному показателю. Так что у наших законодателей в целом и у Минстроя РФ в частности есть широкое поле деятельности по наведению порядка в сфере создания благоприятных условий для ведения бизнеса, и не только в плане получения разрешения на строительство.

Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ



РЕФОРМА 214-ФЗ: СХВАТКА ЗА ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ НАЧАЛАСЬ



Новые поправки к закону о долевом строительстве сильно изменят рынок. Одни считают, что он будет разрушен, другие — что его упорядочат.

Правительство РФ направило в Госдуму законопроект о внесении изменений в 214-ФЗ о долевом строительстве. Предполагается внедрение целой серии новшеств, направленных на усиление защиты дольщиков от произвола и обмана со стороны застройщиков. Однако эти предложения вызывают неоднозначную реакцию у делового сообщества. На днях в Фонде «Институт экономики города» прошел круглый стол, на котором его участники обсудили предлагаемые изменения.

Жизнь по новым правилам

Законопроект устанавливает для застройщиков норматив капитала в сумме не менее 5% от стоимости вводимого жилья при минимальном объеме собственных средств в 1 млрд руб., обязывает раскрывать своих бенефициаров, а также вводит механизм использования счетов эскроу, на которых должны храниться средства дольщиков. Среди других предложений — появление единого электронного реестра за-



стройщиков и публикация заключений.

Все эти положения вызваны стремлением остановить быстрый рост числа обманутых дольщиков. Вспомним, что после принятия в декабре 2004 года 214-ФЗ удалось стабилизировать положение на рынке жилищного строительства.

Однако с началом нынешнего кризиса стало ясно, что принятых 10 лет назад мер сегодня уже явно недостаточно: они не в полной мере отвечают новым обстоятельствам. Число граждан, заплативших, но не получивших свои квартиры, в последние годы быстро увеличивается. А опыт показывает, что именно эта категория населения потенциально обладает большим протестным потенциалом.

Одна из самых острых дискуссий закручивается вокруг счетов эскроу. Это объясняется тем, что их использование в определенной степени меняет сам механизм финансирования долевого строительства. Но пока до конца не ясно, как он будет выглядеть в конечном итоге, кто здесь выиграет, а кто проиграет.

Кому это выгодно

Мнение многих застройщиков выразил на круглом столе Леонид Казинец, президент Национального объединения застройщиков жилья.

— Сегодня не самое удачное время для такого новшества, — заявил он. — Для застройщиков счета эскроу ничего хорошего не несут. Для коммерческих банков они более выгодны, чем кредитование с использованием схем проектного финансирования. Поэтому этот финансовый механизм для строителей может быть закрыт.

По мнению главы НОЗА, дальнейшее будет выглядеть так. Деньги дольщиков начнут оседать на этих счетах, а застройщикам выдаваться не будут до конца строительства дома. Средства на счета эскроу кредитные организации станут принимать под низкий процент или вообще хранить их беспроцентно, в то же время застройщикам кредиты будут выдаваться на коммерческих условиях. Зачем в этих условиях банкам проектное финансирование, не ясно.

— В итоге застройщики будут отрезаны от бесплатных денег дольщиков, — убежден Леонид Александрович. — Тысячи региональных застройщиков будут стоять в очередях в Сбербанке и ВТБ, в нескольких других банках за получением кредитов. И это будет почти катастрофой, поскольку приведет к тому, что на рынке останутся

в основном застройщики, тесно связанные с банками. Или строителям придется создавать собственные банки. Это снизит конкуренцию, а, следовательно, возрастет стоимость квадратных метров. Ни о каком доступном жилье в этом случае не может быть и речи.

Если идея счетов эскроу будет принята в таком виде, как она сейчас прописана в проекте закона, то однозначно, что выигрывают банки, а пострадают строители, считает глава сообщества российских девелоперов. Поэтому внедрять счета эскроу без учета сегодняшних реалий — значит увеличивать риски в строительной отрасли.

— Сейчас система долевого участия в строительстве работает по одной причине: дольщики имеют возможность покупать жилье на первоначальных стадиях строительства, дешевле уже построенного, — напомнил Леонид Казинец. — Даже понимая все риски, люди все равно вносят свои деньги, так как вопрос дешевизны для них перевешивает все другие аргументы. Если это положение не сохранится, то долевое строительство просто исчезнет.

В поисках альтернативы

Но есть ли выход из этого тоннеля? По крайней мере, искать его заставляет сама жизнь.

Застройщики вынуждены закладывать инфляцию в стоимость жилья. Пока сооружается дом, цены растут, констатирует председатель комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Российского союза строителей Виолетта Басина. — И первоначальная себестоимость строительства отличается от конечной. А зарплаты сегодня при этом в реальном выражении уменьшаются, и банки все чаще отказывают клиентам в выдаче ипотечных кредитов.

В этих условиях целесообразно выдавать деньги со счетов эскроу по этапам, по мере готовности дома. Но это противоречит нынешней редакции 214-ФЗ. Тем не менее вопрос следует решать. Иначе доступность жилья будет снижаться, убеждена эксперт.

У банков свои резоны

Совсем по-иному на ситуацию смотрят банкиры. Для них главный вопрос не в самих счетах эскроу, а в тех рисках, которые сегодня возникают при строительстве.

— Для банков основная проблема связана с конечной стадией всей строительной цепочки: будут ли проданы возведенные



на банковские кредиты квартиры, — отметил первый вице-президент Газпромбанка Валерий Серегин. — Поскольку банки не знают, каков будет конечный результат, они вынуждены закладывать в размер процентной ставки свои риски. Вот что вызывает наибольшее беспокойство.

Если же законопроект примут, то стоимость фондирования вырастет не слишком сильно, успокоил участников дискуссии банкир. На повестке дня стоит задача расширения числа банков, способных кредитовать стройку.

Сегодня проектное финансирование сосредоточено в небольшом количестве госбанков, поскольку только они обладают длинными деньгами. И строительные компании, хотя они того или нет, окажутся в узкой горловине этих кредитных учреждений. Это ведет к ослаблению конкуренции в банковской среде, а значит процентная ставка будет расти. Чем больше банков конкурируют между собой, тем она ниже, убежден топ-менеджер Газпромбанка.

— Есть альтернативные возможности счетам эскроу, — напомнил он. — Например, тщательный контроль со стороны банка-кредитора за расходованием средств застройщиком. При этом сама схема привлечения средств дольщиков остается неизменной. В этом случае остаются вне игры счета эскроу.

Каждый спасается, как может

Возникшая неопределенность на рынке отрицательно влияет на его участников. Нет ясного представления, как будут развиваться события дальше. А время не ждет: для многих застройщиков ситуация становится критической.

Сегодня застройщик не доверяет банку, а банк — застройщику, констатирует управляющий директор ОАО «Группа ЛСР» Иван Романов. При этом нормально, если банк хочет увеличить свою маржу и снизить свои риски. В интересах банка — как можно меньше давать денег строителям.

— Застройщик продает дешево квартиры на стадии фундамента. Банки же, получив деньги дольщиков, будут ими финансировать самые разные проекты. Они заинтересованы в том, чтобы как можно дольше держать эти деньги у себя и не выдавать строителям, а если и выдавать, то под проценты, — почеркнул Романов и резюмировал. — То есть для строителей средства дольщиков становятся гораздо дороже».

Возникает реальная опасность, что ры-

нок может вернуться в прошлую эпоху вседозволенности, когда каждый вертел им как хотел.

— Если это случится, мы будем отброшены на 15 лет назад, — предупредил собравшихся представитель одного из лидеров строительного рынка.

Рынок знает, какие компании обанкротились, но они продолжают продавать квартиры, напомнил участникам дискуссии другой девелопер, гендиректор ИСК «Петрополь» Марк Лернер. Требуется усиление контроля, осуществление превентивных проверок, в том числе с целью недопущения таких продаж.

Причем, по его мнению, с этим вопросом вообще следует детально разобраться, поскольку при объявлении о несостоятельности компаний появляются сомнительные сделки, когда недвижимость вроде бы реализуется, а вроде бы и нет. Сейчас оспорить такие договоры можно только в судебном порядке, но это долгая процедура.

Среди обманутых дольщиков тех, кто зарегистрировал свои договоры, примерно 1%. Большинство из тех, кого обманули, участвовали в ЖСК и в других схемах, в том числе в обход 214-ФЗ. Если новый закон закрутит гайки, застройщики станут искать обходные пути, будут работать за рамками действующего законодательства, уверен Лернер.

— Если подобные сценарии приобретут статус реальности, положение может окончательно выйти из-под контроля, — предупредил он. — Уже сейчас есть немало признаков нарастания негативных явлений. Например, быстро увеличивается количество просроченных кредитов в строительном секторе — их величина превышает размер общей суммы просроченного валютного долга всех российских компаний во всех отраслях.

— Если не до конца продумаем новую систему, то строительная отрасль может сильно просесть, — поддержал коллегу Леонид Казинец и напомнил: — Наша отрасль по своей природе очень инерционная. Чтобы в будущем выйти на нынешние объемы, понадобится много времени и колоссальные усилия. И они окажутся несравнимы по своим масштабам, которые надо затратить для спасения обманутых дольщиков.

— Нас заверили, что долевое строительство не станут отменять. Но введение счетов эскроу может де-факто стать его отменой, — высказал свое мнение глава НОЗА.



Лотерея под названием «строительство»

Государство понимает: если оно пустит ситуацию на самотек, то она в нынешних условиях быстро выйдет из-под контроля. Однако однозначных ответов на эти вопросы и вызовы пока не видно. Дилемма более чем сложная и ответственная.

Если вводить жесткие способы контроля рынка, движения финансовых потоков, то можно перекрыть кислород строительному бизнесу. Если же все оставить как есть, число обманутых дольщиков будет быстро расти.

— Объем заключенных договоров страхования от общего количества договоров на долевое строительство составляет 3,5%, — сообщил Константин Пороцкий, зампреда комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья.

По его словам, в регионах сегодня наступает настоящий коллапс, поскольку застройщики не имеют права продавать жилье. Но они и не могут заключать договоры страхования, так как страховые компании их не оформляют. В итоге у строителей возникают кассовые разрывы, покрыть же их зачастую нечем: банки не дают под эти цели кредиты.

Чтобы как-то выкрутиться из этой ситуации, застройщики стали оформлять фиктивные страховые полисы. Используют и другие схемы в обход действующего законодательства. И вал таких действий будет нарастать, прогнозирует эксперт.

Одними, даже хорошими законами, ситуацию кардинально не изменить. Законы рыночной экономики эффективно работают тогда, когда они усиливают и закрепляют действующие на рынке этические нормы. Если же они сильно размыты, то никакие законодательные акты не способны кардинально исправить положение.

— Проблема в том, что ни одна сторона не желает делиться прибылью, — полагает исполнительный директор, директор направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди. — Тем более в ситуации, когда депозиты не трансформируются в инвестиции. Чтобы экономика развивалась, нужно доверие, сейчас же далеко не все хотят участвовать в лотерее под названием «строительство».

Ломать лед нужно сообща

Подводя итог дискуссии, статс-секретарь, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Наталья Антипина, которая руководит межведомственной рабочей группой по внесению изменений в законодательство о долевом строительстве, напомнила аудитории, что главная задача сегодня — собрать мнения всех заинтересованных сторон и уже на их основе корректировать проект закона, разрабатывать подзаконные акты.

При этом Наталья Александровна пообещала, что закон в случае его принятия будет вводиться постепенно. По ее мнению, это даст всем участникам процесса время для адаптации к новым условиям.

— Ситуация для бизнеса очень острая, но нужно ее пережить, — сказала модератор дискуссии, президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. — И здесь может помочь прошлый опыт. Когда в 2003 году шла подготовка к 214-ФЗ, помнится, все хором кричали, что стройка остановится. Причем застройщики приводили похожие аргументы. А в итоге отрасль выросла в два раза.

— Не надо питать иллюзий: сколько бы дольщиков ни называли инвесторами, они ими не являются и являться не будут, — подчеркнула эксперт. — Они никогда не смогут контролировать застройщика. Поэтому из этой схемы их следует исключить. А отладить все процессы здесь должно государство совместно с бизнес-сообществом.

Что ж, это было бы замечательно. Но, увы, сегодня никакого единения здесь и в помине нет. Каждый ищет в этом процессе свою выгоду, не желая признавать того очевидного факта, что нормальный рынок можно выстроить только совместными усилиями. Пока же на нем царит едва ли не тотальное недоверие.

Одна из выступавших на дискуссии поведала о недавнем опросе, проведенном в северной столице. Один из вопросов звучал так: готовы ли дольщики в нынешней ситуации нести деньги застройщикам? Так вот, почти 90% заявили, что не готовы, поскольку они больше не верят строителям.

И до тех пор, пока мы не сломаем этот толстый лед недоверия, выросший за последние годы, цивилизованный рынок жилищного строительства в России не появится.



НЮАНСЫ ТОНКОСЛОЙНОЙ ШТУКАТУРКИ: СОБЛЮДАЙТЕ СРОКИ И НЕ ЗАБЫВАЙТЕ ГРУНТОВАТЬ!



Об особенностях применения новых сухих штукатурных смесей «ВОЛМА-Люкс» и «ВОЛМА-АкваЛюкс» рассказывает сотрудник «Управляющей компании «ВОЛМА», ведущий категорийный менеджер Сергей ПАТРАКОВ.

— **Здравствуйте, Сергей. В прошлый раз мы говорили о двух новых штукатурных смесях, разработанных в научно-техническом центре «ВОЛМА». Это «ВОЛМА-Люкс» — суперлегкая тонкослойная гипсовая штукатурка для газобетона и «ВОЛМА-АкваЛюкс» — штукатурка цементная для механизированного и ручного нанесения.**

Сегодня мы просим Вас подробнее остановиться на специфике и нюансах работы с этим продуктом и дать практические рекомендации пользователям. Согласны?

— Тонкослойная штукатурка широко применялась в Москве в конце 50-х — начале 60-х годов прошлого века. Суть технологии состояла в том, что штукатурку наносили слоем до 10 мм одновременно с укладкой мелкоблочных или кирпичных стен. По своей структуре она была похожа на тонкую затирку, которую необходимо наносить на стену во время ее возведения. Важным условием нанесения тонкослойной штукатурки должна быть высокая точность возводимого основания. Такая штукатурка отличалась очень большой производительностью.

Однако по мере увеличения объемов строительства подобная технология постепенно сошла на нет, и нынешние каменщи-

ки вряд ли могут дать то качество кладки, которое необходимо для нанесения тонкослойной штукатурки. Но зато появился такой строительный материал, как пеногазобетон. Блоки обеспечивают идеальную геометрию поверхности — как фасадов, так и перегородок — для дальнейшего тонкослойного оштукатуривания.

С учетом этого мы сделали штукатурку для пеногазобетона «ВОЛМА-Люкс» — для внутренних работ с использованием поверхностей из пеногазобетона, а также штукатурку «ВОЛМА-АкваЛюкс» — для наружных работ и для влажных помещений.

— А какова специфика работы с этими штукатурками?

— Кроме ряда неоспоримых преимуществ пеногазобетон имеет одну специфическую особенность: он очень сильно впитывает влагу. И для того, чтобы работать с ним, необходимо тщательно прогрунтовать основание. Такие грунтовки есть у компании «ВОЛМА». После того, как поверхность прогрунтовали, можно проводить ее оштукатуривание. Обе штукатурки, «ВОЛМА-Люкс» и «ВОЛМА-АкваЛюкс», весьма пластичны, и при этом они очень просты и удобны в работе.

Одно из главных преимуществ нашей тонкослойной сверхлегкой штукатурки «ВОЛМА-Люкс» — ее очень низкий расход,



который составляет 6,5 кг на 1 кв. м. По этому показателю данный продукт уникален и не имеет аналогов в России.

Причем, нанеся слой толщиной от 2 до 20 мм на такое сложное основание, как пеногазобетон, в нашем случае можно обойтись без дополнительного шпаклевания. То есть после обработки мокрым способом получается гладкая поверхность, на которую можно сразу клеить обои.

Особенность штукатурки «ВОЛМА-АкваЛюкс» заключается в том, что при работе на том же пеногазобетонном основании (толщина наносимого слоя — от 2 до 4 мм) эта штукатурка сохраняет прочность в 10 МПа. При этом она очень хорошо сопротивляется замораживанию и оттаиванию, воздействию влаги. В итоге получается по-настоящему долговечный фасад.

— А какой у «ВОЛМА-АкваЛюкс» расход?

— 15—16 кг на 1 кв. м, что на 10—17 % меньше, чем у традиционных штукатурок. Она армирована волокнами и при таком тонком слое обладает отличной трещиностойкостью. Может наноситься как ручным, так и механизированным способом.

— Какой инструмент следует использовать при работе с этими новинками?

— Можно использовать гладилки, шпатели. Более профессиональным и подкованным штукатурам я бы порекомендовал работать с штукатурным соколом. Ну а дальнейшая обработка производится h-правилом, губчатой теркой и шпателем.

— Нужны ли здесь маяки?

— Нет, в данном случае мы не рекомендуем использовать маяки. Дело в том, что маяк имеет минимальную толщину в 6 мм, а здесь мы имеем практически ровную поверхность. Поэтому достаточно просто наносить штукатурку, разравнивать ее и получать поверхность минимальной толщиной 2 мм.

— Сергей, просим Вас дать несколько советов новичку, который раньше с такими продуктами не работал, а теперь приобрел их для использования в своей квартире или загородном доме. О чем ему нужно помнить в первую очередь?

— Прежде всего, следует внимательно прочесть инструкцию. На самой мешке со смесью дано очень много информации непосредственно о том, как правильно готовить основания и наносить на них штукатурку.

В первую очередь в емкость заливается

вода. Затем засыпается штукатурка. Замешивается миксером — желательно строительным, также это может быть дрель с насадкой. Замешиваем и даем штукатурке настояться две-три минуты. Делаем повторное перемешивание и начинаем наносить ее на основание.

Поскольку речь идет о тонкослойной штукатурке, здесь будет вполне достаточно широкого шпателя, который многие используют. Но, честно говоря, удобнее это делать гладилками.

Если это гипсовая штукатурка «ВОЛМА-Люкс», то минут через 60—80 она перетирается губчатой теркой и затем заглаживается металлическим шпателем. В итоге мы получаем поверхность, готовую к поклейке обоями или под нанесение декоративных покрытий.

Штукатурка «ВОЛМА-АкваЛюкс» перетирается через 2—3 часа фетровой или полиуретановой теркой. При использовании последней поверхность получается более гладкой. А в случае применения фетровой терки поверхность делается более грубой, поэтому я бы посоветовал выбрать полиуретановую терку: она быстрее обеспечит поверхность, готовую под шпаклевочные работы.

— Это действительно важно. А какие советы Вы бы дали профессионалам, в частности строительным бригадам, которые будут наносить вашу штукатурку на пеногазобетонные стены?

— В первую очередь, господа, не забывайте грунтовать! Потому что грунтовка дает не только хорошее сцепление с основанием. Она позволяет обеспечить ее равномерное схватывание на таком сложном основании, как пеногазобетон. То есть применение грунтовки даст качественную поверхность, которую легко штукатурить.

— Если говорить о популярных ныне комплексных решениях, то здесь, конечно, идеально подойдет ваша грунтовка.

— Да, как и любой уважающий себя производитель, мы предлагаем комплексные решения. Для улучшения сцепления и равномерного высыхания штукатурного слоя при отделке поверхностей тонкослойной штукатуркой идеально подойдет наша грунтовка «ВОЛМА-Универсал».

— Спасибо, Сергей. Надеюсь, Ваши советы помогут читателям грамотно использовать новые штукатурные смеси.

Беседу вел Алексей АНДРЕЕВ



ЧЕМ СТРОИТЕЛЕЙ НЕ УСТРАИВАЕТ НЫНЕШНЯЯ КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА



Действующая контрактная система в чем-то, может, и неплоха, однако строителей она решительно не устраивает.

Когда принимали ФЗ-44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», его инициаторы уверяли, что после внедрения контрактной системы прежние недостатки системы госзакупок будут искоренены. Прошло почти три года после вступления его в силу, а жалобы на него сыплются как из рога изобилия. Особенно недовольны им строители: они вообще считают, что данный законодательный акт — не для них.

Нет повода для гордости

Один американский сенатор как-то заявил о том, что США могут гордиться двумя своими достижениями: высадкой на Луну (что многими оспаривается) и созданием контрактной системы (что не оспаривается почти никем).

Россияне живьем спутник земли еще не посещали, поэтому причин для гордости тут быть не может. Что же касается контрактной системы, то и тут с гордостью не все в порядке. Уж больно много к ней претензий. Особенно со стороны строителей.

На недавнем круглом столе, посвященном проблемам контрактной системы, который прошел в рамках Дня саморегулирования под эгидой НОСТРОЙ, у выступавших

не нашлось мало-мальски добрых слов о нынешней ситуации в этой сфере. Критике были подвергнуты практически все аспекты сегодняшней контрактной системы в строительстве.

Немного цифри

Но чтобы понять, о каких масштабах явления идет речь, приведем немного статистики. По данным главного специалиста отдела по ценообразованию и контрактной системе НОСТРОЙ Антона Забелина, в 2014 году в стране было заключено 2 275 292 госконтракта на общую сумму в 3,4 трлн руб. Из них в сфере строительства — 135 532 контракта на сумму свыше в 1,3 трлн руб. Доля контрактов по строительству в общей величине заключенных контрактов в 2015 году возросла с 35% до 40%.

Около 85% контрактов в строительном секторе заключается на сумму, не превышающую 3 млн рублей, что составляет порядка 6,5% от общей суммы контрактов на строительство. На долю контрактов свыше 60 млн приходится менее 2% от общего количества контрактов и примерно 75% от их стоимости.

В дорожном строительстве в текущем году заключено 27 802 контракта на общую

сумму 750 млрд руб. За III квартал 2015 года подписано договоров на выполнение работ по строительству автодорог, железных дорог и аэродромов на 448,9 млрд руб.

Все шишки на строителей

В чем главные претензии к контрактной системе? Как отметил руководитель рабочей группы по вопросам госзаказа Комитета по строительству «ОПОРА России» Андрей Пирогов, при отсутствии квалифицированного заказчика во всех проблемах на стройке автоматически винят подрядчиков.

Практически нет случаев, чтобы за ошибки в заказе на строительные работы или недостаточно грамотно составленное техническое задание наказали именно заказчика. Нет, все шишки традиционно сыплются на головы строительных подрядных организаций.

Между тем, если на каком-то этапе инвестиционного цикла допущена ошибка, объект не будет сдан в строй, по крайней мере, в срок. Но кто в этом виноват?

Если от подрядчиков все требуют, чтобы они обязательно были профессионалами, то к заказчику таких претензий не предъявляют. Но ведь и заказчики тоже должны быть специалистами своего дела! У нас же, когда срывается своевременная сдача объекта или допускаются ошибки при строительстве, заказчики, как мы уже говорили, обычно остаются ни при чем.

Игры, в которые играют заказчики и подрядчики

Проблема заказчика выдвигается на первый план. Он не в состоянии проводить квалифицированную проверку эта-

пов строительства: для этого у него просто нет специалистов. Но это не препятствует тому, что если срываются сроки возведения сооружений, то штрафы налагаются исключительно на застройщиков. Заказчик же даже не отвечает за то, что строители получили плохую документацию.

Сегодня, по сути, заключение контракта на строительство выливается в игры юристов. А у них свои правила и представление о том, что должно быть отражено в этом документе. Вот и получается по пословице: гладко было на бумаге, да забыли про овраги.

Необходимо наладить строгий контроль реализации конкурсных процедур, отмечали участники круглого стола. А также увеличить время оценки проектов — сейчас его катастрофически не хватает.

Свои чудеса происходят и со сметной стоимостью. Без улучшения практики ценообразования мы так и будем платить не за реальную работу, а за то, что «нарисовали» сметчики.

Такая ситуация распространена повсеместно. Как рассказали на «круглом столе» представители Калининградской области, каждый второй строительный объект в этом самом западном российском регионе — проблемный. Обладминистрация подала иски на 3 млрд руб., а взыскать удалось всего 127 млн... При том, что такая юридическая работа требует много сил и времени, и вместо того, чтобы укреплять Технадзор специалистами, приходится увеличивать штат гуманитариев-юристов.

Использование практики предквалификации способно отсеять плохих подрядчиков. Сегодня же положение критическое:





ценовой демпинг снижает цену объекта до 65%. На это накладывается неквалифицированное проектирование.

При этом СРО не несут никакой ответственности за выдачу допусков. В итоге мы имеем застройщиков, которые заявляют, что у них нет людей для строительства. Поэтому, по мнению выступавших, нужно увеличить перечень требований для расторжения договора заказчика с подрядчиком. Кроме того, следует исключить выплату аванса: его предлагается выплачивать только после выполнения контракта. Это отсечет от госзаказа целый пласт мошенников, для которых главная цель в том и состоит, чтобы получить авансовый платеж и исчезнуть навсегда.

Давно назрело и создание службы единого технического заказчика в регионах и на федеральном уровне, о чем Президент сказал в своем послании Федеральному Собранию еще год назад. Сказать-то сказал, а служба так и не создана.

Еще одно назревшее новшество — введение представителей организаций строителей в комиссии конкурсных закупок.

Пора разработать и типовой контракт, о чем также давно говорят на самом высоком уровне. Но это следует делать параллельно с улучшением качества подготовки самих госконтрактов.

А сегодня все стороны договорных отношений несут потери из-за низкого уровня госконтрактов. Но именно подрядчик вынужден тратить свои средства на доработку документации до надлежащего качества. Это выливается в большое количество судебных споров.

Борьба без союзников

Сегодня строителей беспокоит большое количество факторов, которые мешают нормально выстраивать отношения с государством. Это практика электронных аукционов, введение предквалификации, отсутствие в полном объеме документации у заказчика и предпочтений для муниципальных и региональных подрядчиков.

Нет понимания того, что продукт стройкомплекса — это особый вид товара. Прописанные в ФЗ-44 правила — не для него. Этот закон не работает так, как он должен работать в строительной отрасли. Ей нужен свой, отдельный законодательный акт о контрактной системе, считает начальник отдела по ценообразованию и контрактной системе НОСТРОЙ Руслан Акиев.

Законопроект федерального закона «О

подрядных торгах в строительстве» разрабатывается. Вот только кроме самих строителей сторонников его принятия что-то не видно.

Конкуренция — хорошо, но результат важнее

Между тем анализ выполнения госконтрактов вызывает тревогу. Так, доля расторгнутых контрактов по результатам электронных аукционов с использованием квалификационного отбора в 2015 году составила 4,71%, конкурсов с ограниченным участием с использованием квалификационного отбора — 4,8%, а открытых конкурсов (без квалификационного отбора) — 11,97%!

Как подчеркивает представитель НОСТРОЙ Антон Забелин, проблема еще и в том, что нет точных данных о том, что происходит в этой сфере. Отсутствует информация об исполнении контрактов, о сроках, штрафных санкциях и другие важные сведения. Нет полноценной картины о заключенных договорах в сфере строительства и их исполнении.

Однако и на основе имеющихся данных можно сделать важные выводы. Контракты на строительные работы, заключенные без проведения квалификационного отбора, расторгаются более чем вдвое чаще.

У существующей системы госзакупок в строительной сфере есть целый ряд серьезных недостатков. Это неправильный способ определения подрядчика. Использование закрытых процедур без должного обоснования. Высокая доля закупок у единственного поставщика без предквалификационных процедур.

Неслучайно в 2015 году увеличилось число контрактов, расторгнутых по финансовым причинам.

Однако, по словам одного из выступавших, Минэкономразвития не желает ничего существенно менять. Министерство навязывает тезис о том, что в основе выбора подрядчика должна быть конкуренция. Но конкуренция ради конкуренции приносит лишь вред. Все должен определять результат, а не процедура.

В итоге нередко ситуация, когда первоначальная экономия средств оборачивается дополнительными расходами, вызванными достройкой объекта.

Без нового закона все эти проблемы не решить, убеждены строители. И с этим трудно спорить.

Владимир ГУРВИЧ

ИКЗ ПРЕДЛАГАЕТ НОВИНКУ!

Иркутский керамический завод, следуя курсу на модернизацию, расширение ассортимента и усовершенствование продукции, предложил строительному рынку новинку. На предприятии началось производство крупноформатного керамического блока 2,5-3,4НФ (размерами 250x90x219 и 250x120x219, марки по прочности М75, класса средней плотности 1,2, марки по морозостойкости F50). Блок идеален для заполнения ненесущих наружных стен, межкомнатных и межквартирных перегородок – он легкий, прочен, экономичен в использовании. На сегодняшний день это прекрасная альтернатива всем известным строительным блокам, каждый из которых, при всей популярности, обладает отдельными технологическими недостатками.

Керамический блок столь же экологичен, как и традиционный кирпич. Материал обладает повышенной пористостью и поризованностью – это делает стены теплее.

Кроме того, эти блоки намного легче традиционного кирпича, имеют больший размер и ребристую поверхность (что уменьшает время и стоимость кладки). Повышенные прочностные характеристики позволяют использовать эти блоки для многоэтажного строительства; они не теряют свойств при повышенной влажности, а внешние стены из этих блоков не требуют дополнительной защиты от внешней среды.

Испытания керамических блоков на теплопроводность по ГОСТ-530-2012, проводимые в теплом отсеке при $t +18^{\circ}\text{C}$ и в холодном отсеке при $t -36^{\circ}\text{C}$, показали:

- плотность материала в сухом состоянии – 988 кг/м³;
- средняя температура зон в теплом отсеке - $+11,8^{\circ}\text{C}$;
- средняя температура зон в холодном отсеке - $-34,6^{\circ}\text{C}$;
- среднее значение тепловых потоков в зонах – 34 Вт/м²;
- коэффициент теплопроводности в сухом состоянии – 0,18 Вт/(м⁰С).

На сегодняшний день предприятие выпускает кирпич красный, желтый, коричневый, печной, блоки разных форматов, а так же фасонный кирпич разной цветовой гаммы, имеющий все соответствующие характеристики - долговечность, огнестойкость, звукоизоляцию, цветоустойчивость, сейсмостойчивость, экологичность. Это позволит не использовать более дорогой привозной материал, а расширить возможности по проектированию и строительству новых современных объектов, домов, школ, детских садов. Выпускаемая заводом продукция позволит застройщикам снизить себестоимость, повысить эффективность и темпы строительства.





**Иркутский
Керамический
Завод**

Более 20 лет на рынке стройиндустрии Иркутской области

Представляет следующие виды продукции:



**Кирпич красный
эффективный
250x120x103**



**Кирпич красный
эффективный
250x120x65**



**Кирпич цветной
эффективный
250x120x103**



**Кирпич цветной
эффективный
250x120x65**



**Кирпич коричневый
эффективный
250x120x103**




**Кирпич коричневый
эффективный
250x120x65**



**Кирпич
полнотелый
печной**

Иркутск, 1-й Советский пер., 1
www.irkz.ru

 **(3952) 404-404**

ДОСТАВКА И БЕСПЛАТНОЕ ХРАНЕНИЕ