

Ценообразование:

Запущен пилотный проект информационной базы данных стоимости строительных ресурсов и техники

5»

Девелопмент:

О чем говорит средняя цена первичной жилой недвижимости



6»



1 мая: Общероссийский профсоюз сметчиков принял участие в праздновании Дня труда 10-11»

Информационно-аналитическая газета

июнь
6 (24) / 2011



ценавопроса

индустрия · инжиниринг · инвестиции

Избыточное жилье душит российскую экономику

Столичное жилье давно уже перестало быть просто жильем, став инструментом для инвестиций и стерилизации финансовых накоплений высокооплачиваемых российских менеджеров и доходов коррупционных чиновников. Покупают квартиры по разным причинам. Частично для решения бытовых жилищных проблем, но не только. Среди мотиваций приобретения столичного жилья могут быть желание повысить собственный статус и престиж, перекосы управленческой политики (не секрет, что многие региональные руководители предпочитают управлять своими предприятиями или администрациями из Москвы) и, самое главное, отсутствие в стране иных возможностей для сохранения и преумножения денежных средств.

Динамика цен на московскую жилую недвижимость за последние 10 лет напоминает динамику биржевой купли-продажи высокорисковых активов. Квадратные метры стали, по сути, предметом фьючерсных сделок, а сама строительная деятельность – гигантской «пирамидой» с играми на повышение и понижение, надуванием и лопаньем «пузырей», активным вмешательством чиновников-инсайдеров, заинтересованных в преумножении собственных доходов.

Проблема в том, что вслед за столицей подобную схему на вооружение стали принимать и крупнейшие российские города. Судить об этом можно хотя бы по тому, что девелоперы сегодня жалуются на отсутствие инвесторов. Однако не тех, кто вкладывает в строительное, а тех, кто вкладывает в жилую недвижимость.



Превращение Москвы в место с концентрацией излишней жилой недвижимости грозит обрушить социальную инфраструктуру. Как бы не пришлось в итоге в качестве хирургической меры лишить город столичного статуса или принудительно отсечь стекающиеся сюда финансовые потоки! Конечно, можно обойтись и без крайних мер, но для этого следует принять решения тактического и стратегического характера.

В первую очередь, потребуется обременить собственников

инвесторов прогрессивным налогом на избыточную жилую недвижимость, ведь сейчас в Москве сложилась уникальная ситуация: купленная про запас квартира выгодна даже без сдачи ее в аренду. Прогрессивное налогообложение станет вполне рыночным инструментом ликвидации строительной «пирамиды».

Одновременно необходимо продумать альтернативные варианты размещения состоятельными гражданами своих финансовых

накоплений. Одними из главных покупателей на рынке столичного жилья являются чиновники, зачастую отмывающие таким образом коррупционные доходы. Заблокировав им возможность переправлять деньги в офшоры, можно было бы одновременно объявить амнистию капиталов, инвестированных в новые отечественные производства. Разумеется, подобные меры работают при условии создания в стране устойчивой практики защиты частной собственности.

Интегрированная контрактная система – шанс для России

Александр ПИСКУНОВ,
аудитор Счетной Палаты РФ



В последнее время в нашей стране идут активные дискуссии по поводу системы государственных закупок. Хотя находится еще немало сторонников очередного «латания» федерального закона о госзакупках № 94-ФЗ, высшим политическим руководством уже озвучены концептуальные решения о необходимости создания Федеральной контрактной системы (ФКС) по аналогии с развитыми странами.

Следует подчеркнуть, что одновременно происходит уточнение Концепции долгосрочного развития страны до 2020 года и других документов стратегического характера. ► 17 стр.

Галина Хованская:

Некоммерческий жилищный фонд будет в России основным

О социальных обязательствах государства перед гражданами в области жилищной политики, развитии некоммерческого жилищного фонда, кредитовании капитального ремонта в интервью ЦВ рассказала председатель Подкомитета по реформированию ЖКХ Комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям Галина ХОВАНСКАЯ.

ЦВ: Галина Петровна, ваш Подкомитет занимается вопросами жилищно-коммунального хозяйства, где у государства перед гражданами существует целый ряд обязательств. Насколько успешно они, на Ваш взгляд, выполняются?

Галина Хованская: В 2005 году был принят Жилищный кодекс, содержащий норму об ответственности собственника за состояние здания, в котором он проживает. Износ жилищного фонда уже к тому моменту был огромен. В 2007 году Верховный суд РФ разъяснил, что

если до приватизации дом нуждался в капитальном ремонте, то это – обязанность бывшего наймодателя, то есть государства (постановление Президиума ВС РФ от 01.08.2007 г.). Если бы граждане массово начали предъявлять иски с требованием исполнения данного обязательства, бюджеты бы рухнули. В 2007 году Президент РФ предложил создать Фонд содействия реформированию ЖКХ.

Был принят закон о создании Фонда, составители которого связали выделение регионам средств по программам капитального ремонта

и переселения из аварийного жилья с выполнением целого ряда условий местными властями. Это привело к некоторым негативным последствиям. Во-первых, к созданию фальшивых товариществ собственников жилья по всей стране, когда жители зачастую и не знают, что в их доме есть ТСЖ. Во-вторых, от участия в программе фактически отстранили собственников домов с непосредственным управлением (обычно малоэтажки с 4-8 квартирами), которых немало в России.

Окончание на стр. 7



Инновационные технологии строительства Богучанской ГЭС

15»

Президент пообещал решать вопросы с бензином, жильем для ветеранов и транспортным сообщением

Президент Дмитрий Медведев, отвечая на вопросы журналистов в ходе пресс-конференции в Московской школе управления «Сколково» 18 мая, прокомментировал рост цен на бензин, обеспечение ветеранов жильем и развитие регионального железнодорожного сообщения.

Рост цен на бензин, по мнению главы государства, - прямое следствие роста цен на нефтепродукты на мировом рынке. «Где-то это может быть сговор, это вполне вероятно. Но в принципе это отражение неких объективных тенденций на нефтяном рынке», - считает Президент, отмечая, что Правительство предпринимает меры по пресечению сговоров и имеет все полномочия и инструкции для того, чтобы снижать цены путем введения жестких пошлин. Медведев признал, что далеко не всегда усилия по регулированию приносят успех, и что введение пошлин может помочь лишь на время. «Я исхожу из того, что цена на нефтепродукты для нас крайне важный индикатор, и Россия заинтересована в том, чтобы цены на нефть были разумно высокими, но не запредельными», - пояснил он.

Отвечая на вопрос об обеспечении ветеранов Великой Отечественной войны жильем, Президент подчеркнул, что чуть более трех лет назад, 7 мая 2008 года, подписал соответствующий указ, который будет выполнен, «чего бы это ни стоило государству». Медведев признался, что хотя его отговаривали от принятия этого решения, он убежден, что государство должно когда-то признать важность заслуг ветеранов, и даже



если они уйдут из жизни, понимая, что способны что-то передать детям и внукам, «это уже большое счастье». Со злоупотреблениями же, допускаемыми при реализации Указа, «надо просто разбираться и быть более чуткими».

Президент отметил, что одной из важнейших проблем является развитие транспортной инфраструктуры: «Я отлично понимаю, насколько острым является этот вопрос для жителей нашей страны, потому что крайне обидно, когда ты вынужден для того, чтобы действительно съездить из Омска в Томск, лететь в Москву. Надо возрождать региональные перевозки, надо добиваться того, чтобы в

регионах появлялся свой самолетный парк, надо брать самолеты в лизинг и запускать их в эксплуатацию». Глава государства выразил уверенность, что соответствующие долгосрочные программы помогут решить эту проблему.

На сегодняшний день таких крупных, многомиллиардных программ две. Первая касается развития железнодорожного транспорта на период до 2030 года, а вторая - транспортной стратегии, ФЦП развития транспорта на период до 2015 года. «Одна лишь программа поддержки железных дорог в рамках той работы, которую ведет ОАО «РЖД», составляет около 350 миллиардов рублей в год. Это

большие деньги, их нужно правильным образом расходовать, но я уверен, что они принесут результат», - обозначил свою позицию Дмитрий Медведев.

Он поделился своими впечатлениями от визита в Китай, где идет быстрое развитие сообщения между городами посредством скоростного железнодорожного транспорта. «Нам нужно обязательно этим заниматься. Мы ни в коем случае не должны потерять наши конкурентные преимущества, и мы должны сохранить единую ткань нашей страны, нашей экономики. Будем вкладывать деньги обязательно», - подчеркнул Президент.



Надзорные органы себя не окупают

Государство тратит на надзорные органы в разы больше, чем они собирают штрафов, следует из доклада Минэкономразвития о состоянии государственного контроля. В 2010 г. на проведение проверок и административных расследований из бюджетов всех уровней было затрачено 91,2 млрд руб. и собрано всего 12,5 млрд руб. штрафов.

Хотя критерии эффективности деятельности надзорных органов нигде не прописаны, по факту самым эффективным ведомством оказалась Федеральная антимонопольная служба, которая потратила в 2010 г. 37,9 млн и принесла в бюджет 1,9 млрд руб. «Прибыльны» МЧС, налоговая и миграционная службы, Росфиннадзор, «убыточны» Россельхознадзор, Роспотребнадзор, Роструд, Ростехнадзор и другие. На выявление одного правонарушения контролеры в среднем тратят 11 400 руб.

В Минэкономразвития сомневаются в достоверности предоставленных ведомствами данных, поскольку нет единой методики подсчета затрат на проведение контрольно-надзорных мероприятий. Россельхознадзор, например, указал, что потратил на проверки 59,4 млрд руб. (больше, чем остальные контрольные органы вместе взятые), то есть почти 1 млн. руб. на выявление одного нарушения. Представитель Россельхознадзора назвал практику оценки экономической эффективности «порочной», поскольку штрафы могли быть и больше, но «Россельхознадзор соз-

дал эффективную систему надзора, благодаря чему нарушений становится меньше».

Эксперты из бизнес-среды соглашаются, что некорректно сопоставлять объем расходов на надзор с суммой собранных штрафов, поскольку контролирующие органы должны помогать повышать эффективность и законопослушность бизнеса, а не стремиться взвешивать как можно больше штрафов. Они сходятся на том, что деятельность надзорных органов, как и государства в целом, не может быть ни прибыльной, ни убыточной, а общественная польза выражается не в сумме или количестве штрафов, а в обеспечении правильного функционирования какого-либо общественного института.

Впрочем, в Минэкономразвития выяснили, что надзорные органы не только «убыточны» для бюджета, но и продолжают оказывать серьезное давление на бизнес: хотя в мае 2009 г. вступил в силу закон, ограничивающий права контролеров, снижения числа проверок нет. В III-IV кварталах 2010 г. их прошло почти в два раза больше, чем за аналогичный период 2009 г., а в I квартале 2011 г. - всего на 13% меньше, чем в I квартале 2010 г. Причем половина проверок - внеплановые. С 2009 г. надзорные органы должны согласовывать их с прокуратурой, но делается это менее чем в 5% случаев. При этом лишь в половине случаев отмена результатов проверок сопровождалась дисциплинарным наказанием чиновника, допустившего нарушение.

Переплаты для граждан по инициативе чиновников

Две показательные коллизии с участием столичных госслужащих (первая - с использованием Департаментом жилищной политики пробелов в методике расчета стоимости для завышения цены квадратного метра для очередников, и вторая - с неправомерным применением государственной управляющей компанией повышающих коэффициентов при расчете тарифов на ремонт и содержание помещений) демонстрируют, какие фатальные переплаты приходится делать рядовым гражданам ввиду запутанной системы ценообразования, наследства прежней столичной власти.

В Москве уже много лет действуют возмездные жилищные программы, по которым очередники могут купить у города квартиры по льготным расценкам. При расчете стоимости квартиры чиновники до недавнего времени учитывали год постановки очередника на учет, местонахождение дома, год постройки, а также себестоимость строительства. Однако ввиду отсутствия информации о стоимости возведения нескольких серий панельных домов власти определяли цену квартиры, исходя из стоимости 1 кв. м, установленной для индивидуальных проектов - монолитов бизнес-класса.

Николай Федосеев, глава департамента жилищной политики города, сообщил, что в текущем году его ведомству неизвестна себестоимость 11 типовых серий, которые планируется направить на возмездные программы. Если выкупную стоимость квартир в этих домах определять по существующей методике, переплаты по каждой квартире составят в среднем миллион рублей.

Хотя переплаченные деньги гражданам не вернут, власти пообещали изменить методику расчета. Теперь цена квартиры в панельном доме будет рассчитываться, исходя из средней себестоимости строительства всех панельных серий. В 2011 году это 32,1 тыс. руб. за 1 кв. м. Квадратный метр жилья в монолитном доме власти оценили в 59,9 тыс. руб.

Еще один скандал вокруг квартирного вопроса окончился в Дорогомиловском районном суде. Прокуратура Москвы уличила коммунальщиков в завышении тарифов на ремонт и содержание помещений, из-за которого горожане необоснованно переплатили около миллиарда рублей.

В связи с многочисленными обращениями граждан и юридических лиц Дорогомиловская межрайонная прокуратура провела проверку соблюдения управляющей компанией (госу-

дарственным унитарным предприятием) законодательства по эксплуатации административных и жилых домов. ГУП осуществляет управление 250 многоквартирными жилыми домами, построенными по индивидуальным проектам, часть из которых является памятниками архитектуры. В ходе проверки было установлено, что управляющая компания в нарушение действующего законодательства на 2009-2010 годы утвердила размер ставок оплаты за услуги по ремонту и содержанию помещений с применением различных повышающих коэффициентов. По предварительным оценкам, общая сумма необоснованно начисленных гражданам платежей составляет около миллиарда рублей.

Прокуратура направила в районный суд заявление с требованием признать незаконными действия управляющей компании и выполняющего расчет платежей по утвержденным ГУП тарифам ГБУ «Жилищник» по установлению тарифов в 2009 и 2010 году и обязать их сделать перерасчет платы за этот период.

В адрес руководителей унитарного предприятия и бюджетного учреждения были также направлены представления об устранении нарушений.

Владимир Путин дал поручения по реализации Стратегии развития промышленности строительных материалов

Председатель Правительства Российской Федерации В. В. Путин на совещании по развитию промышленности строительных материалов обсудил Стратегию развития отрасли до 2020 года. В качестве основного приоритета Премьер назвал развитие инфраструктуры и жилищной программы в масштабах всей страны.



Так, в 2016 году должно вводиться 100 млн кв. м жилья, а в 2020-м – 140 млн кв. м. По расчетам Министерства регионального развития, чтобы выйти на эти показатели, в отрасль индустриального домостроения необходимо привлечь 200 млрд рублей инвестиций. На модернизацию ДСК до 2016 года потребуется минимум 60 млрд рублей. Министр регионального развития Виктор Басаргин заявил, что в ближайшее время будет создан Центр индустриального домостроения, цель которого – обеспечить координацию реализации конкретных проектов и способствовать субъектам в получении госгарантий, бюджетных кредитов и другой господдержки.

Владимир Путин подчеркнул, что жилье экономкласса должно полностью соответствовать всем требованиям и стандартам качества и оставаться доступным для граждан по цене.

Для этого приемлемая ставка по ипотеке должна быть 5-6% годовых, а, кроме того, необходимы модернизация производственных мощностей и внедрение новых технологий возведения зданий и производства строительных материалов, которые позволят снижать себестоимость за счет наращивания объемов производства при одновременном переходе на выпуск энергоэффективных и высокотехнологичных образцов.

Премьер поручил создать комплексные планы развития стройиндустрии в каждом федеральном округе, учитывающие целевые ориентиры региональных программ жилищного строительства, социально-культурных объектов, планы развития промышленных предприятий и транспортной инфраструктуры. Координатором этой работы выступит Минрегион при содействии Минэкономразвития и Минпромторга.

Губернаторам и фонду РЖС следует, в свою очередь, в ускоренном порядке вовлекать в оборот земельные участки под запуск новых предприятий стройиндустрии.

Регионам, активно ведущим строительство, будут предоставляться финансовые ресурсы на субсидирование процентных ставок по кредитам на техническое перевооружение заводов стройиндустрии. Всего предусмотрено выделение 21,6 млрд рублей, из которых 3,5 млрд будет направлено в 40 регионов в этом году.

В настоящее время отечественная строительная индустрия обеспечивает потребности стройкомплекса по большинству видов продукции и имеет резервные мощности. По прогнозам Минрегиона к 2020 году рост потребления основных строительных материалов, их конструкций должно вырасти к 2020 году от



1,8 раза (для кровельных материалов) до 4,8 раза (для деревянных домов), а производство сборной железобетонной конструкции для крупнопанельного домостроения - в 2,2 раза. Однако при сохранении текущих темпов развития в 2013 году в Северо-Западном федеральном округе сформируется дефицит теплоизоляционных материалов, а в ЦФО уже наблюдается дефицит производства листового стекла, при этом большинство производителей может рентабельно поставлять продукцию с транспортным плечом не более 500 км. Проблемы со строительными материалами остро стоят на Сахалине, на Камчатке стоимость транспортировки сопоставима со стоимостью самой продукции.

Вопросы снижения себестоимости строительных материалов в отдаленных

регионах Виктор Басаргин предлагает решать путем финансирования федеральным центром создания непосредственно в регионах производств, которые бы локально работали на межрегиональных рынках.

Владимир Путин указал также и на необходимость расширения партнерства с иностранными компаниями и поручил завершить работу по обновлению национальных стандартов в сфере строительства и производства строительных материалов к середине 2012 года.

По словам Министра регионального развития, Еврокоды можно будет применять уже в этом году, что позволит открыть рынок для инвесторов и иностранных проектов. Сейчас Министерство формирует открытую для любого инвестора, единую информационную базу по

планируемым и строящимся предприятиям и прорабатывает вопрос регулирования ставок ввозных таможенных пошлин и НДС на уникальное для России импортное оборудование. Параллельно ведутся переговоры с зарубежными производителями о локализации 70-80% производств в России к 2017 и создании машиностроительных заводов для производства технологических линий и оборудования по выпуску строительных материалов.

В области отраслевого регулирования Минрегионом внедряется новая система ценообразования, основанная на ресурсных моделях, стоимости материалов и нормативах цены строительства. На данный момент утверждены десять сборников нормативов, в ближайшее время к ним добавятся еще шесть.

Москва отменяет согласования

Мэр Москвы Сергей Собянин постановил отменить для строителей 30 лишних согласований проектной документации. По словам столичного главы, согласования, которые необходимо было получать строителям, не более, чем «чисто московская самодеятельность, причем даже не правительства, а структурных подразделений, которые проводят их в своих конторах». При этом необходимость в подобных согласованиях не была регламентирована и закреплена законодательством.

Отныне согласовывать проектную документацию будет лишь Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов Москомэкспертиза. По словам руководителя Комитета Олега Шахова, «большинство документов согласуется в течение 45 дней, кроме уникальных и особо сложных. Есть объекты, проекты на которые согласуются за 30 дней, например, типовые проекты на детские сады и школы, а локальные мероприятия, проводимые на дорогах для ускорения движения, планируется согласовывать за 10 дней.

Также Олег Шахов отметил, что сократилось и количество бумаг, предоставляемых заказчиком в Москомэкспертизу. До февраля этого года инвесторы должны были предоставить 40 документов, теперь же лишь 13. Из них девять обязательных, еще два документа, которые могут быть запрошены в случае необходимости, - это экологическая экспертиза и заключение МЧС, и два документа - это заявление заказчика на проведение экспертизы и документ, подтверждающий полномочия заявителя.

Кроме того, Олег Шахов убежден, что в связи с отменой излишних согласований качество экспертизы не пострадает: «Мы проводим встречи с заказчиками и инвесторами, в ходе которых обсуждаются все предложения заявителей по дальнейшему совершенствованию порядка проведения экспертизы в рамках действующего федерального законодательства. Москомэкспертиза в своей работе как считала, так и считает самым приоритетным - качество проектной документации. В результате проводимых преобразований качество экспертизы не изменится».

Институт саморегулирования состоялся

Первый Всероссийский форум «Саморегулирование в России: опыт и перспективы развития», новый для российского бизнес-сообщества правовой формат, собрал более 700 представителей СРО и Ассоциаций из пятидесяти отраслей российской экономики.

Министр экономического развития Эльвира Набиуллина в своем выступлении подчеркнула, что институт саморегулирования состоялся, наступает пора его совершенствования. По мнению министра, этому поспособствуют разрабатываемые сейчас законопроекты, которые установят базовые принципы саморегулирования для всех отраслей экономики, обеспечат информационную открытость СРО для заказчиков и потребителей, установят статус национальных объединений и нормативов государственного контроля над ними.

Президент РСПП Александр Шохин считает, что, вводя институт саморегулирования, государство возвращает бизнесу его полномочия. Помимо полномочий у бизнеса появилось и право голоса. «После введения СРО с профессиональным сообществом стали считаться власти, мы начали участвовать в законодательной деятельности», - заявил глава Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ефим Басин. Он также отметил, что государство фактически не в состоянии регулировать строительную отрасль: сегодня вопросами строительства занимаются всего два небольших департамента в Министерстве регионального развития. Емкость же отрасли - 10 трлн. рублей в год, в ней трудятся 4 млн. человек и сотни тысяч организаций. На создание стандартов организации по контролю за качеством



НОСТРОЙ выделило более 200 млн. рублей, на повышение квалификации работников малых предприятий - 25 млн. «Государство не может выделять такие средства. В этом году средств из бюджета на эту деятельность выделяется даже меньше, чем в прошлом. Саморегулирование - спасение отрасли и потребителей», - уверен Ефим Басин.

Президент «Национального объединения изыскателей» Леонид Кушнир сообщил, что за последний год было создано 28 СРО, в которые вошло 5450 действующих организаций, занимающихся инженерными изысканиями. Он особенно подчеркнул, что переход на саморегулирование не вытеснил с рынка субъекты малого и среднего бизнеса. «Нам удалось значительно сократить серьезные препятствия в работе, связанные с различными разрешительными процедурами, и закрепить это законодательно. Однако органы власти субъектов РФ и местного самоуправления нередко продолжают навязывать нам разрешительные процедуры, которые мы отменили с помощью законодателей», - возмущается он.

Леонид Кушнир отметил также, что создание СРО для инженеров-изыскателей

подразумевало «механический» переход от лицензирования к саморегулированию юридических лиц, и хотя проектировщики и архитекторы обращались с просьбой построить в эту систему физических лиц, законодатели ее почему-то не удовлетворили.

Поскольку в области экспертизы часть государственных функций планируется передать профессиональному сообществу, в скором времени потребуется разработка процедуры аттестации лиц, проводящих негосударственную экспертизу. «Закон о саморегулировании несовершенно, и, как любой закон, ущемляет чьи-то права. Однако если он принят, нужно по нему работать, иначе порядка никогда не будет», - резюмировал Леонид Кушнир.

Участники Форума сошлись во мнении, что базовые принципы создания СРО и формирования ее структуры, как и ее цели и задачи, должны быть едины вне зависимости от отрасли. Отраслевое законодательство может допускать нормы, учитывающие специфику работы саморегулируемой организации в конкретной отрасли, только если они не противостоят общим концептуальным требованиям к СРО.

АВТОРИТЕТНО



Павел ЖУРАВЛЕВ,
заместитель ру-
ководителя Феде-
рального центра
ценообразования в
строительстве и про-
мышленности строи-
тельных материалов

О статусе сметчика

Современный российский сметчик – специалист высокооплачиваемый и востребованный, находящийся в процессе постоянного самообучения вне зависимости от стажа работы. Зачастую на практике представители этой профессии, основанной на знании точных дисциплин, вынуждены подстраиваться под необоснованные желания участников инвестиционно-строительного процесса, будь то инвесторы, заказчики, проектные, подрядные организации и органы экспертизы.

Это не может не беспокоить. По сути, сметчик стоит перед необходимостью обеспечения «стоимостной оптимизации», оправдывая расчетами завышенные или заниженные (в зависимости от потребностей) сметы. В какой-то степени минимизировать давление со стороны руководителей организаций, преследующих свои финансовые интересы и вынуждающих сметчика идти на подтасовки, помогают государственные органы ценообразования в строительстве. Появилась возможность апеллировать к включенным в федеральный реестр сметным нормативам, имеющим статус нормативно-правовых актов, а при отсутствии требуемых осуществлять их разработку.

Однако только этого для качественного улучшения ситуации явно недостаточно. Необходимо нормативно повысить статус сметчика через усиление персональной ответственности каждого из представителей этой профессии. Как вариант, сметчик мог бы скреплять личной подписью и печатью подготовленные им сметы и нести ответственность за качество их разработки. Также можно организовать ведение реестра аттестованных сметчиков с персонализированными результатами участия в работе по конкретным инвестпроектам.

Административное повышение статуса сметчика не потребует значительных усилий. Достаточно внести в требование по подготовке сметной документации пункт об обязательном указании персональных данных руководителя компании и исполнителя сметного расчета. Возможно, саморегулируемым организациям целесообразно внедрить стандарты заявительной (необязательной) аттестации для специалистов, занимающихся сметными расчетами по контрактам с участием бюджетных ассигнований.

Это тактика. Если же говорить о стратегии, то нужно понимать, что прежние представления о сметчиках уходят в прошлое. Думаю, что сегодня пора уже говорить о профессионалах в сфере ценообразования как о стратегах бюджетных инвестиций, знающих и понимающих инструменты ценообразования на всех стадиях инвестиционно-строительного процесса.

Подготовленный по новым программам специалист должен обладать знаниями о стоимостных параметрах инвестиционных проектов различных типов объектов и их конструктивных элементов при реализации в регионах страны с учетом отличительных способов производства работ, владеть основами проектирования, разработки сметных нормативов, составлять документацию по освоению средств, осуществлять взаимодействие с субподрядчиками, а также уметь планировать эксплуатационные издержки по введенным в эксплуатацию объектам. Если учитывать темпы современного производственного процесса, то к необходимым знаниям и умениям профессионала обязательно прибавляется требование максимально возможной автоматизации производимых расчетов.

Бюджетное планирование капитального ремонта

Виктор КЛЮЕВ,
начальник департамента
НАСЦСИ, доктор экономических
наук, профессор

На страницах газеты «Цена вопроса» достаточно много говорилось о состоянии основных фондов и требуемых затратах на их восстановление. На сегодняшний день ситуация в области законодательного и нормативного обеспечения планирования капитального ремонта складывается не совсем оптимистично. При этом необходимо отметить, что вопросы, относящиеся к подготовке и планированию капитального ремонта, наиболее конкретизированы в нормативных документах, разработанных в период плановой экономики. В то же время, следует понимать, что такие документы разрабатывались десятки лет назад и не учитывают изменений российского законодательства, систем управления эксплуатацией, технологий восстановления зданий и сооружений и прочее. То есть вышеупомянутые документы давно морально устарели.

В настоящее время бюджетное планирование капитального ремонта осуществляется на основании постановления Правительства РФ от 13.09.2010 N 716 «Об утверждении Правил формирования и реализации Федеральной адресной инвестиционной программы». Данным Постановлением определяются действия государственных заказчиков и распорядителей средств федерального бюджета по формированию и реализации Федеральных адресных программ. При этом Федеральные адресные программы формируются на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов. В адресные программы включаются объекты государственной и муниципальной собственности, на финансирование которых предоставляются субсидии, предусмотренные нормативными правовыми актами и соответствующими решениями.

В соответствии с данным Постановлением субъектами бюджетного планирования определяются объемы ассигнований из федерального бюджета на очередной финансовый год и плановый период. Возникает вопрос – каким образом и на основании чего они рассчитывают требуемый объем ассигнований? Если на основании проектно-сметной документации (ПСД), то она в лучшем случае может быть выполнена для объектов, капитальный ремонт которых должен быть осуществлен в 2011 году. Но даже если ПСД разработана для всех объектов, в том числе и для планируемых к ремонту в период 2012-2013 годы, брать за основу стоимостные показатели, определенные на основании данной документации, нельзя. Почему? Да потому, что за год-два износ объектов, их техническое состояние, могут измениться, притом, существенно. А, следовательно, изменится и требуемый объем ассигнований на их капитальный ремонт. Значит – нужна прогнозная оценка.

С середины прошлого века и по настоящее время система

нормативно-методических документов в области прогнозирования стоимости капитального ремонта базировалась на двух основных методических подходах. В соответствии с данными подходами прогнозные оценки строились либо на основании норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, либо на основании данных о физическом износе конструкций здания. Что собой представляют эти методы?

Метод оценки стоимости капитального ремонта на основании норм амортизационных отчислений основан на предположении, что за полный срок службы здание изнашивается на 100%. При этом предполагается, что функция нарастания физического износа носит прямолинейный характер. Однако на практике это

основной номенклатуре зданий и сооружений, возводимых на территории России.

В настоящее время для расчета восстановительной стоимости находят применение коммерческие продукты (к примеру – сборники КО-ИНВЕСТ) и укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС), объединенные в сборники. Однако коммерческие продукты, на наш взгляд, ориентированы на определение рыночной стоимости негосударственной недвижимости. Укрупненные же показатели восстановительной стоимости, являющиеся единственной официальной базой данных для оценки стоимости объектов государственной и муниципальной собственности, морально устарели, поскольку разрабатывались более сорока лет назад.

Сегодня ведутся работы по формированию десяти сборников УНВС и девяти сборников УПС КР, охватывающих основную номенклатуру зданий и сооружений, возводимых на территории нашей страны. Предполагается к концу лета текущего года завершить разработку нормативов и сформировать названные сборники.

Основное предназначение разрабатываемой системы показателей – бюджетное планирование капитального ремонта на среднесрочный (до 3-х лет) период и оценка эффективности государственных инвестиций в восстановление фондов. Отдельные наработки данной системы были использованы при подготовке укрупненных нормативов предельной цены капитального и текущего ремонта объектов



далеко не так. В результате чего прогнозная оценка стоимости капитального ремонта с использованием этого подхода приводит к значительным искажениям результатов.

Оценка стоимости капитального ремонта на основании фактических данных о физическом износе конструкций обладает наибольшей достоверностью. При ее осуществлении используется нормативная база, приведенная в ВСН 53-86(р). Вместе с тем, данный подход имеет ряд существенных недостатков. Во-первых, он приемлем, как отмечалось выше, для краткосрочного (до одного года) периода планирования. Во-вторых, сведения, содержащиеся в ВСН 53-86 (р), предназначены только лишь для жилых зданий. И, в-третьих, использование этого метода предполагает наличие нормативной базы, характеризующей структуру и величину восстановительной стоимости по

Как показывает опыт практической работы, использование коммерческих продуктов – ввиду ориентации данных показателей на рыночное формирование цены – ведет к завышению реальных затрат на строительство аналогичных объектов до 30%. Применение же нормативной базы 1969 года ведет к значительному (до 50-70%) ее занижению.

В настоящее время Федеральным центром ценообразования в строительстве совместно с Национальной Ассоциацией сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга ведется работа по созданию современной системы Укрупненных нормативов, включающей в себя две группы показателей – укрупненные нормативы восстановительной стоимости (УНВС) и укрупненные показатели стоимости капитального ремонта (УПС КР). Те и другие показатели объединяются в соответствующие сборники.

здравоохранения, применяемые в целях обеспечения обоснования стоимости реализации мероприятий, предусмотренных программами модернизации здравоохранения субъектов РФ в 2011-2012 годах. Данные показатели утверждены Приказом Министерства регионального развития РФ от 21 января 2011 года № 8 и представляют собой стоимость капитального и текущего ремонта в расчете на 1 квадратный метр зданий и сооружений в разрезе субъектов РФ.

Разработка и практическое внедрение вышеназванной нормативной базы позволит повысить обоснованность и достоверность среднесрочного планирования инвестиций в капитальный ремонт зданий и сооружений, обеспечив при этом достаточную прозрачность и более эффективное использование финансовых ресурсов, выделяемых из федерального бюджета.

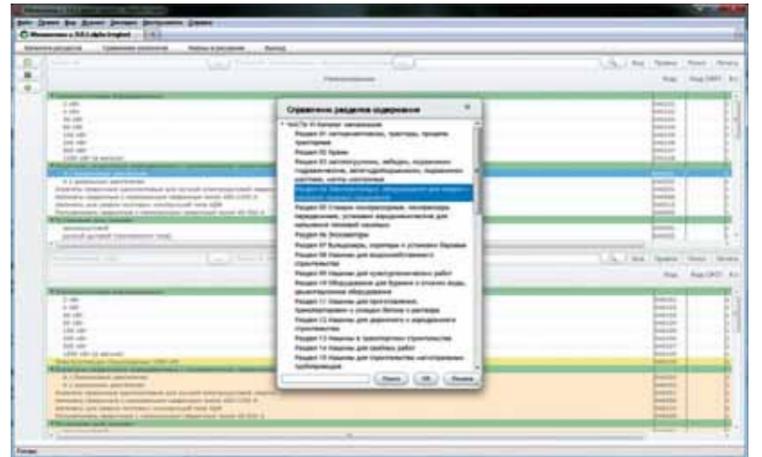
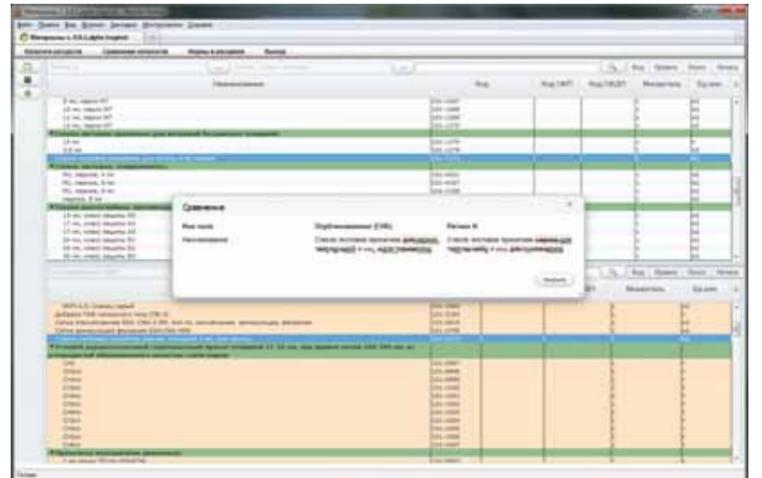
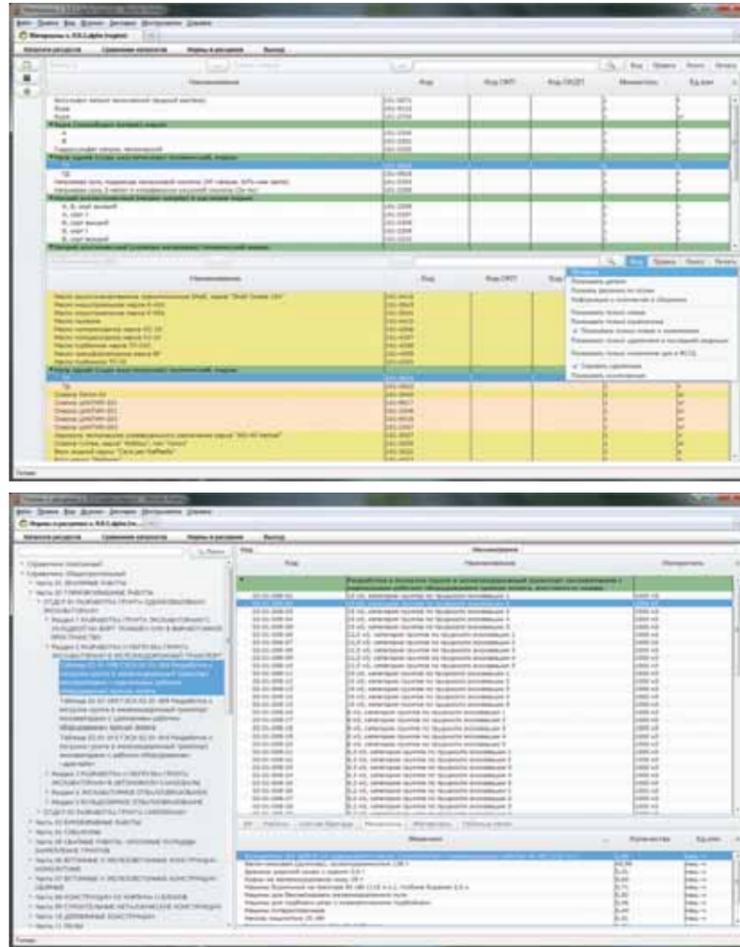
Создана единая электронная сметно-нормативная база данных

Сергей ГУЗЕНКО, начальник управления автоматизированных систем, ООО «Госнорматив»

Федеральный центр ценообразования в строительстве запустил пилотный проект единой автоматизированной информационной базы данных стоимости строительных ресурсов и техники. Пользователями данной системы помимо ФГУ ФЦЦС, его филиалов и региональных центров станут и другие участники процесса создания и актуализации сметных нормативных баз, например, органы государственной и муниципальной власти, промышленники и предприниматели, научно-исследовательские институты, а также такие крупнейшие подрядчики как РЖД, Росавтодор или Олимпстрой. В перспективе любое заинтересованное лицо сможет воспользоваться услугами базы данных через сеть интернет.

Поскольку единая электронная система должна была охватывать все регионы РФ и являться достаточно распределенной, она проектировалась как общая физическая база данных и клиентских рабочих мест, созданных по технологии «тонкого клиента». То есть вся работа пользователя происходит через браузер. Система реализована в виде web-приложения, построенного на базе открытого программного обеспечения. Преимущества web-приложений заключаются в том, что они не требуют установки, не требуются к программно-аппаратной среде пользователя и предоставляют ему мобильность.

Для организации хранилища данных используется MS SQL Server. Реализация бизнес-логики и обработки данных базируется на фреймворке Grails. Использование библиотеки Vaadin с богатым набором компонентов позволило сделать пользовательский интерфейс эргономичным и интерактивным. Функциональные возможности системы позволяют орга-



низовать единое информационное пространство для хранения данных и совместной работы с ними, поддерживать разграничение прав доступа на уровне регионов, осуществлять печать сборников, изменений и дополнений, а также обеспечивать надежность и безопасность при работе с информацией, быстрый доступ к данным.

Создание единой электронной базы данных имеет целый ряд преимуществ, например, позволяет оперативно актуализировать данные для максимально объективного соответствия реалиям рынка. Актуализация

ведется по мере поступления новой информации, а индексы рыночных цен выпускаются ежеквартально. Кроме того, в базу данных заносятся не только отечественные, но и иностранные материалы и оборудование. Электронная система поддерживает ведение архивной версии информации, что позволяет обращаться к предыдущим версиям и отслеживать изменения и дополнения.

Указанная стоимость конкретно-го стройматериала рассчитывается с учетом оптовой цены при отгрузке с завода, заготовительно-складских расходов и стоимости перевозки.

Сейчас разработчики системы принимают эту информацию от региональных центров ценообразования и поставщиков. В дальнейшем при расчете транспортного плеча будут использоваться нормы для перевозок как железнодорожным, так и автомобильным транспортом в пределах одного региона.

На данный момент система уже разработана, выпускаются уточнения и обновления для региональных Центров ценообразования, имеющих территориальные единичные расценки в редакции 2001 года. Пилотная версия в объемах выше-

писанной функциональности уже запущена, база данных заполняется информацией. Планируется наращивание функционала для расширения информационного охвата. Речь идет о качественном улучшении базы стоимости строительных ресурсов. Собранная информация будет проходить аналитическую обработку, чтобы максимально объективно отразить номенклатуру и стоимостные показатели ресурсов региональных рынков и товарных групп. Также база будет дополняться нормативами цены строительства и цены конструктивных решений.

Суд да дело

ЦВ: Какие споры в строительной сфере чаще всего попадают на рассмотрение в арбитражный суд?

Михаил Церковников: В этой сфере споры довольно разнообразны: это споры о взыскании платы за выполненные работы и о качестве работ, споры, связанные с незаконностью договора подряда (часто этот аргумент использует сторона, с которой пытаются взыскать договорную неустойку), споры о признании права собственности на самовольную постройку и споры о ее сносе. Ну и, наконец, большое распространение в практике арбитражных судов получили печально известные споры, вытекающие из так называемых инвестиционных договоров.

ЦВ: Кто чаще выступает с исками - заказчики или подрядчики строительства?

М.Ц.: Трудно ответить на этот вопрос. Думаю, что приблизительно число равно. Обычно, в конфликтной ситуации у обеих сторон есть взаимные претензии: заказчик считает, что подрядчик ненадлежаще

исполнил договор, и не оплачивает работы, подрядчик же полагает, что он все сделал, как договаривались, и требует деньги.

ЦВ: Какова правовая база для разрешения подобных споров?

М.Ц.: Прежде всего, это положения Гражданского кодекса РФ о договоре подряда, общие положения ГК РФ о договорах, обязательствах и сделках. При споре о качестве учитываются СНиПы. При рассмотрении споров, связанных с самовольным строительством, суды руководствуются также положениями Земельного и Градостроительного кодексов. Кроме того, не стоит забывать, что новый объект может создаваться по договорам, которые, по сути, являются либо договорами купли-продажи будущей вещи, либо договорами простого товарищества. В таких случаях необходимо руководствоваться соответствующими правилами ГК РФ об этих договорах. Необходимо также отметить информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор

Процесс строительства сопряжен с массой трудностей. Одна из главных проблем заключается в том, что зачастую подрядчики и заказчики не могут и не хотят понять друг друга и не выполняют взятые на себя финансовые обязательства. Когда же все цивилизованные и не очень попытки прийти к консенсусу себя исчерпывают, люди отправляются в арбитражный суд. Об особенностях судебных споров в строительной сфере нашей газете рассказал главный консультант Управления частного права Высшего Арбитражного Суда РФ, магистр частного права Михаил ЦЕРКОВНИКОВ.



практики разрешения споров по договору строительного подряда», где судам были даны рекомендации, как рассматривать такие споры. Особого внимания заслуживают позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженные в постановлениях по конкретным делам.

ЦВ: Какова практика судебных решений в случае, если суд пришел к выводу, что договор подряда как сделка не заключен, однако стороны выполнили свои обязательства, но, например, заказчик не желает оплачивать подрядчику полную стоимость работ?

М.Ц.: Если работы были приняты заказчиком без возражений, то, конечно, их стоимость будет взыскана. Ведь речь идет о реально выполненных работах и их реальной стоимости. Такую ситуацию принято рассматривать как «фактически сложившиеся подрядные отношения». Другое дело, по каким правилам будет осуществляться взыскание. В этом вопросе пока полной ясности нет. С одной стороны, мы

можем придти к выводу, что между сторонами все же есть договор, заключенный по факту выполнения и принятия работ, то тогда действуют правила о подряде. С другой стороны, можно обойтись без этого, взыскав все по правилам о неосновательном обогащении (глава 60 ГК РФ). Но, так или иначе, платить придется. К слову, мне по ряду соображений ближе первый вариант. В такой ситуации, правда, проблем очень много. Ведь если мы считаем, что в момент подписания документа сам договор подряда как сделка не состоялся, то перед нами встанет вопрос о цене. Правда, некоторые ориентиры по определению «цены» при незаключенном договоре дал Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 08.04.2008 № 1051/08. В частности, если суд установит, что фактические отношения сторон адекватны тому, о чем они пытались, но не смогли договориться в письменной форме, он может принять во внимание ту цену, которая содержалась в таком договоре-документе.

ЦВ: Часто судебные споры возникают по поводу конечной стоимости строительства. Как суд определяет реальную цену строительства? По смете? В таком случае, проводится ли экспертиза сметной документации на строительство объекта?

М.Ц.: К сожалению, в таком случае часто нужна не просто экспертиза документации, но и экспертиза того, что же в итоге сделал подрядчик. Суд осуществляет взыскание не формально по документам, а выясняет, что же в реальности было построено, как это построено, и затем — сколько это стоит. Конечно, такая экспертиза может занять много времени. Поэтому для предотвращения конфликтных ситуаций необходимо четко описывать предмет договора (то, что стороны обязаны сделать), особое внимание обращать на фиксацию сроков в подряде и контролировать процесс строительства.

Подготовила
Виктория КАШЕВАРОВА

ТОЧКА ЗРЕНИЯ



Павел МЕЖОВ,
аналитик Национальной
ассоциации
сметного ценообразования
и стоимостного инжини-
ринга

Когда растет, падая

Так что же такое – средняя цена первичной жилой недвижимости? Почему данные о ней настолько расходятся? Все дело в параметрах и допущениях. Цена первичного жилья – понятие многокомпонентное. И ее сиюминутная динамика отражает вовсе не то, что кажется на первый взгляд.

Чаще за движение всего рынка принимают (или умышленно выдают) такие процессы, как изменение состава выборки, т.е. смещение акцента в сторону более дорогого или, напротив, более дешевого жилья; изменение ценовых трендов по отдельным категориям жилья внутри выборки, т.е. ситуации, когда что-то дорожает, что-то стоит на месте, а что-то может даже дешеветь.

Говорить действительно о росте или снижении средних цен можно только тогда, когда в экономике отсутствуют кризисные симптомы, внешнее экономическое и административное давление на девелоперов и на рынке, соответственно, присутствуют дома на всех этапах строительства.

Но даже в этой идеальной ситуации стоит помнить, что строительство панельного дома («коробки») в нормальных условиях продолжается 5-12 месяцев; «отливка» монолитного здания может продолжаться от 8 месяцев до двух лет, а весь строительный цикл от расчистки площадки до благоустройства территории и сдачи дома госкомиссии – свыше трех лет. И в течение всего этого срока цены на «метры», по логике вещей, не стоят на месте, они растут по мере повышения степени строительной готовности дома. Причем, это верно независимо от того, что происходит со средними ценами на жилье в регионе, городе, районе – находятся они в полосе штиля, взлетают вверх или падают вниз.

Кроме того, девелоперы, в большинстве своем – отнюдь не глупы. Они прекрасно понимают, куда дует ветер и соответственно переориентируют свои бизнес-технологии. Так, если в силу каких-либо причин в экономике страны ожидается появление «свободных», «лишних» денег (такие ситуации достаточно легко прогнозируются), умный девелопер тут же должен заявить о начале масштабного проекта, лучше всего, проекта комплексной застройки бизнес-класса, способного «стерилизовать» частичку этих денег. Естественно, начало продаж в крупном проекте с ценой выше средней сразу толкает последнюю вверх. Именно так в конце 2007 – начале 2008 года в Москве виделся, например, проект «Марфино».

Но вот пришло лето 2008, затем осень – и стало очевидно, что денег не видать... И умный девелопер всеми правдами-неправдами, используя все средства, перепрофилирует, перепрофилирует проект – и начинает скоростное строительство панельных домов, используя незагруженные мощности аж трех ДСК! Да еще продает квартиры с отделкой. И по цене, давно уже рынком не виданной и не слыханной. И их начинают покупать, даже не взирая на очень странные договоры. И благодаря этому средняя цена жилья в районе и городе резко скачивается вниз.

Стоит также отметить, что в любой статистике отражены, как правило, цены предложения, т.е. те цены, которые продавец объявляет в открытых источниках и служебных базах. Кроме этого, на рынке жилья имеют значение и такие понятия как «мода» и «психология толпы». На отдельных, правда, достаточно кратких отрезках времени, их влияние, умело культивируемое и подогреваемое риэлторами, чиновниками, СМИ может даже затмить суммарный вектор всех экономических «рычагов» рынка жилья.

Ну и в завершении в качестве примера на повторение проведем небольшой практикум. Допустим, в силу экономических категорий или каких-либо действий властей приостанавливается закладка новых объектов. К чему это ведет? Вроде бы, к росту средних цен. И статистика это подтверждает. Но так ли это на самом деле? Сразу оговорюсь, спекулировать на понятии «ажитаж» не в моих правилах. Так вот, если нет новых объектов на «котловане», а то, что было начато ранее, строится своим чередом, то средние цены неизбежно растут. Ведь по мере повышения строительной готовности в существующих на рынке объектах цены вполне закономерно подрастают. В нормальной ситуации средняя цена удерживается «на месте» за счет начала продаж на новых объектах на начальной стадии строительства (по вполне рыночным, но более низким по отношению к уже строящимся домам ценам). Если таких объектов нет, то показатель средней цены сдвигается в сторону объектов поздних стадий строительной готовности – то есть «растет». Логично?

«Плохие» институты приводят к издержкам

Мария НИКИТОВА

Институт проблем правоприменения при Европейском университете в Санкт-Петербурге представил доклад «Эффекты, механизмы и локализация плохих институтов в российской экономике». Проблемы, поднятые в исследовании, крайне актуальны: перекосы в ценообразовании и связанные с этим переплаты.

Авторы работы решили подсчитать, какова доля дополнительных затрат на производство товара или услуги, связанных с недостаточной эффективностью экономической системы, необходимостью переплачивать за отсутствие нормальных рыночных институтов и избыточное регулирование, а также необходимость нести коррупционные издержки. Почему это так важно для строительной отрасли? Да потому, что наиболее доступны для преращения деятельности бизнесы, привязанные к материальным объектам, которые физически можно захватить (здания, цеха), или включенные в длинные производственные цепочки, так как прекращение деятельности одного из участников цепочки может оказаться фатальным для других ее участников.

После серии глубинных интервью с представителями отрасли исследователи пришли к следующим выводам: на удорожание строительства влияют как административные факторы (бюрократические барьеры, монополизм и коррупция), так

и низкое предложение, ограничивающее конкуренцию и дающее тем самым возможность поддерживать высокие цены. В результате плохого регулирования и больших сроков строительства в России строятся торговых центров, офисных центров, гостиниц, жилья меньше, чем могло бы быть при имеющихся инвестиционных ресурсах.

Большая часть указанных проблем известна, об этом много говорилось. На рост издержек влияет и неурегулированность в ряде регионов с получением земельных участков, и ценовая политика инфраструктурных монополий, и процедуры согласований наряду с разработками проектов и разрешений. Однако все участники рынка указывают на то, что наибольший ущерб, т.е. повышение себестоимости, вызывает длительностью согласований и непредсказуемостью сроков.

По оценкам одного из владельцев гостиницы, «в Европе от появления идеи отеля в голове до торжественного открытия дверей проходит 3 года, здесь – не меньше пяти. Количество процедур согласования не больше, но они сложнее организованы. Вместо того, чтобы принести всю проектную документацию в один орган, приходится ходить в пять разных, из которых отправляют еще в пять других, и так несколько кругов. В это время работы нет, но ты платишь зарплату работникам. В итоге стоимость объекта выше, чем в Европе на 20-25%».

Сходные оценки дает и владелец строительной компании: «Мы еще никогда

не начали стройку раньше, чем через два года после покупки площадки, не получалось». Если нормальный строительный цикл занимал бы в среднем 2 года, то из-за избыточности и медлительности согласований он растягивается на 4-5 лет. При этом цена денег для этой конкретной компании была указана как 12%. То есть, если бы не искусственно увеличенные сроки, себестоимость строительства была бы на 25% ниже.

По оценкам участников рынка, их горизонт бизнес-планирования составляет 4-5 лет. Это объясняется рисками, низкой предсказуемостью, принятыми стандартами в деловой среде и высоким процентом по кредиту. Соответственно закладываются и сроки окупаемости. Применительно, например, к торговле это означает, что в сочетании с завышенными из-за «плохих» институтов капитальными затратами короткие сроки окупаемости ведут к повышению цены или наценки. Так, по словам совладельца сети гипермаркетов, короткие сроки окупаемости дают дополнительно 10% к торговой наценке, а высокие капитальные издержки, которые надо окупать – еще 3% (это с учетом того, что сеть стоит из 25 гипермаркетов). Еще 3% дают дополнительные операционные издержки из-за плохого регулирования. Торговая наценка в российских розничных сетях составляет 25-30%. В этой величине доля плохих институтов составляет 16%. Это только торговая наценка – она не учитывает долю плохих институтов в товарах поставщиков продуктов для сетей.

Арина ДМИТРИЕВА:

Сокращение разрешительных процедур – это минимальные меры

Доклад «Эффекты, механизмы и локализация плохих институтов в российской экономике» для ЦВ комментирует один из авторов исследования, научный сотрудник Института проблем правоприменения при Европейском университете в Санкт-Петербурге Арина ДМИТРИЕВА.

ЦВ: Одним из основных источников коррупционного обременения бизнеса в докладе названо прохождение разрешительных процедур. Речь идет только о согласованиях с государственными институтами, или это касается также и института саморегулирования?

Арина Дмитриева: Согласно нашему исследованию, утверждение проекта и получение разрешений на подключение к инфраструктуре даже для опытных предпринимателей не являются формализованными и прозрачными процедурами, успех которых можно предсказывать с той или иной долей вероятности. При каждом согласовании может потребоваться обращение в ту или иную «экспертную» организацию, могут быть выдвинуты новые неожиданные требования со стороны различных государственных ведомств. Законодательство меняется слишком динамично, и в момент начала строительства могут появиться нормы, которые накладывают дополнительные ограничения на реализацию проекта. Плюс



отмечается огромная несогласованность норм, устанавливаемых разными ведомствами.

Наши респонденты не делали разграничений между государственными и саморегулируемыми организациями. Возможная тому причина – фактическое сращивание органов исполнительной власти с СРО, несмотря на формальное разделение. На наш взгляд, неформального разделения органов власти и саморегулируемых организацией не произошло. Можно сказать, что СРО не выполнили свою функцию по облегчению согласований и получению допусков на ведение работ. Они, напротив, стали одним из элементов единой системы, которая, с одной стороны, устанавливает требования к условиям допуска на рынок и процессу получения согласо-

ваний, а с другой – предлагает услуги по ускорению прохождения согласований и других этапов строительства. Сложно сказать, накладывают ли непосредственно СРО дополнительное бремя на весь процесс прохождения разрешительных процедур, поскольку они, как правило, слишком плотно слиты с исполнительной властью.

ЦВ: Способна ли, на Ваш взгляд, замена прохождения разрешительных процедур как меры превентивного контроля на страхование рисков в качестве пост-контроля изменить ситуацию в лучшую сторону?

А.Д.: Остается непонятным, по какой схеме предполагается осуществлять страхование. Если оно будет осуществляться внешними страховыми организациями, это может оказать позитивное влияние на рынок, так как страховщики будут заинтересованы в осуществлении независимых экспертиз, что усилит конкуренцию на экспертном рынке. Поскольку сегодня проведение экспертиз отдано на откуп компаниям, аффилированным с государством, процветает «легальная» коррупция, когда на рынке действует единственная организация, обладающая монополией правом осуществлять то или иное согласование. Возможно, функционирование института страхования позволит разрушить подобные монополии.

ЦВ: Насколько возможно помочь строителям сократить число разрешительных процедур?

А.Д.: Это минимальные меры, которые следует предпринять для облегчения жизни застройщикам. Если уменьшение количества процедур приведет к сокращению общих сроков согласования, то это позитивно скажется на инвестиционных решениях и возможностях для привлечения внешнего финансирования. Однако только сокращение сроков согласования не устраняет другие проблемы, в частности, трудностей с доступом к земле и подключением к инфраструктуре. Поскольку все инфраструктурные сети монополизированы, при получении доступа к ним возникает значительный простор для манипулирования застройщиками. Преодоление устанавливаемых естественными монополиями барьеров также требует существенных временных и денежных затрат. Плата за услуги присоединения к инфраструктурным сетям – электричеству, газу, тепловым и канализационным сетям – может составлять до 30-40% стоимости строительства. Без снижения остроты этой проблемы не получится повысить эффективность строительных проектов.

Беседовала
Надежда КИРСАНОВА

Галина Хованская:

Некоммерческий жилищный фонд будет в России основным

1 стр. В-третьих, не ремонтируются старые здания, где проживают неспособные финансировать ремонт малоимущие граждане, пенсионеры, инвалиды.

ЦВ: Удастся ли как-то корректировать отмеченные Вами недостатки?

Г.Х.: Министерство регионального развития РФ согласилось с нами в том, что нужно включать пятипроцентные расходы малоимущих собственников жилья на финансирование ремонта в субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг для тех, кто их получает. Однако ничего не было предпринято в этом направлении. Не решен вопрос и о начале отсчета установленного срока освоения выделенных Фондом средств не с момента их перечисления, а с момента поступления на счет.

Сегодня идет речь о прекращении публикации отчетов Фонда в периодической печати, поскольку они размещаются в сети. Мы считаем это недемократичным, ведь у многих пенсионеров и малообеспеченных граждан нет возможности пользоваться интернетом.

Кроме того, вместо ускорения процесса формирования земельных участков предлагается отсрочить его на два года. Этот проект прошел первое чтение только голосами «Единой России». Мы, напротив, добиваемся усиления законодательных норм, содействующих формированию земельных участков, входящих в общее имущество собственников. Очевидно, что несформированный перечень общего имущества не дает ТСЖ возможности нормально организовать управление домом и разграничить сферы ответственности, но соблазн точечной застройки и продажи подвала дома слишком велик, и власти саботируют процесс формирования.

Правда, нам удалось достичь некоторых компромиссов. Несколько раз я пыталась добиться исключения требования о наличии 22% управляемого ТСЖ жилищного фонда для участия в программе капремонта. В итоге сейчас этот процент сокращен вдвое. Еще нам удалось внести в закрытый перечень выполняемых при участии Фонда работ укрепление фундамента, но, к сожалению, пока только для северных территорий, хотя такая потребность есть и на юге, где бывают оползни.

ЦВ: Представляется, что условия для получения финансирования из средств Фонда изначально были невыполнимы из-за отсутствия рынка услуг управляющих компаний и конкуренции на этом рынке.

Г.Х.: Правильно. В области тепло- и водоснабжения действуют естественные монополии. Эта сфера регулируется антимонопольным законодательством. Конкуренция могла бы существовать в сфере управления жилищным фондом, но она искусственно подавляется, особенно в малых городах. Так что сейчас мы повсеместно имеем локальные монополии, только неестественные и бесконтрольные. В 2010 году вышло Постановление Правительства № 731 о стандартах раскрытия информации, призванное сделать прозрачной деятельность управляющих организаций. Последние восприняли его как нарушение коммерческой

тайны, хотя логично, что собственники жилья имеют полное право знать, как расходуются их деньги.

ЦВ: Учитывая, что подавляющая часть средств Фонда содействия реформированию ЖКХ будет израсходована уже в 2011 году, финансирование мероприятий по капремонту домов и переселению из аварийного жилья в 2012 году существенно сократится. То есть поручения на 2012 год будут даны, а средств для их выполнения не окажется?

Г.Х.: Не совсем так, ведь программы реализуются не только за счет бюджета Фонда, но и за счет региональных и муниципальных средств и пятипроцентного взноса собственников. В законе закреплено, что акцент в дальнейшей деятельности Фонда будет делаться на сносе аварийного жилья. От решения этой проблемы государству никуда не деться.

ЦВ: Через полтора года Фонд ЖКХ закончит свое существование; к этому времени часть жилищного фонда будет отремонтирована, часть аварийного жилья – снесена, а что делать с остальным?

Г.Х.: В отношении аварийного жилья в законе есть норма, по которой собственники вправе им распорядиться. В противном случае земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд, затем - снос и переселение с компенсацией либо с предоставлением жилья по договору социального найма. Что касается капитального ремонта, есть два предложения по решению этого вопроса. Автор первого - руководство Фонда содействия развитию ЖКХ. Суть его в том, что на смену федеральному Фонду должны прийти региональные. Они продолжат проводить капремонты частично на средства государства, частично - на средства граждан, которые будут ежемесячно отчислять на эти цели некий обязательный взнос. Решения о времени, сроках и перечне ремонтных работ для каждого дома будет принимать руководство фонда, а собственники жилья окажутся отстраненными от этого процесса.

Второе предложение - наше, и заключается оно в том, чтобы с участием государства предоставлять на длительный срок льготные кредиты на капитальный ремонт. Такая практика существует во всем цивилизованном мире. В Германии, например, создаются благоприятные условия для подрядчиков, занимающихся капремонтом, предоставляются налоговые льготы. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию выдает кредиты с использованием бюджетных средств на приобретение жилья, почему бы не дать его на ремонт? К тому же ипотека интересна 3% населения, а капитальный ремонт, так или иначе, актуален для 60% граждан. В нашем варианте решение о проведении капремонта принимает общее собрание собственников жилья. Эта схема более выгодна жильцам, поскольку речь идет о выполнении именно тех работ, которые необходимы, и тогда, когда это требуется. Контролировать ход и качество работ тоже, естественно, легче. При создании нормативной базы по кредитованию можно даже взять за основу законодательство по ИЖК. Сейчас наше предложение о введении льготного кредитования



начинает приобретать сторонников. В их числе - Фонд «Институт экономики города». Они придерживаются эстонской схемы - кредит под залог квартир. Мы предлагаем вариант кредитования под залог части придомовой территории, то есть земельного участка, который властям нужно, наконец, сформировать.

ЦВ: На кого будет оформляться кредит, и какими, на Ваш взгляд, должны быть ставки по нему?

Г.Х.: Оформлять кредит следует на юридическое лицо. Статьи, массовое создание фальшивых ТСЖ - очень опасная ситуация: недовольные машинациями люди из них выходят, и юридическое лицо может быть ликвидировано. Оптимальный кредитор - бывший жилищный кооператив, где 100% собственников и нет муниципальной доли. Сложно представить, что половина членов его покинет. Что касается ставок, то под 12% годовых кредит, конечно, не будет востребован, а вот под 4-6% с рассрочкой платежей на 20 лет - весьма. Сейчас уже создан прецедент, когда выдается кредит на капремонт дома под 8% всего на семь лет, и уже на таких условиях среди собственников на него есть спрос.

ЦВ: Должно ли государство каким-то образом определять ценовую политику в области проведения капитального ремонта зданий?

Г.Х.: Да, рекомендуемые расценки должны быть. Тем более что сейчас объемы нуждающегося в ремонте жилищного фонда в разы превышают объемы нового строительства. Естественно, государство и в этом случае должно помогать тем, кто по-

лучает адресную помощь по оплате жилья.

ЦВ: Поскольку в среднесрочной перспективе государство не может обеспечить выполнение обязательств по расселению путем предоставления гражданам жилья в собственность или строительства нового муниципального жилья, предлагается компенсировать гражданам часть расходов на коммерческий наем на рынке.

Г.Х.: Это несерьезно. Мы будем попросту «накачивать» рынок бюджетными деньгами и поощрять рост цен. В Европе это решается легче и проще, поскольку там есть масса вариантов. Во Франции, например, объемы госпомощи варьируются в зависимости от того, к какой социальной группе принадлежит гражданин: малоимущим адресованы программы по предоставлению социального жилья, для людей с невысокими доходами предусмотрен наем некоммерческого жилья, а обеспеченным гражданам, способным снять жилье на свободном рынке, господдержка, естественно, не оказывается. Кстати, во Франции некоммерческого жилья больше, чем социального, поскольку там порядка 10% неимущих, а не 25%, как у нас. Считаю, что в будущем некоммерческий жилищный фонд будет основным и в России. Мы слишком увлеклись собственностью, хотя далеко не все мечтают стать собственниками жилья. Сейчас у малоимущих собственников вообще появилась потребность в деприватизации.

ЦВ: Год назад вы с председателем Совета Федерации РФ Сергеем

Мироновым вносили предложение по включению в Жилищный кодекс целого раздела, посвященного некоммерческому жилищному фонду. Что в итоге?

Г.Х.: Скажу больше, такой проект был подготовлен еще четыре года назад и очень долго пролежал без движения. В итоге он прошел в первом чтении, а в конце ноября 2010 года был отклонен без объяснений причин и рассмотрения наших поправок. Согласно Жилищному кодексу, социальное жилье предоставляется только малоимущим гражданам. Раньше в очередь на улучшение жилищных условий ставили исходя из количества квадратных метров жилищной площади на человека. После принятия ЖК стал учитываться и доход, и многие люди - представители среднего класса - оказались в сложной ситуации: по уровню дохода человек не может быть признан малоимущим и претендовать на социальное жилье, а снимать квартиру у частных лиц для него слишком дорого. Для этой категории граждан мы предложили ввести жилищный фонд некоммерческого использования. В этой модели извлеченные прибыли не являются целью, но и нагрузка на бюджет не создается, так как не выделяется никаких дотаций на содержание фонда. При этом снять такую квартиру обойдется в два-три раза дешевле, чем аналогичную у частного лица.

Поскольку в федеральном законе нет нормы о некоммерческом жилье, в Москве придумали бездотационные дома, но в коммерческом фонде. Это ненормально, но другого выхода не было. Бездотационные дома предназначены для очередников, которые с радостью сейчас снимали бы квартиру, чтобы, например, суметь накопить на первоначальный ипотечный взнос, будь стоимость найма ниже. Зачастую это представители среднего класса, молодые семьи, желающие покинуть социальную очередь, где придется стоять 20-25 лет.

Идею развития некоммерческого жилья поддерживает Минрегион. Министерство экономического развития РФ, которое считало, что все это можно реализовать в рамках коммерческого фонда, сейчас тоже сняло свои возражения. Единственное оставшееся препятствие - несогласие Министерства финансов РФ. Там почему-то не понимают, что некоммерческое жилье создаст возможности по перемещению трудовых ресурсов, и что мы «вытащим» из социальной очереди граждан, сократив обязательства государства, уменьшив нагрузку на бюджет и расходы на эксплуатацию этих домов. Сейчас же вместо развития института некоммерческого жилья начали сокращать очередь, исключая из нее людей из общежитий и коммуналок.

ЦВ: Некоммерческий жилищный фонд должен находиться в собственности государства или муниципалитета?

Г.Х.: На первом этапе это логично, а когда появится отработанный механизм и достаточная законодательная база, можно будет передать его некоммерческим организациям, я только поддержу эту инициативу.

Беседовали
Станислав СТРЕМИДЛОВСКИЙ
и Ксения ЛАКТИОНОВА

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА
Омск

Галина ФАДЕЕВА,
руководитель филиала
ФГУ ФЦЦС по Омской области

К главным достижениям нашего центра за последнее время можно отнести то, что в соответствии с распоряжением Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области определение сметной стоимости строительства, реконструкции, ремонта и т.п., финансируемых из областного бюджета, осуществляется по новой территориальной сметно-нормативной базе в редакции 2009 года, разработанной нашим центром. Кроме того, сейчас в Омске ведутся работы по прокладке первой линии метрополитена. Для упрощения и ускорения работ по прохождению тоннелей был приобретен суперсовременный канадский тоннелепроходческий комплекс. Мы разработали индивидуальный сметный норматив на проходку тоннелей с использованием этого агрегата и рассчитали стоимость машино-часа его эксплуатации.

Сочи

Галина ДЕВЯТКО, руководитель
филиала ФГУ ФЦЦС по Сочи

Ныне действующая система ценообразования в строительстве зародилась в самом начале 90-х годов вместе с новой структурой управления государством, с появлением не регулируемого и нестабильного рынка, с непредсказуемой инфляцией. Первый центр был создан в 1992 году. Все 19 лет своего существования действующая система ценообразования постоянно реформируется. Накоплен большой опыт работы в условиях строительного рынка России, где доминирующую роль играет заказчик. За это время разработано и выпущено много методических нормативных документов (МДС), в которых фактически отражены все аспекты ценообразования текущего времени. Разработаны и внедрены в производство новые методики. Меняются законы, нормативные акты, налогообложение, и все это находит отражение в нормативной документации по сметному ценообразованию. Назрел вопрос обновления методических документов по расчету стоимости строительства, в том числе по накладным расходам и сметной прибыли.

Говоря же о ценообразовании в Сочи, в первую очередь стоит отметить оживление на строительном рынке, связанное со строительством олимпийских объектов, а также варьирование цен на материально-технические и людские ресурсы. Как известно, спрос определяет цену. В Сочи же практически отсутствует производство строительных материалов. Местных рабочих не хватает. Все это влияет на стоимость строительства. Транспортная составляющая привозных материалов в Сочи самая высокая в крае. Статистическая заработная плата работника-строителя также самая высокая в крае. В связи с этим сборники текущих цен и индексы, выпускаемые краевым центром, не совсем соответствуют сочинскому строительному рынку, поэтому в Сочи очень распространен ресурсный метод расчета стоимости строительства.

Специалисты нашего центра тоже вносят свой вклад в развитие системы ценообразования. Разработана новая методика расчета накладных расходов и сметной прибыли, в которой базой исчисления принят удельный ФОТ в прямых затратах. Аналогичная методика, где базой исчисления был принят удельный ФОТ, была внедрена в организациях бывшего Главсочиспестроя в 90-е годы. В настоящее время методика доработана, и мы очень надеемся ее внедрить.

Промышленность строительных материалов: региональный аспект

Владимир ГУЗЬ,
управляющий партнер
аналитической компании «СМPro»

Весна этого года выдалась богатой на обсуждение инициатив по развитию промышленности строительных материалов. В частности, эта тема стала предметом совещания с участием Председателя Правительства РФ Владимира Путина. «Необходимо в каждом субъекте Российской Федерации, а на их основе в каждом федеральном округе, создать комплексные планы развития стройиндустрии», — отметил премьер-министр. О формировании таких «комплексных планов развития стройиндустрии» хотелось бы поговорить.

Министерство регионального развития РФ в настоящее время дорабатывает Стратегию развития промышленности строительных материалов до 2020 года. Похоже, что ставка опять делается на физическое наращивание объемов производства. С этим трудно согласиться, ведь конечной целью работы промышленности строительных материалов являются сданные в эксплуатацию квадратные метры жилья, километры дорог, промышленные и инфраструктурные объекты. Поэтому любые концепции здесь должны отталкиваться от потребностей рынка, а не формировать их потребности директивным порядком. Нацеленность на арифметический рост выпускаемой продукции, на мой взгляд, сделает Стратегию нежизнеспособной.

Нам сейчас не хватает понимания потребностей российских регионов, объективная информация такого рода и исследования отсутствуют. Поэтому в первую очередь — и это крайне важно — следует составить рейтинг-лист актуальных строительных технологий для различных регионов России с учетом мирового опыта их использования. В частности, если мы говорим о жилищном строительстве, то традиционно применяемые строительные технологии и используемые материалы значительно отличаются друг от друга в различных российских регионах. На Севере распространенный материал — древесина, в крупных городах Центральной России — железобетон, на Юге — ракушечник. Нужно учитывать климатические, культурологические особенности регионов, сформировавшиеся привычки и требования потребителей к домам, подушевой доход населения. После составления рейтинг-листа строительных технологий необходимо оценить их по основным показателям: стоимости строительства, срокам возведения, технологичности, квалификации рабочих, требованиям к проектам и так далее.

Работа над перечнем не составит большого труда. Деревянные дома, каркасные, монолитные, панельные, газобетонные — все эти технологии по факту в России уже есть. Нужно только сравнить их реальные характеристики, поскольку нынешние дискуссии между сторонниками тех или иных технологий и строительных материалов носят чуть ли не религиозный характер, когда кто-то верит в кирпич, а кто-то в газобетон. Имея в распоряжении региональный рейтинг, можно будет обоснованно выбрать наиболее предпочтительные для потребителя технологии. Зная это, инвестор научится понимать, какая



потребность и каких строительных материалов формируется в регионе, есть ли сырьевая база, чтобы на месте организовать производство, или дешевле будет организовать доставку из другого региона.

Таким образом, поставив во главу угла интересы рынка, мы выйдем на реальные и конкретные потребности промышленности строительных материалов. Данное исследование будет весьма полез-

ным. Однако такой подход на сегодня, как правило, отсутствует.

В основном наши компании продвигают на рынок те технологии строительства, которыми они располагают. Например, сейчас активно лоббируется технология крупнопанельного домостроения, якобы для исполнения Федеральной целевой программы «Жилье» нет других вариантов. Отсюда формируется прогноз спроса на цемент, щебень, арматуру и т.д. Хотя сам по себе тезис, что многоэтажное крупнопанельное домостроение означает самое быстровозводимое и самое дешевое жилье, нуждается в доказательствах. На мой взгляд, он более подходит для гораздо более густонаселенных территорий, чем для России, которая является крупнейшей по территории страной в мире. При такой огромной территории и низкой плотности населения плотная застройка противоречит здравому смыслу и является неуважительным отношением к нашим гражданам. Уж можно за столько лет существования цивилизации позволить каждой семье иметь благоустроенный участок земли и свой дом. По крайней мере, тем, кто этого хочет и может. И это уже совсем

водства строительных материалов относится к широко распространенным, оно в достаточном количестве присутствует в земной коре на всей территории России. Локализация промышленности строительных материалов в регионах потребует возведения небольших по объему производимой продукции предприятий. Это реально для таких материалов как газобетон, керамический кирпич, щебень, и многих других. Даже по цементу, уверен, будущее нашей страны — в небольших заводах; если появится движущая сила — заинтересованные инвесторы — это станет самым массовым и выгодным сегментом производства цемента.

Максимальная локализация нужна еще и потому, что одной из существенных составляющих стоимости строительных материалов для потребителя являются транспортные издержки. И мы понимаем, что эти транспортные издержки будут только расти для товара, перевозимого как автомобильным, так и железнодорожным транспортом. Иногда высказывается мнение о высокой стоимости газа и электроэнергии. Я сторонник того, что чем динамичней будут расти тарифы на



другой вектор, совсем другие строительные материалы и другая конфигурация отрасли. Понятно, почему так активно продвигают панель крупнейшие игроки, которые сформировались еще в советские времена. Многие из них обновили свои производственные мощности. Но идеология строительства от этого не поменялась: массовая застройка густонаселенных окраин крупных городов. Поэтому задача власти — не допустить концентрации одной лишь строительной технологии. Мы должны строить много жилья — но жилья качественного, красивого и долговечного.

Что касается непосредственно самого размещения мощностей промышленности строительных материалов в регионах, то наиболее грамотным подходом будет их максимальная приближенность к потребителю. Сырье для произ-

водства электроэнергии, газ и перевозки, тем скорее это подтолкнет отрасль к модернизации, нежели любые лозунги и призывы. Вместе с тем, важно, чтобы правила игры были одинаковыми для всех. Иначе отдельные производители, имеющие эксклюзивные отношения с монополистами, пользуясь этим, просто консервируют свою технологическую отсталость. Государство, со своей стороны, должно повлиять на монополию, чтобы сети и инженерная инфраструктура создавались за счет самих монополий с последующей компенсацией инвестиционных затрат через тариф. Только решение инфраструктурных вопросов ведет к удорожанию проектов в среднем на 30-35 процентов. Соответственно, получаем дорогую продукцию, дорогой квадратный метр и современное, но неконкурентоспособное предприятие.



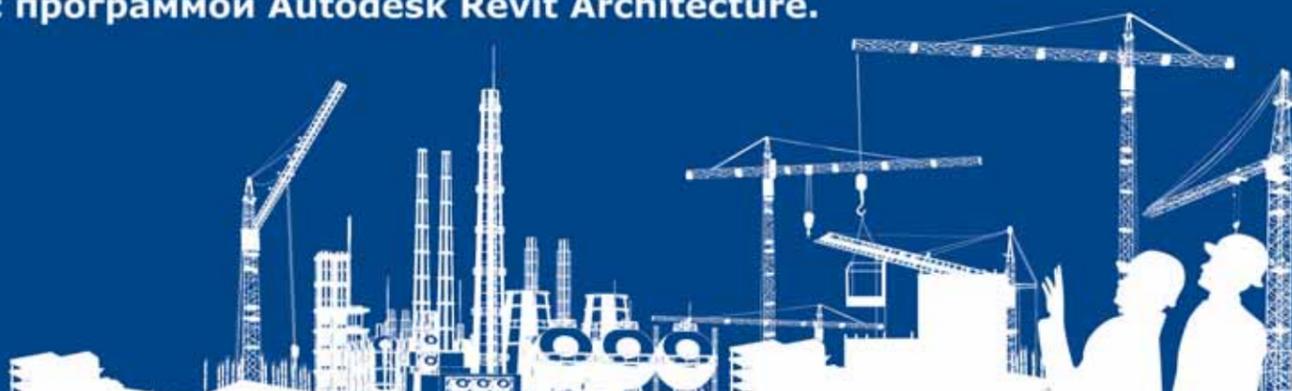
ГОССТРОЙСМЕТА

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СИСТЕМА СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

Программный комплекс для составления и экспертизы сметной документации

- СНБ, ИНДЕКСЫ, КАТАЛОГИ обновляются по нажатию одной кнопки, программа сама оповещает о наличии новых обновлений.
- Простая загрузка смет из других программ – программа автоматически определяет формат и загружает смету.
- Дополнительный модуль расчета объемов по чертежам – на основе отсканированных чертежей программа рассчитывает объемы работ.
- Функция интеграции с программой Autodesk Revit Architecture.

ООО «ГосСтройСмета»
Тел.: +7(495) 223-06-16
www.gosstroysmeta.ru



«СТРОЙИНФОРМИЗДАТ»

специализированное издательство нормативно-методической литературы и документации в сфере ценообразования в строительстве



Компания ООО «Стройинформиздат» была создана в 2004 году с целью реализации нормативно-методической и справочно-информационной документации в области строительства. На сегодняшний день ООО «Стройинформиздат» является ведущей организацией, распространяющей официальную нормативно-методическую литературу и документы по ценообразованию в строительстве на территории Российской Федерации. ООО «Стройинформиздат» гарантирует полную достоверность и актуальность предоставляемой информации, так как издаваемые материалы введены в действие уполномоченными органами государственной власти, имеют несколько степеней защиты и являются официальными в работе с органами государственной власти, экспертизы и арбитража.

С компанией работают более 80 организаций – комиссионеров и дилеров в регионах России. Они получают от ООО «Стройинформиздат» нормативно-методические и справочно-информационные документы по вопросам ценообразования, а также практические пособия о решении проблем в экономических аспектах строительной деятельности.

В настоящее время издана и введена в действие новая редакция всех сметных нормативов, составляющих государственную систему ценообразования и сметного нормирования.

Распространение сборников ГЭСН-2001 и ФЕР-2001 в редакции 2009 года на территории Российской Федерации возложено на компанию «Стройинформиздат» и ее партнеров.

Кроме того, ООО «Стройинформиздат» проводит подписку на следующие периодические издания:

- ▶ «Вестник ценообразования и сметного нормирования» (ежемесячно);
- ▶ «Сборник средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве в текущем уровне цен для Московского региона» в 6-ти томах (ежемесячно);
- ▶ «Индексы пересчета сметной стоимости СМР, выполняемых с привлечением средств федерального бюджета, в г. Москве к ценам ФЕР-2001» (ежемесячно);

- ▶ «Индексы пересчета сметной стоимости СМР, выполняемых с привлечением средств федерального бюджета в Московском регионе к ценам новой редакции ФЕР-2001» (ежемесячно);
- ▶ «Индексы пересчета сметной стоимости СМР, выполняемых с привлечением средств федерального бюджета, в г. Москве к ценам 1984 года» (ежемесячно);
- ▶ «Негосударственные сметные нормативы: Сборник расценок по основным видам работ и конструктивных решений» (ежемесячно);
- ▶ «Сборник средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве для субъектов РФ в 3-х томах» (ежеквартально);
- ▶ «Межрегиональный сборник индексов пересчета сметной стоимости СМР по субъектам РФ» (ежеквартально);
- ▶ «Сборник индексов пересчета сметной стоимости СМР в разрезе субъектов РФ по федеральным округам» (ежеквартально);
- ▶ «Сборник укрупненных показателей стоимости строительства по субъектам РФ в разрезе федеральных округов» (ежеквартально).

Вышло из печати Практическое пособие «Особенности определения затрат в составе сводного сметного расчета стоимости строительства». Книга является продолжением ранее вышедших - «Определение сметной стоимости, договорных цен и объемов работ в строительстве на основе сметно-нормативной базы ценообразования 2001 года» (издание переработанное и дополненное, М, 2007 г.) и «Особенности определения затрат в локальных сметных расчетах (сметах) на основе сметно-нормативной базы ценообразования 2001 года» (М, 2009 г.), а так же может быть использована как самостоятельное издание.

**Наш адрес
и контакты:**

129085, г. Москва,
Проспект Мира, д. 95, стр.1, а/я 6.
Тел.: (495) 775-11-91, 617-39-12.
[http:// www.strinf.ru](http://www.strinf.ru)
e-mail: info@strinf.ru

Профсоюз сметчиков вышел на



Мария НИКИТОВА

Демонстрациями и массовым шествием отметили московские профсоюзы 1 мая, международный день солидарности трудящихся. Несмотря на пасмурную погоду, на улицу вышло более 40 тысяч активистов профсоюзного движения, которые в сопровождении военного оркестра прошли по Тверской улице от Белорусского вокзала до здания столичной мэрии, где их приветствовал мэр Москвы Сергей Собянин. Участницей шествия стала делегация Общероссийского профессионального союза сметчиков России.

Красочные флаги, плакаты с лозунгами и воздушные шары над головами демонстрантов создавали праздничное настроение. Вместе с тем, профсоюзы не упустили случая еще раз заявить о своей позиции в отношении людей труда. Так, члены профсоюза сметчиков несли растяжки с лозунгами «Сметчикам России – достойные рабочие места и заработную плату» и «Профсоюз сметчиков – за реформу ценообразования в строительстве».

Массовое шествие не могло не привлечь внимание москвичей и гостей столицы. Трудно оставаться равнодушным, когда звучат патриотические песни в исполнении духовых оркестров.



первомайскую демонстрацию



И даже служащие органов правопорядка, охранявшие покой граждан в этот день, с большим интересом наблюдали за происходившим на Тверской улице.

— Это общий праздник для нас всех, — говорит заместитель председателя ОПСС Арам Хачатрян. — Мы пришли сюда с огромным удовольствием и отличным настроением. Родители взяли с собой детей, которые с большим интересом наблюдают за происходящим. Колонны украшают знамена, разноцветные воздушные шары, яркие цветы и различные транспаранты. Сродни лозунгам и настроение демонстрантов — воодушевляющее и доброжелательное. Тем более, наши лозунги — это возможность довести до всех позицию профсоюза, продекларировать наши цели и показать, что мы непременно будем отстаивать свою точку зрения. Будем идти вперед и только вперед!

А вот мнение члена профсоюза Андрея Ербягина.

— Сегодня я чувствую прилив энергии и положительных эмоций, — говорит Андрей Ербягин. — Ведь так хорошо, что люди вышли на демонстрацию, пусть утро выдалось хмурым, и велика вероятность дождя. Приятно осознавать, что наши ряды пополняются, и на такие мероприятия выходит молодежь, причем, молодежь активная. 1 мая для

меня — это большой праздник! Я уже не первый год выхожу в колонне демонстрантов ОПСС и каждый раз остаюсь очень доволен происходящим. Этот день в нашей стране всегда ассоциировался с хорошим настроением и возможностью публично высказать свое мнение, отстаивать свои интересы, встать на защиту тех, кто в этом нуждается.

Еще один участник шествия, Денис Торопов — один из членов профсоюза, представляющих молодежь. Спросим у него, почему он пришел на демонстрацию и что такое в его представлении праздник 1 мая.

— 1 мая — это улыбки и отличное настроение, чувство солидарности и единения, стремление к воплощению единой цели, — говорит Денис. — Но главная составляющая праздника — право на свободный, достойный, защищенный труд, в том числе сметчиков, интересы которых мы защищаем в нашем профсоюзе и в защиту прав которых мы сегодня вышли на публичную акцию.

По окончании демонстрации члены профсоюза сметчиков еще долго не расходились по домам, делясь позитивными впечатлениями друг с другом. Ведь 1 мая до сих пор остается для всех нас символом стремления к согласию, миру и созиданию, вселяет надежды на добрые перемены.

Строители хотят защитить свои деньги

Михаил АЛЕШИН

В компенсационных фондах строительных саморегулируемых организаций на сегодняшний день скопилось около 40 миллиардов рублей. Размещенные средства фактически заморожены на счетах кредитных организаций и управляющих компаний. Отсутствие четких правил формирования, размещения и управления фондами вызывает обеспокоенность и у строительных СРО, и у самих строителей.

До сих пор в российском законодательстве отсутствуют минимальные требования к организациям, в которых, согласно Градостроительному кодексу РФ, надлежит размещать компенсационные фонды СРО. Нет никаких препятствий к тому, чтобы средства фонда оказались в недостаточно надежном банке или управляющей компании. Для того, чтобы снизить подобные риски, достаточно сформулировать единые критерии, по которым СРО будут обязаны выбирать банки и управляющие компании. Выдвигаются предложения ограничить разрешенный перечень учреждений, где доля государственного участия составляет не менее 50%. При этом подразумевается, что решение о заключении договора с конкретной организацией будет приниматься исключительно по результатам открытого конкурса.

Даже если урегулировать вопрос с надежностью банков, останется проблема единоличного управления компенсационным фондом. В

некоторых саморегулируемых организациях генеральные директора обладают полным объемом полномочий для распоряжения фондом. Таким образом, деньги, размещенные на депозите, никак не защищены от злоупотреблений со стороны руководителей СРО. Безусловно, от этой схемы необходимо отказаться в пользу европейского варианта, когда средства фонда управляются и контролируются коллегиально.

Кроме того, стоит пересмотреть систему формирования и процедуру выплат из компенсационного фонда. Градостроительным кодексом предусмотрены увеличенные взносы в компенсационный фонд для генерального подрядчика и генерального проектировщика. Такая зависимость величины взноса только от статуса не совсем оправдана. Если исходить из предпосылки, что размер взноса должен коррелировать с уровнем ответственности и рисков, то отталкиваться необходимо, в первую очередь, от количества выполняемых видов работ и их объема в денежном эквиваленте.

Не секрет, что в повседневной практике сумма договора субподряда строительной организации, выполняющей отдельные виды работ на строительстве энергетического объекта, зачастую многократно превосходит сумму договора генерального подрядчика, работающего в другой отрасли. Очевидно, что система дифференциации взносов должна стать более гибкой, чтобы учитывать такие нюансы.

Порядок осуществления выплат также необходимо уточнить. В Градостроительном кодексе не определено, кем и каким образом признается факт причинения вреда - СРО или

судом, как соотносятся страховое возмещение и выплаты из компенсационного фонда. Для исключения возможности различного рода злоупотреблений в данной области следует установить, что выплаты из компенсационного фонда могут производиться исключительно на основании вступившего в силу решения суда. В качестве дополнительной меры защиты компенсационного фонда можно ограничить размер выплаты по одному требованию. Сама идея компенсационного фонда подразумевает, что он является не столько источником возмещения ущерба, сколько механизмом дисциплинарной ответственности членом СРО. К тому же, подобное ограничение делает невозможной ситуацию, когда все средства расходуются на возмещение вреда, причиненного одним членом СРО. Ведь в случае обнуления компенсационного фонда восполнять его приходится всем членам СРО в равном объеме, а это немалая финансовая нагрузка.

Еще одной мерой по защите компенсационных фондов, которая заодно скомпенсирует эффект от введения предельного размера выплат, способен стать переход от индивидуального страхования ответственности членом СРО к коллективному. Данная мера, с одной стороны, уменьшит расходы членом СРО, с другой - усилит роль страхования и предоставит лицам, понесшим ущерб от деятельности членом СРО, более надежную защиту.

Коллективное страхование усилит позиции как самих строительных компаний, так и саморегулируемых организаций. Однако следует заранее беспокоиться о том, чтобы процедура отбора страховщиков была от-

крытой и прозрачной. Очевидно, что усиление роли страхования приведет к активизации деятельности недобросовестных страхователей, и это нужно обязательно предусмотреть.

Наконец, саморегулируемым организациям необходимо разобраться с процентами от размещения средств компенсационного фонда. Сегодня они не вправе их использовать, при этом фискальные органы стремятся рассматривать эти проценты как доход и взysкивать с них налог. Если бы саморегулируемые организации

получили возможность расходовать полученные средства на обеспечение своей оперативной деятельности, они, в свою очередь, смогли бы снизить взносы членом СРО в компенсационный фонд.

Законодательство должно быть усовершенствовано таким образом, чтобы компенсационные фонды эффективно выполняли свою функцию и при этом не становились ни объектом злоупотреблений, ни излишним бременем для саморегулируемой организации и ее членом.

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Дмитрий МУРЗИНЦЕВ, член комитета Национального объединения проектировщиков по страхованию и финансовым рискам

Компенсационные фонды существуют совсем недолго, чтобы делать однозначные выводы об их эффективности или неэффективности. Саморегулирование в строительстве только-только исполнился год, поэтому пригодной для анализа статистики по возмещению ущерба пока попросту нет. Однако определенные недоработки в законодательстве видны уже сейчас, и необходимо сделать все возможное, чтобы ликвидировать или хотя бы минимизировать связанные с ними риски.

Сегодня компенсационные фонды законодательно не защищены ни от ошибок инвестирования, ни от банковских банкротств, ни от недобросовестного поведения сотрудников саморегулируемых организаций. Процедуры размещения и управления денежными средствами компенсационного фонда должны быть прописаны более подробно. Необходимо ввести соответствующие ограничения, которые помогут обеспечить сохранность средств. Здесь мы можем говорить либо о неких реестрах аккредитованных банков, либо об определенных критериях, которым эти банки должны соответствовать. Далее, в законодательстве нужно четко зафиксировать порядок распоряжения фондом, чтобы исключить возможность нецелевого использования средств.

Наконец, еще до возникновения первых случаев «обнуления» компенсационных фондов следует позаботиться о распространении практики страхования ответственности. При этом необходимо поощрять использование качественных страховых продуктов и стремиться к повышению лимита страхования.

НОСТРОЙ: большие планы

Прошедший IV Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, подвел итоги работы за год и обозначил основные направления деятельности на новый период для всего профессионального сообщества и саморегулируемых организаций.

В ходе Съезда были еще раз названы задачи, актуальные для системы саморегулирования в строительстве и стройкомплексе в целом. Пришлось признать, что борьба с «коммерческими СРО» пока недостаточно эффективна. Вспомнили и о завышенных требованиях местных администраций - проблеме, которая решается на данный момент не массово, а точно. Отдельно прозвучала критика в сторону саморегулируемых организаций, касающаяся недостаточной активности в области нормотворческой деятельности. Было отмечено, что СРО предпочитают полемизировать по уже принятым документам, нежели включаться в работу на стадии подготовки законопроектов.

Мероприятия по ликвидации мошеннических саморегулируемых организаций решили реализовывать по трем направлениям. Прежде всего, СРО поставили перед собой задачу интенсифицировать самостоятельный общественный контроль. Кроме того, НОСТРОЙ выразил намерение продолжить практику мониторинга деятельности СРО и создать более эффективные каналы передачи информации о недобросовестных организациях в контролирующие органы. Саморегулируемые организации поддержали в рамках данной меры инициативу по перепоручению контрольных функций Министерству регионального развития РФ. Строители считают, что Минрегион сможет оказать лучшую, чем Ростехнадзор, поддержку в борьбе с «коммерческими СРО».

К числу приоритетных задач саморегулируемые организации отнесли и участие в проектах, связанных с техническим регулированием. В НОСТРОЙ будет продолжаться деятельность по развитию системы стандартов и рекомендаций НОСТРОЙ - всего их будет более 90. Эти документы помогут СРО начать работу по унифицированным стандартам.

Особое внимание в текущем периоде будет

уделяться устранению необоснованных административных барьеров в строительстве. СРО намерены вести мониторинг административных барьеров на уровне муниципалитетов. Пока обработаны данные только для 7 городов, однако, уже по первым результатам видны существенные различия в сроках получения разрешительной документации. В течение года с помощью региональных СРО планируется охватить все достаточно крупные муниципальные образования и обнародовать полученные данные.

Более ответственно СРО намерены подойти к участию в нормотворческой деятельности. Пример ФЗ-94 показал, что необходимо более осознанно пользоваться предоставленными возможностями. Саморегулируемые организации верно оценили, что участие в предварительных обсуждениях и слушаниях имеют гораздо большую отдачу, чем усилия, которые требуются для внесения поправок в уже утвержденный законодательный акт. Отдельная роль в нормотворчестве отводится отраслевым комитетам НОСТРОЙ, деятельность которых направлена на обновление устаревших документов и восполнение пробелов в действующих нормативных актах, так или иначе затрагивающих стратегические отраслевые сегменты стройкомплекса.

Продолжится формирование внутренней нормативной базы саморегулирования, совершенствование системы повышения квалификации кадров. При поддержке СРО Национальное объединение строителей составило типовые программы повышения квалификации. Началось внедрение Единой системы аттестации руководителей и специалистов строительной отрасли. В ней уже доступен первый блок - «Общестроительные работы», скоро будут добавлены другие блоки. Аккредитация на использование Единой системы аттестации выдана 123 центрам тестирования, расположенным в разных регионах страны.

Благодаря консолидации усилий многочисленных саморегулируемых организаций строительное сообщество в лице НОСТРОЙ смогло приобрести достаточное влияние и вес, чтобы наладить эффективный диалог с органами власти.



СРО НП «Э.С.П.»

**ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ**



**СИНЕРГИЯ ОПЫТА
СИНЕРГИЯ УСПЕХА**

www.sro-esp.ru

Аварийные «звездочки»

Вера ЛАПШИНА

Почти год прошел со дня вступления в силу Приказа № 624 Министрства регионального развития РФ, в котором был существенно сокращен перечень работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства. Главным новшеством Приказа стало появление так называемых «звездочек» в наименованиях работ, требующих получения свидетельства о допуске только в случае их выполнения на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах.

А в марте текущего года на «круглом столе» в Национальном объединении строителей прозвучало заявление о том, что за 5 месяцев действия приказа 50% всех несчастных случаев при строительстве произошло именно при выполнении работ, помеченных в перечне «звездочками». Предъявленная статистика подтвердила опасения строителей – не все исключения из перечня были оправданы.

Приказ № 624 Минрегиона РФ оперирует понятиями особо опасных, технически сложных и уникаль-

ных объектов. Классификация таких объектов содержится в Градостроительном кодексе. Из нее следует, что, например, объекты электроэнергетики напряжением до 330 киловольт не относятся к особо опасным и технически сложным. При этом в Приказе «звездочкой» помечен целый ряд работ, которые обычно проводятся на таких объектах: монтаж электротехнических установок, оборудования, систем автоматики и сигнализации, пусконаладочные работы систем автоматики и сигнализации, автономной и комплексной наладки систем и другие. Строители-энергетики считают это исключение необоснованным, ссылаясь на то, что такие формулировки не принимают во внимание специфику, связанную с Единой энергетической системой России. Если к перечисленным работам на объектах ЕЭС России привлекать компании без допусков, не прошедшие соответствующую проверку в СРО, вероятность возникновения сбоев и аварий существенно возрастет. Даже без каких-либо оценок в конкретных цифрах правомерно утверждать, что авария в региональной энергосети способна привести к крайне серьезным последствиям и причинить значительный ущерб.

Другой конкретный пример, основанный на отраслевой практике и не столь очевидный с первого взгляда, связан с перечнем видов работ по

подготовке проектной документации. Астериском-«звездочкой» отмечены пункты «4.3. Работы по подготовке внутренних систем электроснабжения» и «4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем». Энергетики указывают, что ошибки в подобной проектной документации для ТЭЦ, ГЭС или центра диспетчерского управления крупной энергосети чреват серьезными авариями.

В полной мере оценивая всю серьезность ситуации и предвидя возможные последствия такого положения вещей, энергетики предлагают изменить формулировку для «звездочки». Суть изменений заключается в том, чтобы распространять действие астериска только на объекты, для которых в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса не требуется получение разрешения на строительство, а также на объекты индивидуального жилищного строительства.

Помимо изменений, связанных с астерисками, строители-энергетики предлагают внести в документ методические изменения, связанные с классификацией работ, относящихся к энергетическому строительству. Предложение по модификации связано с тем, что некоторые виды работ, указанные в группе № 20, - «Устройство наружных электрических сетей и линий связи» - по своей

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Михаил РАЗГОНЯЕВ, член Комитета по строительству объектов энергетики и электросетевого хозяйства НОСТРОЙ

Как показала практика, исчезновение необходимости получать допуски к работам, получившим в приказе № 624 «звездочку», сразу же сказалось на безопасности строительства. К работе были допущены компании, не прошедшие проверку в СРО, и аварийность сразу же возросла.

Этого можно было ожидать заранее, поскольку далеко не во всех случаях «звездочки» пришлись по адресу. В приказе не были учтены некоторые особенности положений Градостроительного кодекса. Это привело к тому, что, к примеру, стала возможной работа без допусков на объектах, стабильная работа которых обеспечивает энергетическую безопасность целых регионов страны.

Считаю, что перечень видов работ, для осуществления которых необходимо получение допусков, должен быть пересмотрен. Пересмотр должен производиться на основании внимательной переоценки рисков для каждого вида работ. Некоторые группы видов работ, указанные в перечне, вообще требуют методической переработки. Пока перечень не приведен в соответствие с реальными требованиями безопасности, не стоит рассчитывать на то, что ситуация в целом улучшится.

сути являются объектами, а вовсе не видами работ. Правильнее было бы внести в список именно виды работ, разбив их по конкретным типам объектов, состоящих из электрической сети: подстанций, воздушных линий, распределительных пунктов и так далее. В дальнейшем этот подход мог бы быть перенесен на другие отрасли.

Смушает энергетиков и то, что в Приказе не регламентирована возможность выполнения работ по осуществлению функции заказчика как организатора строительства. При этом организация строительства, реконструкции и капитального ремонта генеральным подрядчиком

выделена в отдельную группу работ. В то же время, постановление Правительства РФ № 468 возлагает на заказчика обязанности по проведению строительного контроля и ряд функций по организации строительства.

Строители-энергетики надеются, что при доработке перечня работ узкопрофильные замечания, высказанные отраслевыми СРО, не останутся без внимания. Конечно, итоговое решение останется за Министрством регионального развития, однако профессиональное сообщество рассчитывает в следующий раз получить уже более продуманный документ.

Допускать будут по-новому

Николай ГОЛОВАЧЕВ

24 марта 2011 года было подписано постановление Правительства РФ № 207, устанавливающее новый перечень минимально необходимых требований к выдаче саморегулируемыми организациями свидетельств о допуске к работам на особо опасных и технически сложных объектах капитального строительства.

Вступление в силу нового документа, регламентирующего выдачу допусков, означает, что предыдущее Постановление № 48 от 3 февраля 2010 года прекращает свое действие.

Все СРО, выдающие свидетельства о допуске к работам на особо опасных и технически сложных объектах, а также на объектах атомной энергетики, должны разработать новые внутренние требования и принять их на общих собраниях членов СРО. После этого они смогут приступить к выдаче свидетельств нового образца компаниям, осуществляющим соответствующие виды работ.

Главная особенность нового Постановления заключается в дифференциации требований в зависимости от уровня потенциальной опасности или технической сложности объектов. Раньше такой градации не было, что доставляло немало неудобств и строительным организациям, и СРО. В Постановлении выделены две категории объектов: особо опасные и технически сложные, объекты атомной энергетики.

Постановление № 207 устанавливает требования к строительным организациям в части наличия квалифицированных кадров, организации системы управления качеством и прохождения аттестации. Для получения допуска в СРО компания должна иметь в своем штате достаточное количество сотрудников с определенным стажем работы и

соответствующей квалификацией. То же касается и представителей руководящего звена. Кроме того, постановление обязывает предприятие иметь в штате персонал, прошедший повышение квалификации и аттестацию в Ростехнадзоре. Выпуск новых минимальных требований призван, по замыслу Правительства РФ, упорядочить выдачу допусков в СРО и повысить безопасность работ на объектах капитального строительства.

Стоит подчеркнуть, что правила выдачи СРО допусков к работам на объектах, не относящихся к категории особо опасных и технически сложных, меняться не будут.

Ожидается, что произошедшее уточнение требований в соответствии с уровнем потенциальной опасности и технической сложности объектов также приведет к снижению количества предприятий-однодневок, пытающихся работать в целевом сегменте рынка.

Электроэнергетика под надзором государства

В начале марта нынешнего года был подписан, а с 1 июля вступит в силу Федеральный закон «О внесении изменений в статью 33 Федерального закона «Об электроэнергетике», который существенно изменит структуру наблюдательного совета НП «Совет рынка».

НП «Совет рынка» - созданное во исполнение Федерального закона от 4 ноября 2007 № 250-ФЗ некоммерческое партнерство, выполняющее функции коммерческого оператора оптового рынка. Основная функция коммерческого оператора - деятельность по организации торговли на оптовом рынке электроэнергии и мощности, связанная с заключением и организацией исполнения сделок по обращению электрической энергии, мощности и иных объектов торговли.

Соблюдение интересов различных субъектов электроэнергетики происходит на основе ФЗ «Об электроэнергетике» и «Об особенностях функционирования электроэнергетики в переходный период», регламентирующих порядок управления Партнерством.

Наблюдательный совет НП состоит из четырех палат. В палате представителей органов государственной власти - 8 человек, в палате представителей продавцов электроэнергии, представителей покупателей электроэнергии и представителей инфраструктурных организаций по 4 человека, всего - 20 членов совета.

Новым законом для представителей АЭС в лице «Росэнергоатома» и ГЭС в лице РусГидро предусмотрено 2 места вместо 1, как было ранее. В результате места в палате продавцов будут перераспределены в пользу организаций, контролируемых государством, что уменьшит представительство частных компаний в целом.

Увеличивая свое влияние на электроэнергетику, государство также планирует внедрение инновационных программ в этой области. Так, во второй декаде марта президиум Правительства РФ рассмотрел и одобрил программу развития систем коммерческого учета электроэнергии.

Программа предусматривает установку у 48 миллионов потребителей интеллектуальных приборов

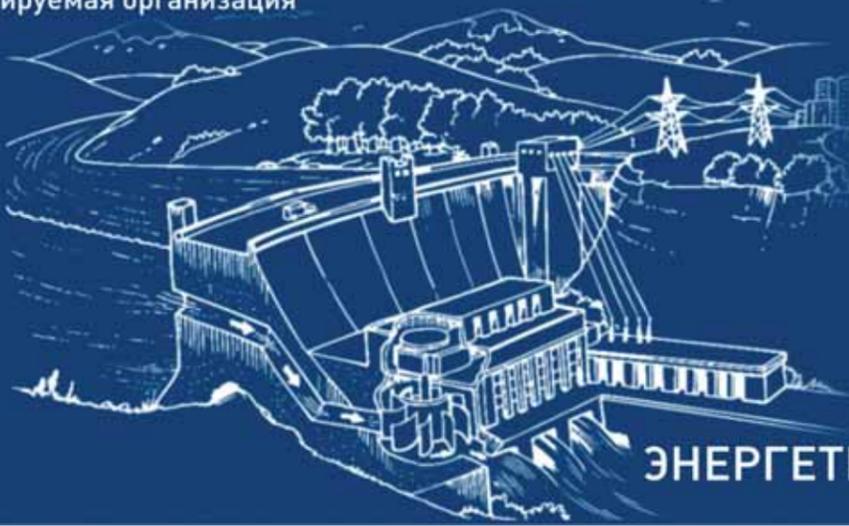
учета расходов электроэнергии, что, по предварительным подсчетам, позволит сэкономить до 9 миллиардов рублей в год.

По замыслу авторов, программа должна быть реализована за 10 лет и завершиться в 2020 году. В 2011-2012 гг. пройдет подготовка рынка и проверка технологий, будет сформирована концепция интеллектуального учета. Следующие 3 года уйдут на законодательные реформы и внедрение технологии во вновь создаваемых системах. Оставшееся время отводится на повсеместное распространение новаций.

Внедрение программы должно обеспечить снижение удельного уровня энергопотребления, снижение уровня потерь за счет их оперативного выявления и локализации, повышение информационной прозрачности розничного рынка электроэнергетики путем формирования полных и достоверных энергетических балансов, повышение надежности энергоснабжения в РФ в результате организации эффективного мониторинга параметров энергосистем.



ЭнергоСтройАльянс
саморегулируемая организация



www.enstal.ru

ЭНЕРГЕТИКА ЕДИНСТВА

Энергетика и саморегулирование

Вкладка подготовлена СРО «ЭнергоСтройАльянс»

Антон ГОРОДЕЦКИЙ

С точки зрения гидроэнергетики, весенний паводок – это целая совокупность рисков. Нагрузка на гидротехнические сооружения повышается, возрастает опасность затопления населенных пунктов. Недаром весной МЧС традиционно вводит режим повышенной готовности сразу в нескольких регионах страны. Однако даже в условиях аномального половодья есть возможность предотвратить неприятные последствия разлива рек. Как же это сделать, и сколько стоит безопасность в период паводка? Ответы дает практика компании РусГидро.

Основным средством предотвращения нештатных ситуаций во время половодья является обеспечение всех норм и требований по безопасности и надежности гидротехнических сооружений. В РусГидро подчеркивают, что именно это всегда было и остается безусловным приоритетом корпоративной производственной программы. Строжайший контроль за состоянием гидротехнических сооружений ведется не только самой компанией, но и Ростехнадзором. В случае несоответствия объектов требованиям безопасности



Большая вода – большие расходы

предусмотрено изъятие разрешения на эксплуатацию сооружений.

Подготовка к следующему половодью на ГЭС начинается сразу после завершения предыдущего. По мере прекращения холостых сбросов проводится оценка и ликвидация негативных последствий пропуска «большой воды» для водосбросных сооружений. При необходимости специалисты сразу же начинают работы по восстановлению участков, требующих ремонта.

Только в прошлом году на гидротехнических сооружениях РусГидро было выполнено работ почти на 1 млрд. рублей. В рамках производственной программы были выполнены ремонт и восстановление бетона в зоне переменного уровня, откосов плотин, водосливных граней и дренажных устройств, очистка от наносов русел, водохранилищ, подводящих и отводящих каналов, а также оснащение ГЭС современной контрольно-измерительной аппаратурой. В производственной программе РусГидро на текущий год на эти цели запланированы расходы в размере 1,9 млрд. рублей. Затраты на поддержание гидростанций в безопасном состоянии финансируются только из собственных ресурсов компании, средства из региональных или федерального бюджета для этих целей не привлекаются.

В комплекс мер по снижению технических рисков во время паводка входит создание специальных комиссий, которые контролируют ход подготовки к половодью по всем направлениям. До начала паводка на ГЭС завершаются все плановые ремонтные работы. Специалисты станций проверяют состояние гидротурбинного, генераторного, электротехнического оборудования, кранового хозяйства, систем измерения уровней верхнего и нижнего бьефов, выполняют осмотр затворов и многое другое. Каждый объект РусГидро имеет собственный план работ, обусловленный спецификой предприятия. На всех ГЭС при приближении и во время паводка для персонала проводятся дополнительные тренировки и ин-

структажи по действиям в нештатных ситуациях, устанавливается круглосуточное дежурство для оперативного управления интенсивностью пропуска воды.

РусГидро уделяет большое внимание диалогу с властями и прессой в целях своевременного и наиболее полного информирования населения о развитии паводка и о принятых мерах по пропуску половодья. Немаловажно, что информационная открытость компании способствует и оперативному реагированию на нештатные ситуации. Для взаимодействия с местными органами власти во всех регионах присутствия РусГидро компания заключает с городскими администрациями соглашения, которые определяют регламент передачи данных и их объемы, а также лиц, ответственных за информационный обмен.

Помимо ежегодных мер по подготовке к паводку существенное значение для успешного безаварийного пропуска половодья имеют сами принципы регулирования стоков рек, принятые в России. Подход к проектированию и строительству ГЭС, выбранный отечественными специалистами, уже неоднократно доказывал свои преимущества по сравнению с европейской системой водопользования. Так, аномально теплые зимы в России, вызвавшие зимние паводки, привели к увеличению зимней выработки ГЭС и экономии органического топлива, а аналогичный паводок в Европе повлек за собой наводнения и затопление городов. Например, территория Рейна, одной из самых зарегулированных рек мира, вдоль течения которой находятся около 30 гидротехнических сооружений, за последние 3 года была затоплена дважды. Снижение рисков наводнений в нашей стране обеспечивается за счет того, что практически все гидроузлы имеют водохранилища, выполняющие функцию защиты от паводка. Во время предпаводковой сработки хранилищ накапливается резервный объем, который впоследствии позволяет снять пик половодья. В сухие годы такая система дает еще



Фото предоставлено РусГидро

и возможность обеспечить водой население и сельское хозяйство.

Во избежание ущерба от паводка для населенных пунктов при строительстве ГЭС предусматривается отселение жителей из районов, подверженных риску затопления при расчетных паводковых расходах. Однако несанкционированная застройка прибрежных территорий по-прежнему остается серьезной проблемой для гидроэнергетиков. Обеспечить безопасность таких построек – крайне сложная задача, которая, к тому же, не входит в обязанности РусГидро. В компании подчеркивают, что в случае локальных подтоплений, вызванных сбросом воды, владельцы незаконно построенных домов не имеют права на получение каких-либо компенсаций. С целью снижения риска для жизни людей, которые игнорируют рекомендации о переселении из опасных районов, РусГидро всегда заблаговременно предупреждает их о возможности затопления.

Важным ориентиром в работе во время паводка для РусГидро яв-

ляются данные Росгидромета. При прогнозировании интенсивности половодья необходимо учитывать множество факторов, таких как объем накопленных снеготпасов, степень промерзания почвы, уровень грунтовых вод, особенности температурного режима, которые могут повлиять на скорость таяния снегов и характер наполнения водохранилищ. В прошлом году притоки на Волге и Каме были крайне низкими, что привело к существенным потерям выработки электроэнергии по всему каскаду, а Саяно-Шушенская ГЭС, наоборот, пропускала экстремальный паводок повторяемостью 20-25 лет. В этом году в районах деятельности РусГидро проходит относительно спокойное половодье. Даже с учетом повышенных запасов снега приток воды в половодье оказался существенно ниже средне-многолетнего значения. В результате основной задачей регулирования Волжско-Камского каскада в текущее половодье становится не решение проблем подтопления, а наполнение водохранилищ основных ГЭС

для обеспечения водопользования в период снижения водности, летом и осенью. Не предвидится проблем с половодьем в Сибири и на Дальнем Востоке. Несмотря на маловодье ГЭС РусГидро были полностью подготовлены к пропуску половодья. На Волжско-Камском каскаде половодье уже завершается. Каждая составляющая комплекса по обеспечению безопасности во время весенних паводков требует постоянного и самого пристального внимания. Понимая это, РусГидро продолжает инвестировать значительные средства и в поддержание надлежащего технического состояния гидротехнических сооружений ГЭС, и в работу по прогнозированию интенсивности половодья, и в информационное взаимодействие с населением и органами власти. Только комплексный подход к этой проблеме позволяет сократить имеющиеся риски и минимизировать последствия ежегодных паводков для экономики в целом и для каждого жителя прибрежных городов в отдельности.

Стройка двух веков

Василий ДЕНЕЕВ

Богучанская ГЭС (БоГЭС) - первая на территории Красноярского края гидроэлектростанция на Ангаре, крупнейший объект гидроэнергетического строительства в Восточной Сибири и России. Строительство станции затянется на три десятилетия, но сейчас оно стремительно приблизится к завершению под пристальным вниманием властей, акционеров, энергетиков и жителей огромного региона.

Началом истории БоГЭС можно считать 1971 год, когда было принято решение о необходимости сооружения станции. Через восемь лет был утвержден технический проект, а в 1980-м началось строительство. Ожидалось, что оно завершится в 1992 году, но из-за недостаточного финансирования срок пуска ГЭС многократно переносился, и в конце 90-х темпы работ по достройке станции были снижены. Возобновились они уже в начале 2000-х, когда проект по созданию Богучанской ГЭС получил государственную поддержку из средств Инвестиционного фонда РФ на сооружение инфраструктурных объектов в размере 34,41 млрд. рублей. В 2006 году работы по достройке БоГЭС с финансированием на паритетных основах начали компании РусГидро и «РУСАЛ», заключившие Соглашение о совместной реализации проекта по созданию Богучанского энергометаллургического объединения (БЭМО) в составе Богучанской ГЭС установленной проектной мощностью 3000 МВт, а также алюминиевого завода производительностью 600 тыс. тонн металла в год.

Подготовка к затоплению ложа проектируемого водохранилища ГЭС, в том числе переселение жителей в новые квартиры, работы по созданию объектов социально, транспортной и энергетической инфраструктур финансируются из федерального и региональных бюджетов. Строительство линий электропередачи для выдачи мощности БоГЭС в Объединенную энергосистему (ОЭС) Сибири и других объектов инфраструктуры ведется на средства бюджета и частных инвесторов.

Богучанская ГЭС имеет плотину комбинированного типа, состоящую из двух частей - бетонной гравитационной и каменно-набросной с асфальтобетонной диафрагмой в качестве противодиффузионного элемента. По утвержденному техническому проекту станции каменно-набросная плотина (КНП) возводится до отметки гребня 212 м, длина по гребню составляет 1861,3 м, ширина по подошве - 214,9 м, ширина по гребню - 20 м. Ширина асфальтобетонной диафрагмы у основания КНП составляет 3,9 м, в верхней части - 0,8 м.

Сейчас строительство БоГЭС ведется в плановом режиме, без задержек и сбоев. В начале марта завершилось возведение секции № 8 плотины, шестой по счету, построенной до проектной отметки гребня 214 м, и второй в этом году: до февраля было завершено возведение секции № 9. Обе они относятся к так называемым «глухим»: в них нет водоводов и гидросилового оборудования, но в секции № 9 смонтируют лифт, а в секции № 8 - одну из электрических подстанций для

собственных нужд, которая обеспечит электроэнергией внутренние помещения, машины и механизмы БоГЭС. Монтаж оборудования подстанции начнется после завершения отделочных работ во внутренних помещениях ГЭС.

Продолжается монтаж гидроагрегатов первого пускового комплекса, начатый в прошлом году. Концерном «Силовые машины» уже изготовлено последнее, девятое рабочее колесо турбин ГЭС, которое будет доставлено на станцию вместе с восьмым колесом гидроагрегата в текущем году. Ввод в эксплуатацию первого пускового комплекса станции намечен на IV квартал 2011 года.

В мае 2011 года на БоГЭС начались сезонные работы по укладке смеси в диафрагму плотины. Необходимые материалы для строительства производят камнедробильный и асфальтобетонный заводы, которые входят в структуру производственного комплекса КНП ОАО «Богучанская ГЭС». В 2010 году в КНП станции была произведена укладка 13,7 тыс. м³ асфальтобетонной смеси, после чего ее высота на всем протяжении достигла отметки 196 м. По данному параметру готовность плотины Богучанской ГЭС к пуску агрегатов первой очереди составляет 100%. В нынешнем году гидростроители планируют полностью завершить работы по укладке литого асфальтобетона в каменно-набросную плотину Богучанской ГЭС.

В первом квартале 2011 года в здания и сооружения БоГЭС уложено 55,5 тыс. м³ бетона, смонтированы 752,5 т гидромеханического и 680,5 т гидросилового оборудования станции. На секции № 11 завершён монтаж и предварительные испытания козловых кранов № 1 грузоподъемностью 500 т, на секциях № 23 и 24 начат монтаж козловых кранов № 2 той же грузоподъемностью.

В рамках строительства станции создается новый противопожарный комплекс, который будет обеспечивать безопасность не только ГЭС, но и соседних населенных пунктов. Комплекс площадью 1,2 Га будет расположен менее чем в километре от ГЭС, в его состав войдут 17 объектов, строительство которых ведут специалисты ЗАО «Иркутскпромстрой». Они же займутся монтажом электрооборудования, коммуникаций и благоустройством территории. После завершения работ комплекс передадут в ведение районного управления МЧС, а существующая пожарная часть будет ликвидирована.

Строительство БоГЭС ведется в крайне суровых условиях, температура воздуха зимой достигает отметки -50 градусов по Цельсию. Однако современные технологии позволяют не только повысить эффективность строительных работ, но и снизить энергозатраты. В числе инновационных разработок, применяемых в процессе строительства БоГЭС, - асфальтобетон нового типа, которые используются в качестве водонепроницаемого элемента каменно-набросной плотины. А самоуплотняющиеся бетоны, которые более технологичны для укладки, снижают затраты более чем на 40%, позволяют не перегораживать русло реки, а строить тело плотины фактически вдоль реки по горизонтали. Обе технологии абсолютно новые и не имеют аналогов.

Инновации, применяемые при строительстве Богучанской ГЭС, касаются и экологии водохранилищ. Это, в частности, уникальная разработка института «Гидропро-

ект» - энергосберегающие рифовые города для рыб, так называемые фишгарды, обеспечивающие чистку водохранилищ, позволяя избежать заиливания и нанесения вреда гидротехническому сооружению. Рыбам при этом обеспечиваются естественные условия обитания. На Богучанской ГЭС такой фишгард появится уже в текущем году.

Поэтапный пуск 9 гидроагрегатов Богучанской ГЭС с выходом станции на полную мощность в 2013 году является основой государственного инвестиционного проекта «Комплексное развитие Нижнего Приангарья», которым предусмотрено дальнейшее освоение природно-ресурсного потенциала территории, обеспечение энергетической безопасности ОЭС Сибири благодаря привлечению частных инвестиций. Реализация проекта продолжится до 2015 года.



О повышении результативности инвестиционно-строительных проектов

Дмитрий СИЛКА,
к.э.н., доцент кафедры Экономики
и управления в строительстве
Московского государственного
строительного университета

Повышение результативности государственных инвестиционно-строительных проектов является важной задачей как при освоении государственных бюджетных средств, так и частных инвестиций. Государственные капиталовложения в отечественной экономике имеют значительные размеры и особенно высоки в области инвестиционно-строительной деятельности.

На сегодня одним из единственных источников развития строительства остаются государственные средства. За этим скрываются и соответствующие проблемы. Как все более четко свидетельствует практика, темпы государства по созданию механизмов управления фондами капиталовложений все больше отстают от задач обеспечения устойчивого развития капитального строительства. Во многих случаях государству попросту нечего предложить для повышения эффективности выделения и освоения бюджетных средств. Частные компании не мотивированы на качество, сбалансированную и разумную экономию государственных средств, а скорее наоборот, заинтересованы понести как можно меньшие затраты при выполнении проектов и получить максимально возможную прибыль. Ответственность за выполненные работы также не находится в приоритете, потому как предприятие не может быть плохим или хорошим для государства.

Государство ждет от строительного предприятия только определенного ценового предложения.

Наличие значительных объемов государственных капиталовложений в строительстве при одновременном доминирующем участии частных компаний в освоении данных средств актуализирует задачи повышения эффективности контроля государственных программ и проектов, так как их результаты крайне низки. Какими бы ни выглядели бессистемными и разрозненными проблемы в сфере инвестиционно-строительной деятельности, можно предложить меры, которые позволят повысить эффективность системы в целом, и что является очень востребованным на государственном уровне. Реализация строительных проектов требует повышения эффективности организации работ на всех этапах и принятия мер всеми участниками проекта, но иницируемых со стороны государственного заказчика.

Требуется повысить уровень организации работ на самом начальном этапе при заключении государственного контракта. В существующей практике заказчик, заключая государственный контракт со строительным предприятием, возлагает на него обязанность строительства объекта, обеспечения материально-технического снабжения предстоящих работ и другие меры. Такой набор обязанностей подрядчика является нормой в хозяйственной практике и по своей сути и логичности не вызывает сомнений. В тоже время, учитывая, что сам выбор подрядчика не является всесторонне проработанным, предлагается изменить организацию работы подрядчика. С этой целью государственный заказчик должен вывести на аукцион как можно больший перечень материальных ресурсов и соисполнителей работ. В этом случае у подрядного пред-

приятия снижается риск недостатка финансовых средств на выполнение проекта. Заказчик, закупая материалы, разрабатывает контрактную модель, которая позволяет отказаться от оприходования материальных ценностей, но обязать их поставщика передать эти ценности строительному предприятию. Получается определенный зачет требований сторон. При организации закупочных действий заказчиком устраняется вероятность того, что подрядное предприятие сэкономит и закупит некачественные строительные материалы. В тоже время государственный заказчик получает возможность инвестировать в объект строительства в части материальных ресурсов без перерасхода бюджетных средств. Данная схема подразумевает разработку и применение специализированных многосторонних государственных контрактов. Поэтому отдельные виды и типы строительства могут подразумевать и некоторые особенности при подготовке многосторонних контрактов. Тем не менее, механизм работоспособный.

Повышение уровня организации работ требует более эффективного и справедливого перераспределения затрат между заказчиком и подрядным предприятием. Вопросы, связанные с землеотводом, подключением к сетям инженерно-технического обеспечения и рядом других определяются заказчиком, но оплачиваются, как правило, подрядным предприятием. По нашему мнению, роль подрядного предприятия заключается лишь в выполнении фактических строительных работ. Еще до заключения государственного контракта заказчик должен организовать все подключения к сетям и оплатить необходимые тарифы. Такая модель позволит снизить наличие непредвиденных затрат со стороны подрядчика, уменьшит риски недостатка средств на завер-

шение строительства и снизит коррупционность проекта в части выделения земли и подключения участка и объекта к инженерным сетям.

Возводимый объект должен иметь надлежащую оценку как его будущими пользователями, так и независимыми специалистами и экспертами. Объект должен иметь уровень капитализации, который также не снижается в период эксплуатации объекта. Зачем это нужно? В настоящее время представители государственных структур в поисках способов повышения роста строительства и качества эксплуатации объектов капитального строительства все чаще обращаются к необходимости привлечения частных инвесторов к взаимовыгодному сотрудничеству. Приватизация, заключение концессионных соглашений – все это является весьма актуальным. Но если созданный под руководством государственного заказчика объект имеет низкое качество, вскоре после ввода в эксплуатацию начинает разрушаться и требует новых инвестиций на ремонт, тогда его объективная стоимость будет значительно ниже той, которая закладывалась перед строительством. Соответственно, если даже государство сможет продать объект в частную собственность или передать временно в эксплуатацию, оно не получит той выгоды, которая ожидается. Поэтому необходимо повысить контроль наращивания стоимости объекта в процессе его строительства и осуществлять такую работу с разбивкой на этапы. Необходимо контролировать сроки реализации проекта в целом и достижение заданной стоимости объекта к сроку сдачи его в эксплуатацию. С этой целью необходимо выделить основные ценообразующие факторы по типам и видам объектов строительства.

Повышение уровня организации работ предполагает наличие механиз-

мов досудебного урегулирования инвестиционных споров. На практике, как правило, заказчик и подрядная организация при возникновении разногласий при приемке работ настаивают на разрешении ситуации в выгодную для себя сторону. Разрешение спора заходит в тупик. Обращение в суд является дорогостоящим мероприятием и не гарантирует справедливый исход дела из-за наличия в споре глубоких профессиональных вопросов. В этой связи создание независимой комиссии, действующей на постоянной основе и включающей в себя экспертов в данной области деятельности, позволит повысить эффективность реализации государственных заказов и выработки справедливых решений. Комиссия рассматривает проблему и дает участвующим в споре сторонам свои рекомендации. Комиссия не должна иметь предвзятое отношение к кому-либо из сторон, и поэтому предложенное решение для исчерпания спора должно приниматься безоговорочно. В ином случае, если не достигнут консенсус, стороны могут обратиться в арбитражный суд.

Предложенные механизмы способны повысить эффективность организации инвестиционно-строительных проектов и тем самым улучшить качество реализуемых проектов за счет государственных средств без необходимости изменения действующего законодательства как весьма масштабного и небыстрого мероприятия. Предложенные подходы показывают небезысходность ситуации, когда государство применяет лишь один критерий – «минимальная цена выполнения работ» – и имеют большой потенциал развития, если на законодательном уровне будет принято решение о внедрении в практику государственных закупок широко обсуждаемой Федеральной контрактной системы.

«ЦЕНА ВОПРОСА. Индустрия. Инжиниринг. Инвестиции» – трибуна для всех, кого волнуют вопросы экономики и ценообразования в строительстве и других областях.



цена вопроса
индустрия · инжиниринг · инвестиции

Газета «Цена вопроса. Индустрия. Инжиниринг. Инвестиции» полностью посвящена строительной тематике. Газета издается при поддержке Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга.

Основной задачей издания являются создание единого информационного пространства в строительной отрасли, связь со всеми строительными предприятиями, работающими в государственном и частном секторе, обмен мнениями по актуальным вопросам ценовой политики в строительстве. Кроме того, в издании представлены:

- серьезные экономические обзоры от ведущих ученых страны;
- интервью с первыми лицами органов власти и предприятий;
- разнообразные материалы с рынков и производств строительных материалов;
- смета и применение правовых документов;
- особенности ценообразования в строительстве и изменения в условиях преодоления кризиса;
- опыт региональных структур сметного ценообразования;
- анализ стоимости недвижимости и изменения цен на жилье и стройматериалы;
- история градостроения в России и в мире, мировые достижения в проектировании, архитектуре, строительстве;
- вести со строительных площадок всех регионов.

Читатели и авторы газеты – первые лица отрасли, представители органов власти субъектов РФ, руководители и специалисты строительных предприятий и организаций, а также инвесторы и заказчики строительного сектора.

Газета распространяется по подписке, рассылкой через региональные центры ценообразования (более чем в 80 регионах РФ), региональные отделения Российского союза строителей, в федеральные и региональные органы управления, а также в Государственной Думе РФ и Торгово-промышленной палате РФ, Российском союзе строителей.

Наши телефоны:
(495) 775-11-60, доб. 4080

E-mail: gazeta@ascsi.ru

Оформить подписку можно в ООО «Стройинформиздат».
Тел.: + 7 (495) 617-39-12,
775-11-91.

E-mail: oma@strinf.ru; saa@strinf.ru

Стоимость годовой подписки – 2040 рублей с учетом почтовой доставки.

В заявке на подписку необходимо указать:

- название организации;
- почтовый адрес;
- телефон и электронный адрес;
- фамилию, имя, отчество получателя;
- количество экземпляров.

Интегрированная контрактная система – шанс для России

1 стр. Таким образом, ФКС становится ключевой компонентой реализации стратегических приоритетов. Как показывает мировой опыт, в условиях рыночной экономики у государства, бизнеса и общества нет более эффективного государственного института, способного согласовать и сбалансировать их интересы и цели, чем регулирование контрактных отношений. Поэтому выстраивание Федеральной контрактной системы – это огромный вызов государственной власти и один из ее немногих шансов сделать Россию конкурентоспособной.

Результаты работы Счетной палаты свидетельствуют о том, что бюджетные средства на закупку продукции, товаров и услуг в рамках госзаказа расходуются весьма неэффективно – потери исчисляются сотнями миллиардов рублей. При этом оценка эффективности сложившейся системы закупок по методике Всемирного банка и Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) показывает, что эффективность сложившейся системы закупок не превышает 0,7 при эффективности практики закупок 0,4. Резерв, как говорится, налицо.

Вместе с тем, вопросы ценообразования и контрактации существуют не сами по себе, они должны быть связаны с целевыми социально-экономическими эффектами и, в конечном итоге, с удовлетворением реальных потребностей общества. При этом миссией ФКС является не столько задача развития внутренней конкуренции за счет минимизации цены, сколько реализация через ее механизмы согласованной региональной и отраслевой политики. А с учетом нарастающих проблем, связанных с поддержанием и создания новой, в условиях дефицита инвестиций государственный заказ становится основным инструментом управления развитием.

Поэтому главной задачей на данном этапе представляется согласование общественных потребностей с государственными и муниципальными нуждами. Как это ни парадоксально, но в нашем законодательстве государственными и муниципальными нуждами признаются только те, которые присутствуют в реестре расходных обязательств бюджета, а иначе это не нужды.

Предпосылки для исправления ситуации заложены в разработанной Министерством финансов РФ программе повышения эффективности бюджетных расходов, которая закрепляет статус публичных правовых образований. На этой основе теперь необходимо создать соответствующую правовую базу, сформировать органы и назначить лиц, которые будут представлять данные публичные образования и отвечать за регулирование отношений государственных заказчиков и фирм-подрядчиков при формировании и исполнении контрактов.

Задача для бизнеса

В США Федеральная контрактная система более 90 лет позволяет осуществлять управление приобретением продукции, работ и услуг не только на стадии подготовки и реализации контрактов, но и в течение всего их жизненного цикла. При этом проект и контракт рассматриваются как единый объект управления. Создана также эффективная

система администрирования госзаказа, включающая такую ключевую структуру, как административно-бюджетное управление, институт контрактных офицеров, что содержит сговор заказчика и подрядчика и позволяет решить многие вопросы в досудебном порядке без затягивания сроков реализации проектов.

Здесь важно понимать, что контрактная экономика с точки зрения институционального проектирования не сводится к разрешениям, запретам и предписаниям. Базовым элементом является соглашение. Но заниматься этими вопросами должны не столько чиновники, некоторые из которых никогда и не были на стройке, а соответствующий институт профессионалов и бизнес-сообщество. Это достойная задача и пример для подражания для наших бизнесменов.

К примеру, несколько лет назад кораблестроители США вышли в Конгресс с требованием прекратить выделение ассигнований для американских военно-морских сил ввиду низкого уровня заказа, не соответствующего возможностям подрядчиков – они безнадежно отстали. Конгресс ассигнования прекратил. Затем само бизнес-сообщество предложило более эффективную систему заказа и приобретения, которая сейчас используется.

В России же пока существует только прецедент – созданное по инициативе Президента агентства Рособоронпоставка, которое только-только разворачивает свою работу. Агентства аналогичного назначения формируются в ряде регионов страны. Еще только предстоит разработать типовые контракты, которых в США свыше 400, осуществить разработку их типовых жизненных циклов, начиная с прогнозирования и заканчивая оценкой последствий реализации контрактов. Необходимо прописать институциональные нормы в виде правил, стандартов, условий, которыми должны руководствоваться органы и лица, представляющие Российскую Федерацию как публичное правовое образование, регионы, муниципалитеты, заказчиков, подрядчиков и надзорные органы. Кроме того, потребуются формирование независимой системы испытаний и оценок, без которой невозможно подтверждать соответствие предъявляемых требований и характеристик закупаемой продукции, в том числе в судебных целях.

Но я считаю, что у нас есть исторический шанс пойти дальше возможностей федеральной контрактной системы США, если говорить не просто о ее копировании, а о создании интегрированной контрактной системы. Для этого требуется дополнить одновременное управление портфелями контрактов и проектов управлением активами, начиная с уровня отдельных санкций, операций и транзакций. Речь идет о синхронизации управления санкциями как базовым элементом контрактной экономики и институционального проектирования, транзакциями как базовым элементом управления портфелями и активами, а также об управлении операциями в рамках проектного управления. И современные технологии позволяют это сделать.

Государственный «триптих»

В результате принятых решений сегодня у нас в стране должны практически одновременно реали-

зовываться три эффективные и перспективные технологии управления развитием государства: программа повышения бюджетной эффективности, то есть переход на проектные методы бюджетной политики, Федеральная контрактная система как альтернатива действующему закону 94-ФЗ о размещении госзаказа и национальная платежная система с возможностями биллинга и клиринга. За первую задачу отвечает Министерство финансов, за вторую – Министерство экономического развития, за третью – Центральный банк. Эти три проекта реализуются параллельно. Мы же предлагаем их соединить, и за счет этого получить синергетический эффект. Создание интегрированной контрактной системы обеспечит наблюдаемость и управляемость расходования средств налогоплательщиков.

Как известно, ни один финансовый план и фактические расходы по нему не совпадают. Всегда есть остатки на счетах, и в масштабах страны они составляют сотни миллиардов рублей. Возможности управления ликвидностью счета позволяют решать проблему эффективности их использования. Если проводить все расчеты между субъектами контракта через платежную систему, то это позволит государственному заказчику видеть целевой характер использования каждого рубля.

Сегодня мы этот рубль не видим уже на первом уровне кооперации. Если в мире контрактные системы нацелены на фокусирование бюджетных средств для создания конечного продукта, то у нас сложившаяся система пока направлена на дробление закупок и, таким образом, на распыление расходов. Положение усугубляется еще и тем, что искусственно поддерживается и стимулируется появление посредников между заказчиком и подрядчиком, вследствие чего почти 80% заказов высокотехнологической продукции идет через посредников. Это произошло во многом из-за того, что нашим госучреждениям законодательно запретили совершать сделки в иностранной валюте. В целом схема «аутсорсинг – аутсорсинг – распил» стала фактически стандартом делегирования ответственности за результаты государственных закупок.

Первым шагом в формировании национальной электронной платежной системы должен стать переход на электронные карточки для физических лиц. Этот тендер выиграли Сбербанк, «Уралсиб» и «Акбарс». Они планировали потратить на создание Национальной системы платежных карт (НСПК) 140 млрд рублей. Сегодня их конкурентами являются Альфа-банк, ВТБ, Банк Москвы и др.

Если учитывать, что у нас в обороте триллионы рублей, при взимании определенного процента за услуги эта функция становится окупаемой. Это обеспечивает и бизнес-интерес, и социальный эффект. Было бы целесообразно использовать принципы и возможности организации этой системы и для юридических лиц. Интеграция национальной платежной системы и ФКС позволит осознанно управлять ликвидностью счетов в целях достижения целевых социально-экономических эффектов.

В 2009 году исследователями проблем развития контрактной экономики были присуждены две нобелевские премии. У нас, к большому сожалению, нет отрасли контрактного права, и непонятно, с кем обсуждать спецификацию жизненных циклов того или иного контракта, поскольку



ку нет специалистов в области проектного управления. Дэвид Нортон и Роберт Каплан, классики стратегического планирования, пишут: причины отставания России в том, что она прозевала поворот от объектного к проектному управлению.

Что касается курса на проектное управление, то высшее политическое управление приняло его еще во время президентского срока Владимира Путина. Однако этот курс должен поддерживаться и подготовкой кадров, и формированием «умной» системы управления экономикой. Все говорят об умной экономике, имея в виду высокотехнологичную продукцию и рассчитывая, что она вытащит нашу страну, что далеко не очевидно: в России доля наукоемких производств составляет всего 3%. Необходимо вкладывать деньги в управление развитием, начиная с предприятия, без этого ничего не будет. В госкорпорациях и частном бизнесе уровень проектного управления пока еще крайне низок. А, к примеру, в законодательстве США предусмотрено, что когда госконтракт стоит выше определенной цены, государство запрещает сделку, если у подрядчика нет встроеной системы проектного управления и соответствующего проектного офиса.

Пилотный проект

Вместе с тем, судя по выступлениям министра экономического развития Эльвиры Набиуллиной, на высшем уровне власти понимают важность и значимость внедрения интегрированной контрактной системы. Однако решение данной проблемы в рамках всего экономического фронта требует внесения поправок в целый пласт законов. Более того, в ряде стран наряду с налоговым и

бюджетным кодексами существует отдельный закупочный кодекс.

Перед Министерством экономического развития РФ стоит тяжелая задача: в кратчайшие сроки сформировать новое институциональное пространство контрактной экономики. При этом опыт работы Ситуационного центра Счетной палаты показывает, что имеющиеся информационные технологии позволяют отделить структуру, боюсь, мы только потеряем время. Нужен центральный проектный офис ФКС.

Со своей стороны отмечу, что в начале текущего года Председателем Счетной палаты РФ Сергеем Степашиным и Президентом Республики Татарстан Рустамом Миннихановым было подписано соглашение о сотрудничестве, которое, в числе прочего, должно способствовать разработке принципов формирования комплексной Федеральной контрактной системы. Суть его в том, что мы, возможно, запустим пилотный проект интегрированной контрактной системы, которая могла бы реализовать все те возможности, о которых сказано выше. В Татарстане для этого есть счастливое сочетание факторов: возможность интеграции интеллектуального, технологического и политического потенциала. Это очень продвинутый в IT-сфере регион, где есть соответствующие площадки и люди, а также президент, который «на кончиках пальцев» чувствует все эти реалии. Счетная палата ведет переговоры еще с некоторыми регионами о реализации аналогичных соглашений.

Программа переподготовки руководителей девелоперского проекта

Сообщество HR-руководителей крупнейших компаний в сфере девелопмента, строительства и недвижимости (создавших отраслевой профессиональный учебный центр Real Estate Management Institute, REMI) совместно с Российской Академией Народного Хозяйства (РАНХ) запустило программу профессиональной переподготовки «Руководителя девелоперского проекта». Она направлена на повышение эффективности управления инвестиционно-строительными проектами и адресована всем специалистам, работающим в этой сфере.

Запуск программы стал ответом отрасли на отсутствие образовательного и профессионального стандарта должности в управлении девелоперскими проектами и, как следствие, острую нехватку кадров, уровень которых соответствовал бы потребностям бизнеса. Работодатели отмечают сильное несоответствие между высокой стоимостью специалистов и их квалификацией, так что курс призван, в том числе и привести в соответствие квалификацию кандидатов и уровень их зарплатных ожиданий.

В данном случае стандарт и требования к специалистам разрабатывает само бизнес-сообщество в лице REMI, аккумулируя опыт компаний рынка. Партнерство с РАНХ, в свою очередь, обеспечивает программе академический подход и стандарт базовых знаний. Преподавательский состав включает порядка 50 экспертов: 40% из них – представители компаний недвижимости, 30% – консультанты рынка, остальные – преподаватели РАНХ и представители органов власти.

При формировании пула учебных курсов за основу была взята подготовленная компаниями-членами REMI матрица знаний, описывающая полный цикл инвестиционно-строительного проекта от покупки земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию и содержащая весь необходимый руководителю девелоперского проекта инструментарий и компетенции (знания, навыки, документацию, технологии, программное обеспечение и прочие). То есть был сформирован комплексный и универсальный пакет образовательных продуктов, подходящий для девелопера с любой специализацией.

В структуре курса восемь отдельных блоков: Основы управления проектами, Земельно-имущественные отношения, Разработка концепции проекта, Проектирование и согласование, Организация строительного процесса, Процесс передачи готового объекта недвижимости в эксплуатацию, Эффективная реализация коммуникаций и Property tours (выезды на объекты недвижимости).

К примеру, модуль «Организация строительного процесса» включает рассмотрение таких безопасностей и контроль качества, инженерное оборудование зданий (отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, вертикальный транспорт, энергоэффективность, «умный дом»), техническая и правовая экспертиза строительства, вопросов, как взаимодействие участников строительства и управление проектно-строительным процессом, договорные подрядные отношения, этапы и технологии, управление сроками и составом работ, управление стоимостью и бюджетирование, составление сметной документации, нормативно-строительная документация, техника страхования строительных рисков, принципы деятельности проектных и строительных СРО, ускорение строительства и метод устранения потерь. Основные форматы обучения – лекции, семинары, тренинги, кейсы, бизнес-симуляции и практикумы на объектах недвижимости. В дальнейшем создатели Программы намерены положить разработанный образовательный стандарт в основу первого высшего образования по специальности «менеджмент в девелопменте».

Надежда КИРСАНОВА

Застрахуй постройку

Виктория КАШЕВАРОВА

К чему привела отмена лицензирования в строительстве

При наборе в интернет-поисковике фразы «отмена лицензирования в строительстве» в первом десятке страниц выскакивают объявления, предлагающие вступление в СРО «под ключ». На сайтах организаций, предлагающих свою помощь в решении подобных вопросов, даны конкретные расценки: сколько нужно заплатить, чтобы получить допуск к строительным работам. Речи о какой-либо оценке деятельности этих организаций не идет: плати деньги и работай.

Существовавшая ранее система лицензирования давала хотя бы призрачную надежду на то, что деятельность строителей подвергается хоть какой-то единой профессиональной оценке. Говоря о СРО, необходимо учитывать, что каждая саморегулируемая организация, принимая в свои члены новые строительные фирмы, предъявляет к ним собственные индивидуальные стандарты и правила.

Получается, что государство, отказавшись от лицензирования строительной деятельности, не позаботилось о замене его каким-либо иным, более действенным механизмом контроля над деятельностью строителей? Ряд экспертов, правда, предлагают заменить лицензирование обязательным страхованием строительной деятельности. Идея интересная. Для того, чтобы понять, можно ли ее воплотить в жизнь, в первую очередь стоит разобраться, что же сегодня представляет собой рынок страхования строительной деятельности в России.

Страхование на все случаи

По сравнению с кризисным периодом 2010 год и первая половина 2011 показали уверенный рост на рынке страхования строительномонтажных работ: общий объем рынка составил чуть более 19 миллиардов рублей. В значительной степени такой рост обусловлен страхованием строительства крупных инвестиционных объектов в Сочи и Владивостоке, а также работами по подготовке к Чемпионату мира по футболу 2018 года.

Страхование строительномонтажных работ (СМР) – классический продукт. Его история уходит корнями в немецкий рынок страхования, который оказывает такие услуги уже более ста лет. Одним из родоначальников этого вида страхования является мюнхенское перестраховочное общество. Страхование объектов строительства, как правило, осуществляется от так называемых «всех рисков»: от пожаров, стихийных бедствий, злоумышленных действий третьих лиц, ошибок при монтаже, падения предметов и так далее.

Также крайне актуально, особенно в условиях работы в крупных городах, совместно с СМР страховать гражданскую ответственность перед третьими лицами. Как рассказывает руководитель управления страхования технических рисков ОАО «АльфаСтрахование» Андрей Емельянов, в практике их компании был такой случай: на стройплощадку приехал автомобильный бетононасос. Перед тем, как приступить к работе, ему надо было продуть свой «хобот». И он так продул этот «хобот», что забрызгал все вокруг. К слову, рядом со стройплощадкой находилась штрафстоянка, на которой было несколько автомобилей. Их все залило бетоном. А бетон был хорошего качества, оттереть его не получилось – пришлось все машины перекрашивать. У подрядчика в договоре страхования была оговорена ответственность перед третьими лицами, поэтому бремя выплат легло на плечи страховой компании. В противном случае подрядчику пришлось бы красить эти машины за свой счет.

Тарификация

На величину тарифных ставок в первую очередь влияет то, насколько объект подвержен рискам. Возьмем два одинаковых здания, построенных по типовому проекту, одно – в Москве, другое – на Сахалине. Тариф на Сахалине будет выше, так как там страховщики будут учитывать повышенную сейсмоактивность региона. В каждой страховой компании для оценки рисков, грозящих объекту, есть подразделение андеррайтеров, которые собирают информацию



по проекту, клиенту. На основании этой информации рассчитывается ставка страхования. Зачастую андеррайтерам даже некуда выехать, чтобы посмотреть объект, так как его попросту нет. Тогда главное, что требуется от страхователя – это предоставить как можно более полную информацию о будущем объекте: какие материалы, машины будут использоваться, кто проектировал здание, кто его будет строить и так далее. В противном случае к объекту будет применен самый высокий тариф.

Есть ряд исключений, которые всегда присутствуют в договоре страхования объекта строительства. Исключения условно можно разделить на «жесткие» и «мягкие». «Жесткие» – это те исключения, риски, которые страховщик никогда не будет покрывать. Например, нарушение строителями норм и правил проведения работ. Ошибочно полагать, что наступление любого страхового случая страховая компания может «подвести» под нарушение норм и правил. Страховая сумма не выплачивается лишь тогда, когда нарушение произошло по вине людей, ответственных за тот или иной участок работ (руководитель стройки, прораб, начальник участка). Андрей Емельянов рассказывает об одном из таких случаев в его практике: «На стройплощадку приехали машины с бетоном. Ответственного за данную работу в это время на площадке не было. Рабочие, привезшие бетон, стали «давить» на персонал стройки, чтобы они разгрузили бетон и машины уехали. Один из разнорабочих самовольно принял решение залить бетон в строящуюся опорную конструкцию. Залили. Машины уехали. Прорабу ничего не сказали. Через несколько дней возведенные над этой конструкцией этажи обрушились, так как в эту конструкцию не предполагалось заливать бетон столь низкого качества. Смесь привезли для закладки подъездных дорожек. Это яркий пример страхового случая. Все предусмотреть невозможно. Если бы сам руководитель участка отдал подобное указание, то эта была бы его ошибка, ошибка принимающего, ответственного лица, тогда бы никакие деньги страхования не возвращал. А с разнорабочего что взять?»

От чего страхуются

Какого-то базового общего страхового пакета в России нет. Все зависит от специфики работы строительной организации. В этом сегменте вообще нет обязательных видов страхования, все продукты добровольные. Несмотря на это, страхованием охвачено около 60-80% строек. По оценкам генерального директора САО «ГЕФЕСТ» Александра Миллермана, сейчас большинство строительных компаний страны страхуют свою гражданскую ответственность

в рамках СРО. Этот вид страхования стал фактически обязательным, поскольку 100% строительных саморегулируемых организаций в качестве инструмента обеспечения субсидиарной ответственности выбрали страхование. Без полиса строители не могут получить допуск к работам.

Также Александр Миллерман отмечает страхование самого объекта от наиболее вероятных рисков. «Этот продукт не обязательный, – говорит он. – Однако, по сложившейся в России практике, если заказчиком объекта является государство, то оно включается в смету строительства и становится обязательным». По его словам, эти два страховых продукта в строительстве наиболее востребованы. Практически все крупные строительные компании в Москве страховали и продолжают страховать добровольно гражданскую ответственность на каждый строительный объект, многие также выбирают страхование послепусковых гарантийных обязательств.

Лицензирование или страхование?

Рассмотрев в целом рынок страхования, вернемся к вопросам лицензирования. Наши эксперты в этом вопросе были однозначны: страхование не может и не должно заменять административные функции согласования, надзора и контроля, это не его роль. Страховые компании – коммерческие организации, живут по законам рынка, и наблюдать за соблюдением государственных интересов им не свойственно. Такая стратегическая отрасль как строительство никак не может совсем обойтись без надзора. Урон, который может быть нанесен некачественным проектированием, невозможно «исправить» страховой выплатой. Как отмечает Александр Миллерман, задача страхования здесь – «снять с государственного бюджета, бюджета частного заказчика строительства или проектировщика возможную финансовую нагрузку в случае каких-либо аварий».

Компания САО «ГЕФЕСТ» в прошлом году приняла участие в работе Министерства регионального развития РФ по подготовке поправок в Градостроительный кодекс в целях внедрения института негосударственной экспертизы проектной документации. Поправки предусматривают введение страхования ответственности организаций негосударственной экспертизы за причинение вреда третьим лицам как одного из обязательных условий их аккредитации. В настоящее время законопроект находится на согласовании заинтересованных министерств и ведомств. «Мне кажется, что такой вариант «сотрудничества» административных инструментов и страхования наиболее эффективен», – резюмирует Александр Миллерман.

Галерист, член Общественной Палаты РФ Марат ГЕЛЬМАН принимает самое деятельное участие в переустройстве российских городов: Пермь готова потеснить Санкт-Петербург в звании «культурной столицы», все чаще говорят о превращении Тверской области в «гуманитарное Сколково» - и на такое положение в немалой степени влияют интересы и творческие амбиции Марата Гельмана.

ЦВ: Марат Александрович, по вашему мнению, каково место и роль культуры в создании комфортной городской среды обитания?

Марат Гельман: Ключевое. В Москве 50% территории – это общественные места. Обычно, если что-то кому-то принадлежит, то он выполняет две функции: использует как юзер и заботится как собственник. С нашими общественными местами получается так: у нас все юзеры, а собственников нет. Как сформировать собственников? Одна из главных задач Public Art (искусство в пространстве общества) - сформировать образ человека, гуляющего по городу, людей, которые могут организовываться в сообщества.

ЦВ: Вы принимали участие в разработке генерального плана Перми. Какие градостроительные идеи удалось реализовать?

М.Г.: В Перми основным разработчиком мастер-плана была голландская фирма. Пермь - город, который строился с краев. Поэтому, несмотря на то, что по площади он огромный, в нем живет всего миллион жителей. В пермский мастер-план входит решение нескольких градостроительных проблем. Прежде всего, уплотнить город. Необходимость подобной меры очевидна, так как на одном берегу Камы застройка плотная, а на другом - скорее легкая. Пермь - удивительный город. Двадцать лет назад был закрытым городом, в нем не жили - в нем работали. Удобно людям, неудобно - никого не волновало. Поэтому, например, железнодорожная ветка шла вдоль берега реки. Хотя в нормальных городах берег реки - главное место. Соответственно, при разработке нового плана необходимо было «вскрыть» набережную реки. Ушли от районирования: спальный район, рабочий, офисный. Появилась гармоничная планировка пространства, которая предполагает, что днем и вечером каждая часть города живет.

Понятно, что мастер-план реализуется около двадцати лет, поэтому нашу программу реализовывать стали по частям. И это сработало уже сегодня - город стал интересен. Ты приезжаешь туда в качестве туриста и можешь целый день гулять, ездить по городу, рассматривать достопримечательности. Мы его сделали более индивидуальными. К июню сего года в центре города должна сложиться нормальная европейская атмосфера. А создать такую атмосферу уже задача искусства.

ЦВ: Новое московское правительство дружно, споро и скоро взялось за решение московских проблем: оглянешься по сторонам - вроде здесь строят дорогу, здесь мост, там тоннель и т.д. Как Вы думаете, надолго ли хватит запала?

М.Г.: Дело не в запале, а в профессионализме. Для того, чтобы

сделать правильные шаги, кроме желания надо иметь и профессионализм. Та коррупционная система, которая была при Лужкове, привела к тому, что профессионалы из мэрии ушли. Сейчас главная задача Собянина - создать такую экспертную «подушку» по каждому направлению, чтобы принимаемые решения были обоснованными и продуманными. Есть еще одна особая проблема. В Москве много

Пока у нас стояночный бизнес не станет бизнесом, эти проблемы мы окончательно не решим. Пока бизнесмены не будут инвестировать в стоянки, пока любой человек может припарковаться, пусть неправильно, в любом месте и, в худшем случае, заплатить штраф - транспортные проблемы не решатся.

Сегодня существуют рекомендации, по которым где-то 25 % площади города отдаются под транс-

Первое, что бы я сделал, принял программу «Вторая жизнь». Что это такое? Есть здания, в первую очередь заводские, в районе Курского, Павелецкого вокзалов - хорошие исторические здания, которые потеряли свою функцию. Им надо было бы по типу, как это делается в Лондоне, в Берлине найти другую жизнь. Как пример - «Винзавод», который превратился в культурный центр. Принять такую программу,

тате попадают фантастические шедевры среди частных домов, но практически нет хорошей городской архитектуры. Необходимо как можно скорее мобилизовать как можно больше творческих сил, чтобы они начали вместе строить Москву, думать о Москве.

ЦВ: Вам не кажется, что в плане архитектуры у нас есть некое отсутствие самобытности, какой-то индивидуальности? Один построил дом из стекла в 50 этажей с ломаными линиями - и все стали так строить?

М.Г.: Здесь же нельзя дать указание. Вообще, сегодня стиль в архитектуре существует у архитектора, а не у национальности.

ЦВ: То есть Вы хотите сказать, что это стиль теперь такой?

М.Г.: Нет, я хочу сказать, что нет индивидуальностей, вот в чем проблема. Сегодня нет национального стиля. Единый стиль родился в прошлые годы. Это было связано со строительными материалами, которые добывались поблизости: белый камень, красный. А сейчас все материалы доступны, но нет проявления индивидуальности и нет грамотного планирования. Хотя если взять центр Берлина, там очень разные дома, но они пространственно гармонируют. Так что, на самом деле, это не проблема самобытности, это проблема профессионализма.

ЦВ: Профессионалов нет?

М.Г.: Профессионалы есть, но из-за коррупции они не сотрудничают с городом. У нас архитектурная школа в начале 90-х годов появилась в Нижнем Новгороде. Именно школа. Там перед архитекторами стояла специфическая задача: были старые кварталы, в которых было много дыр, и в этих дырках надо было построить современные дома, но так, чтобы они не разрушали сами кварталы. И там появился свой язык, единые правила, по которым разные архитекторы действовали. Ну, есть, конечно, лужковский стиль, когда он на все объекты ставил свои баночки. В принципе, лужковская архитектура - это не творения разных архитекторов, которые сформировали национальный стиль, а стиль одного единственного архитектора.

ЦВ: Какой город в мире вам нравится больше всего?

М.Г.: У меня любимые города делятся на две части: где мне нравится бывать как туристу и где мне нравится работать. Для пребывания в туристическом безделье, как мне кажется, есть два города: Венеция и Варанаси в Индии. Варанаси - это самый древний город, где все еще живут люди. Городу 9 000 лет. И в нем проживает три миллиона жителей.

Если говорить о городах, которые мне нравятся в плане, как в них все устроено для работы, то это Нью-Йорк и Лондон. В принципе, что такое современный город? Это не современные здания, а быстрый темп жизни. В Нью-Йорке за день успеваешь очень много. Он правильно устроен, грамотно разделен на кластеры: творческие люди и институции в одной части города, бизнес - в другой. Примерно так же и в Лондоне. И мне кажется, это главный критерий удобства города.

Беседовала Виктория КАШЕВАРОВА

Мир на трапециях



федеральной земли. И вот что сейчас происходит: например, РЖД на своей территории проводит свою политику, не всегда согласуясь с мэрией. Собянину необходимо пользоваться своими возможностями влияния на федеральные структуры для того, чтобы создать какую-то единую градостроительную политику в Москве. Чтобы не было такого: федеральное ведомство проводит свою политику, он - свою, а город в результате получает то, что памятник архитектуры - Верное депо Ленинградского вокзала - просто разрушается. Хотя для Москвы это очень ценное здание, а вот для РЖД, видимо, нет.

ЦВ: Каковы минимальные сроки, в которые возможно, хотя бы частично, решить насущные проблемы Москвы?

М.Г.: У Москвы есть острые проблемы. Например, остановить хаотичную застройку - это острая проблема. Не остановить - начнутся разрушения. Что касается, транспортных вопросов. Существует возможность хотя бы частично, решить их административными мерами. В конце концов, в Пекине по четным дням ездят на автомобилях с четными номерами, по нечетным - с нечетными. Ну вот нет другого способа. Не нашли пока. А в Бангкоке на вторую машину в семье огромный налог.

портные нужды. Это и дороги, и стоянки - все вместе. У нас - только 7 %. Ведется «расчистка» киосков у Павелецкого вокзала и так далее - это попытка увеличить парковочные места, найти возможности для разворотов. Это все хорошо. Вместе с тем, такие специалисты, как Михаил Блинкин, считают, что часть зданий придется сносить, чтобы полностью решить транспортную проблему. Особенно на въездах в город: надо будет убирать торговые центры, которые фактически закупоривают развязки, не дают им развиваться. Есть серьезные претензии у транспортников и к самой системе колец. В мире давно уже перешли к трапециям, а кольцо с его системой въездов и выездов признано неэффективным.

ЦВ: Если бы у Вас была возможность что-то изменить в архитектурном облике Москвы, что бы вы сделали в первую очередь?

М.Г.: Центр уже интересен, надо просто расставить правильные акценты. На сложные вопросы не бывает простых ответов. Надо собирать людей, думать. Вот сейчас в институте «Стрелка» Рем Колхас с группой товарищей, студентов начинают и в течение года будут заниматься этой проблемой. По итогам каждый студент даст какое-то свое предложение. Менять город - это ручная работа.

чтобы она способствовала сохранению исторического облика. Если невозможно сохранить, условно говоря «заморозить», надо придать какую-то новую жизнь.

Второе, что бы я сделал - это то, что я называю «децентрализация», то есть обозначить регионы роста, принять законы, которые бы стимулировали девелоперов развивать окраины. В том числе, развивать инфраструктуру. У нас какая ситуация: в центре Москвы была квартальная застройка, а на окраинах - ансамблевая, вокруг пустоши, и дорожка к метро или к автобусной остановке. Нужно все концептуально осмыслить, эти ансамбли соединять и делать из них город, либо все то, что находится между ними, активно озеленять.

Третье - это развитие города. То есть сломать кольцо и начать расти за кольцом. Жилое, малоэтажное строительство - наше будущее. В конце концов, надо, чтобы в городе было комфортно жить всем. Кроме того, у нас нехватка хороших архитекторов. Сколько домов, которые построены сегодня, станут памятниками архитектуры? Да несколько. При этом есть архитекторы с мировыми именами: Бродский, Григорян, Асс и другие. Есть люди, которые могут строить. Но они не смогли преодолеть коррупционную машину и занимаются частным домостроительством. В резуль-

Учредитель: Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга

цена вопроса
индустрия • инжиниринг • инвестиции

Главный редактор: Станислав Стремидловский.
Арт-директор и автор дизайн-макета: Сергей Коробов.

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № ФС77-39613 от 21 апреля 2010 г. выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Тираж 30 000 экз.

Запрещается воспроизводить полностью или частично статьи или фотографии без согласования с редакцией. Издатель не несет ответственности за содержание рекламных объявлений. Материалы с адресным блоком и логотипами являются рекламными.

Москва, пр. Мира, дом 95, к. 1. Тел.: +7 (495) 775-11-60, доб. 4080. E-mail: gazeta@ascsi.ru www.ascsi.ru