

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

От экспертного мнения – к поручениям Президента

В Красноярске 25-27 февраля состоялась научно-практическая конференция Национальных объединений строителей, изыскателей и проектировщиков – НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Более 250 делегатов со всей страны: руководители общероссийских и региональных саморегулируемых организаций, представители профильных министерств и ведомств собрались для обсуждения подготовки материалов к заседанию Государственного совета при Президенте Российской Федерации по развитию строительного комплекса и совершенствованию градостроительной деятельности в РФ, которое весной 2016 года проведёт Президент страны Владимир Путин.



УЧАСТНИКИ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ «О РАЗВИТИИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА И СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ»

ВЕКТОРЫ ОБНОВЛЕНИЯ

Возглавил рабочую группу по подготовке доклада к Госсовету губернатор Красноярского края Виктор Толоконский. В своём вступительном слове к участникам конференции глава региона отметил, что свои предложения по модернизации отрасли уже представили федеральные ведомства, осуществляющие регулирование и надзор в строительной сфере, руководители большинства регионов страны, депутаты Государственной Думы и члены Совета Федерации. Конференция призвана дать серьёзный экспертный материал для усиления позиций, «которые мы должны занимать при формировании обновляемой политики в сфере развития строительного комплекса». Необходимо решить несколько задач. Это реформирование государственной градостроительной политики, решение вопросов господдержки и стимулирования потребительского спроса, решение вопросов технического регулирования и подготовки проектно-сметной документации, увеличение меры ответственности СРО за своих членов, наконец, кадровые вопросы.

– Всё дальнейшее развитие России будет опираться на мощный строительный комплекс, – отметил в заключение губернатор.

ГОСПОДДЕРЖКА

НА ОСНОВЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Предтечей проблем отрасли стала общая экономическая ситуация в стране, в том числе связанная с нехваткой денежных средств и падением спроса. Поэтому важным блоком предложений, которые обсудили участники конференции, стали вопросы сохранения и стимулирования источников финансирования.

Ключевым принципом господдержки строительной сферы должна стать экономическая эффективность расходования бюджетных средств. Как было отмечено на конференции, рассчитывать на прямую поддержку отдельных предприятий сейчас не приходится.

– Дай бог удержать в той или иной степени программы, которые уже есть, – жилищная программа, снос ветхого и аварийного жилья, обеспечение спецкатегорий граждан жильём. И это максимально, что напрямую государство может инвестировать в строительство, – отметил председатель Экспертного совета Национального объединения строителей, председатель Совета НП «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края» Антон Глушков.

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Хамита Мавляярова, основное – это порядок обоснования инвестиций. Сейчас такой порядок разрабатывается. В его основу закладывается оценка экономической эффективности технологических решений при разработке проектов объектов капитального строительства, оценка ситуации с

размещением, мощностью будущего объекта и других моментов. Итогом такой оценки станет предельная стоимость и твёрдая договорная цена. Важным моментом должно стать повторное использование экономически эффективных проектов на региональном и муниципальном уровнях.

– В требованиях к составу инвестиций ошибаться нельзя, – заключил Хамит Мавляяров.

ВОПРОСЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ, ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, НОРМ

Вопросы обоснования инвестиций тесным образом увязаны с ценообразованием и подготовкой технической документации. По словам президента НОСТРОЙ Николая Кутыина, в ценообразовании нужны понятные и однозначные правила: порядок планирования капитальных вложений, порядок составления сметной документации, формирование начальной



ПРЕЗИДИУМ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ

максимальной цены госконтракта, расчёта выполнения работ в пределах твёрдой договорной цены, в том числе при заключении контракта с единственным исполнителем. Для решения всех этих вопросов необходимо разработать «дорожную карту».

Президент НОПРИЗ Михаил Посохин высказал предложение о необходимости перехода к интегральной оценке затрат в строительной сфере исходя из стоимости всего жизненного цикла объектов капитального строительства. Сложившаяся система эффективности строительства основана на отдельных этапах и не позволяет адекватно оценить совокупные затраты.

Кроме того, обеспечение качества разрабатываемой проектной документации и соблюдение сроков её подготовки возможно только при решении комплекса проблем по снятию противоречий в нормативно-правовой и нормативно-технических базах. Для этого нужна выработка единой госполитики по вопросам техрегулирования, обеспечивающей

согласованность нормативных документов в строительстве.

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ

Другим ключевым источником финансирования отрасли являются частные инвестиции, которые в сфере жилищного строительства достигают 40%. Поэтому важным моментом на конференции стало обсуждение вопросов привлечения денежных средств в долевое строительство на основе 214-ФЗ.

По объективным причинам сегодня риски инвестирования в «долёвку» возросли. Государство это понимает и стремится обезопасить себя, сформировав систему, при которой риски будут возложены на промежуточные элементы – банки – либо на застройщика. Институт страхования ответственности, по словам участников конференции, государство намерено усилить за счёт собственных средств застройщиков, специальной системой отчётности, финансированием объектов жилищного строительства с использованием эскроу-счетов. Эскроу-счета позволяют продавцу и покупателю обеспечить исполнение обязательств и минимизировать свои риски по срыву сделки или возможности мошенничества одной из её сторон.

Участники конференции отметили последовательные усилия государства по поддержке ипотечного кредитования на первичном рынке и высказали предложения о распространении субсидирования процентных ставок по ипотеке на вторичном рынке жилья.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ

В последние годы участие частного инвестора в долевом жилищном строительстве обернулось для застройщиков новой проблемой – проблемой потребительского экстремизма. На примере восьми крупнейших застройщиков краевого центра генеральный директор красноярской строительной группы СМ.СИТИ Игорь Коропачинский привёл данные о росте судебных исков от частных инвесторов после получения готового жилья. С 2012 по 2015 год количество обращений в суд увеличилось в 100 раз. Выплаты по искам через несколько лет могут привести к банкротству любой даже самой успешной и стабильной строительной компании.

– Должна быть создана система, которая стоит между потребителем и производителем. У нас не отрегулирована экспертная деятельность. Любой человек, имеющий образование и не имеющий лицензии, выдаёт экспертное заключение о качестве сдаваемого жилья, – отметил красноярский строитель.

Необходимые поправки в Градостроительный кодекс РФ и ФЗ-214 подготовлены. Участники конференции согласились, что этот вопрос необходимо решать незамедлительно.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

БУДУЩЕЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Отдельной темой обсуждения стала судьба саморегулирования в области строительства, проектирования и изысканий. Участники встречи констатировали, что саморегулирование как институт состоялся и возврата к лицензированию не произойдёт. Сейчас на повестке дня стоят вопросы объединения НОСТРОЙ и НОПРИЗ, повышения меры ответственности СРО за деятельность своих членов, возложение на профсообщество функций технического регулирования и т.д. Коренным процессом участники конференции назвали передачу СРО ряда функций, которые находятся в ведении государства. По словам президента НОПРИЗ Михаила Посохина, доля государственного финансирования в строительстве составляет 17-20%. Однако государство продолжает осуществлять в полном объёме регулирование всех направлений строительной деятельности, включая вопросы техрегулирования, ценообразования, а также разрешительной и контрольно-надзорной деятельности.

– По нашему мнению, доля государства должна снизиться, и в первую очередь усилия необходимо направить на формирование безопасной и комфортной среды жизнедеятельности, – отметил Михаил Посохин.



Сейчас по этим вопросам внутри нацобъединений идёт живая дискуссия, результаты которой также должны войти в доклад. Как отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Хамит Мавляиров, готовятся поправки в Закон о СРО, и государство понимает: главное, чтобы это был общий продукт.

ПОВЫШЕНИЕ РОЛИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

В новых условиях существования строительной отрасли должна повыситься значимость изыскательских и проектных работ. Проектировщики готовы взять на себя большую роль в обеспечении расчётной, аналитической и в целом интеллектуальной поддержки жизнедеятельности объекта капитального строительства. Эти новые задачи нашли своё отражение в докладе президента НОПРИЗ Михаила Посохина.

По оценкам специалистов, затраты на проектно-изыскательские работы в инвестиционном цикле необоснованно занижены и составляют всего 3-5% от стоимости строительства, что в 2-3 раза ниже, чем в мировой практике. Такое отношение приводит к неоправданному росту затрат на этапах строительства и эксплуатации, постоянному перепроектированию, доделкам, неувязкам при реализации сложных объектов и росту стоимости сметы строительства.

Необходимо закрепление предпроектной стадии проектирования, что даст ответы на вопросы по облику объекта, его рациональному размещению, использованию и экономическому обоснованию. Важным является использование технологий информационного моделирования, позволяющих оценить варианты предлагаемых решений, минимизировать затраты на проектирование и строительство.

ОБРАЗОВАНИЕ И ПЕРЕПОДГОТОВКА КАДРОВ

Важное место в ходе конференции было уделено роли кадрового потенциала строительной отрасли. Такие слова, как дефицит, неготовность выпускников учебных заведений к решению практических задач, низкая квалификация, звучали в отношении как рабочих, так и инженерно-технических специалистов.

С основным докладом по этой теме выступила начальник управления профобразования НОСТРОЙ Надежда Прокопьева. Усилия профсообщества направлены на решение нескольких задач. Первое – это сохранение в системе высшего образования специалитета по трём направлениям, связанным со



СОВЕТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ

строительством уникальных зданий и сооружений, железных дорог, транспортных тоннелей, мостов. Второе – введение обязательности профессиональной общественной аккредитации для программ дополнительного профобразования. Третье – предоставление нацобъединениям СРО полномочий по определению требований к программам ДПО и независимой оценке квалификации и закрепление их в статье 55.20 Градостроительного кодекса РФ.

Особый акцент был сделан на важности законодательного закрепления полномочий национальных объединений по переподготовке кадров.

– Именно система дополнительного профессионального образования справляется с теми задачами, которые не может выполнить основная образовательная программа высшего образования, – отметила Надежда Прокопьева.

В ходе обсуждения этой проблемы участники конференции подчеркнули, что разработка профессиональных стандартов и создание системы центров аттестации позволит осуществлять профессиональную аттестацию специалистов, присваивать им квалификацию и фактически допускать на рынок труда. Повышение квалификации специалистов в современных экономических условиях – самый доступный вариант повышения в целом производительности предприятия.



ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО ГУБЕРНАТОРА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ ВИКТОРА ТОЛОКОНСКОГО

ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Практическая часть конференции также была насыщенной и плодотворной.

В рамках конференции прошли мастер-классы, на которых представители красноярских строительных компаний поделились своим опытом реализации различных жилищных проектов.

Опыт реновации жилого микрорайона по ул. Вавилова представила компания «СибЛидер». Одной из задач освоения территории было расселение жителей из двухэтажных барачных домов. Из 58 барачных домов уже расселено 28 и построено семь современных и комфортных многоэтажек. В ходе дальнейшего строительства проект получил название – реновация Большого Вавиловского.

– Проблемы решались вместе с городом. На определённом этапе пришло понимание, что район имеет свою историю, которую необходимо сохранить. Пришло понимание создания своего рода исторического квартала, который будет состоять из расселённых деревянных барачных домов – в виде памятника, районного музея, кафе, галереи, – отметил заместитель директора по маркетингу компании «СибЛидер» Андрей Клещев.

Строительная группа СМ.СИТИ занимается развитием промышленных зон. В Красноярске с 2008

года компания осваивает промплощадку бывшего судостроительного завода – проект «Южный берег» и с 2014 года «Сибстали» – проект «Образцово».

– Чтобы проект был успешным, необходимо решить несколько проблем, – отметил заместитель генерального директора СМ.СИТИ Евгений Ковальский. – Первая проблема – земельная. Получив завод, ты не получаешь все земельные участки под цехами и строениями. Затем – юридическая проблема. Нужно потратить время, порой до полутора-двух лет, чтобы оформить земельные участки должным образом. Далее – маркетинговые риски. Нужно сделать такую концепцию проекта, чтобы люди тебе поверили и купили квартиры. Во всём остальном ты имеешь один большой плюс – у тебя стабильная работа лет на 25.

Отметим, что вопрос предоставления земли под строительство также остро стоит на повестке дня всей строительной отрасли. Доля земель, отведённых под жилую застройку в населённых пунктах, составляет лишь 17,8% от общей площади поселений, а в европейских странах – в разы больше. Постоянный дефицит земель под строительство сдерживает развитие отрасли и отражается на стоимости квадратного метра жилья. Для решения этой проблемы нужно увеличить количество земель застройки в составе жилых функциональных зон на 2-2,5 млн. га.

В рамках конференции также прошли такие мероприятия, как окружные конференции по Уральскому, Сибирскому и Дальневосточному федеральным округам Национального объединения строителей, Совет Национального объединения строителей, обсуждение и голосование за кандидатуру нового президента НОСТРОЙ, руководителя строительной компании ОАО «Группа ЛСР» Андрея Молчанова.

ИТОГИ

Итогами конференции стало создание редакционной группы, которая до 1 марта 2016 года должна оформить все предложения по модернизации отрасли. Предложения, прозвучавшие на конференции в Красноярске, будут также направлены в качестве рабочих материалов в Министерство строительства и ЖКХ РФ, заинтересованные ведомства, Администрацию Президента РФ. Большое внимание будет уделено той части доклада, в которой в виде поручений Президента будет предложен механизм модернизации всего строительного комплекса страны.

Ещё одна встреча с участниками рынка пройдёт в



УЧАСТНИКИ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ «О РАЗВИТИИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА И СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ»

Екатеринбурге в марте этого года, после чего будет сформирован окончательный вариант доклада, который и будет представлен Владимиру Путину.

ТИМОФЕЙ МОИСЕЕВ