



Dolce Vita
by MOLETTA & CO.

Москва, Оружейный пер., 3
Тел.: +7 (499) 250-1233 - Факс: +7 (499) 250-1033
design@palladiointeriors.ru

Москва, ул. Новый Арбат, д.21, стр.1,
Торговый центр «Дом Декор Дизайн»
2 этаж, бутик № 203
Тел.: +7 (495) 646-9457 - Факс: +7 (495) 250-1033
arbat@palladiointeriors.ru

Москва, 65-66 км МКАД,
Крокус Сити Молл
1 линия, 2 этаж, бутик № 154
Тел./факс: +7 (495) 727-2214
crocus@palladiointeriors.ru



PALLADIO INTERIORS
PADOVA - MOSCOW - KIEV - DUBAI

www.palladiointeriors.ru

MOLETTA & CO.
ITALIAN LUXURY FURNITURE

MOLETTA & CO. Srl.
35010 - Grantorto (PD)
Via dell'Artigianato, 4
Phone: +39 049 94 90 369

info@moletta-co.it
moletta-co.it

СНИП №7-8 июль-август 2011

№7-8 (50)
ИЮЛЬ-АВГУСТ 2011

ИНДУСТРИЯ
ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ • ИЗДАЕТСЯ С 2006 ГОДА

СНИП

строительство • недвижимость • инвестиции • проекты

С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!

12

КОМАНДОВАТЬ
ПАРАДОМ БУДУ Я!
О «КОММЕРЧЕСКИХ» СРО
И НАЦИОНАЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЯХ

24

СПЕЦИАЛЬНОЕ
ПРИЛОЖЕНИЕ:
ИНДУСТРИАЛЬНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ • ИЗДАЕТСЯ С 2006 ГОДА



СТРОИТЕЛЬСТВО • НЕДВИЖИМОСТЬ • ИНВЕСТИЦИИ • ПРОЕКТЫ

№ 7–8 (50) Июль–Август 2011

Издание зарегистрировано Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия
Свидетельство о регистрации ПИ № 77-25100.

Редакция (info@indpg.ru)

Анна Савушкина (главный редактор),

Дарья Балабошина (заместитель главного редактора),

Владимир Миронов (заместитель главного редактора),

Наталья Соколова, Владимир Царев

Материалы, авторы которых не указаны, являются продуктом коллективной работы сотрудников редакции.

Маркетинг (market@indpg.ru)

Ирина Сычева (руководитель отдела)

Реклама (advert@indpg.ru)

Галина Антонникова (Galina@indpg.ru)

Мария Гарелик (mgarelik@oilcapital.ru)

Наталья Козорина (kozorina@indpg.ru)

Екатерина Медведева (emedvedeva@oilcapital.ru)

Мария Панова (mpanova@oilcapital.ru)

Ольга Цыпленкова (Olga@indpg.ru)

Евгения Хайрова (khairova@oilcapital.ru)

Елена Сурина (координатор) (info@oilcapital.ru)

Для пресс-релизов (news@indpg.ru)

По вопросам информационного сотрудничества
(event@indpg.ru)

Издание не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламных объявлениях.

Верстка

Михаил Дышлюк (руководитель отдела),

Елена Павлова, Арсен Хапцев

Фотоиллюстрации: ИТАР-ТАСС, Михаил Дышлюк,
Яков Титов

Художник: Игорь Феофилакт

Печать: Издательство «МАКЦЕНТР»

Тираж — 10000 экз.

Подписные индексы по каталогам:

«Роспечать» — 36287 (6 месяцев)

ОК «Пресса России» — 42125 (6 месяцев), 42126 (12 месяцев)

Адрес: 117630 Москва, ул. Академика Челомея, д. 3, к. 2, 4-й этаж

Тел.: (495) 9336693 Факс: (495) 9336694

e-mail: info@indpg.ru http://www.indpg.ru

Учредителем и издателем журнала является
ООО «Индустрия Пабблишинг»

Генеральный директор: Егор Друзенко

Шеф-редактор: Сергей Савушкин

© «СНИП», 2011. При перепечатке и/или публичном
распространении ссылка на «СНИП» обязательна



Материалы, отмеченные подобным образом,
публикуются на правах рекламы

Премьер России Владимир Путин в июле обсудил с главой Сбербанка Германом Грефом ситуацию с ипотекой. Путин поинтересовался размером средней ставки по стране и, получив ответ «примерно 11,5-12%», предложил в перспективе установить среднюю ставку для всех ипотечных программ Сбербанка в размере 8% годовых. Греф ответил, что вопрос дальнейшего снижения ставок будет зависеть от общей экономической ситуации. «Я все понимаю... Попробуйте», — подытожил премьер.

Ситуация, на наш взгляд, весьма характерная. Глава правительства просто даст поручение главе крупнейшего банка снизить ставки. Также как некоторое время назад он поручил строителям строить на порядок больше жилья и к 2020 году обеспечить ввод 140 млн м² в год. При этом совершенно очевидно, что никаких экономических предпосылок ни для первого, ни для второго нет: ставка рефинансирования растет, а объемы ввода жилых площадей — вполне в соответствии с реальной конъюнктурой — падают. Да и вообще, в строительстве у нас — рынок, а указывать рынку, как ему развиваться, занятие достаточно бесполезное...

Правда, на этот счет есть и иное мнение. К примеру, первый заместитель руководителя администрации президента РФ Владислав Сурков в июльском интервью чеченскому телевидению заявил, что считает Путина «человеком, посланным России судьбой и Господом в трудный для нее час». Если это и в самом деле так, то ставки по ипотечным кредитам можно считать приговоренными к снижению — остальная экономика подстроится.

В этой связи наше поздравление с Днем строителя, адресованное читателям, будет очень простым — мы желаем вам адекватного государственного регулирования. А с остальными проблемами отрасль сама справится.

Анна Савушкина,
главный редактор

12



24



38



56

**КОНТЕКСТ**

- 4 НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ОБКАТАЮТ НА «СЧАСТЛИВОЙ» ДЮЖИНЕ РЕГИОНОВ
- 6 БОЛЬНОЙ ВОПРОС
- 6 ОБЩЕСТВО РАЗНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ
- 8 БОЛЬШОЙ – ДА, А ВОТ НУЖНЫЙ ЛИ...
- 10 КУДА ИДЕТ КОРОЛЬ – ПОКА СЕКРЕТ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ МАСШТАБ

- 12 КОМАНДОВАТЬ ПАРАДОМ БУДУ Я!
О «коммерческих» СРО и национальных объединениях
- 20 АНДРЕЙ БОКОВ:
«Техрегулирование в архитектурно-строительной сфере находится в шизофреническом состоянии»

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ**ИНДУСТРИАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

- 24 РЕБЯТА С НАШЕГО ЗАВОДА,
НЕ ЗАБЫВАЙТЕ ПРО МЕНЯ!..
Промышленность в Москве имеет перспективы развития... но далекие
- 32 ПАРК ПОСТКРИЗИСНОГО ПЕРИОДА
О сложностях формирования рынка ИП

НЕДВИЖИМОСТЬ

- 38 У САМОГО ЧЕРНОГО МОРЯ
Рынок российской курортной недвижимости оживает в преддверии сезона продаж

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

- 44 ТРЕБУЕМ КОМПЕНСАЦИИ!
Средства компенсационных фондов используются в различных целях
- 49 АНДРЕЙ АКИМОВ:
«Мы добились главного: электронные аукционы по изысканиям будут отменены»

СТРОИТЕЛЬСТВО

- 56 ИЗВИНИ, ПОДВИНЬСЯ...
Москва расширяется
- 60 ВЛАДИМИР ГАМЗА:
«При наличии соответствующего законодательства проектное финансирование в России будет развиваться самыми высокими темпами»



ТехноАзия

ООО "ПИК и Ко "ТехноАзия"

Дорогие строители!

***Вы строите наш мир, творите красоту,
создаете уют и дарите людям домашний очаг!
Вы строите новую современную прекрасную Россию!***

***Благодарим Вас за этот труд
И сердечно поздравляем с праздником!***

Желаем мира, радости, любви и процветания!



Налог на недвижимость обкатают на «счастливой» дюжине регионов

Президент РФ Дмитрий Медведев в бюджетном послании сообщил, что в регионах, в которых будет проведена кадастровая оценка объектов капитального строительства, местный налог на недвижимость могут ввести уже в следующем году. Ранее о том же говорил и директор департамента недвижимости Минэкономразвития Андрей Ивакин. «Эксперимент может стартовать в 12 регионах, где летом завершится массовая кадастровая оценка недвижимости. До конца года могут быть сделаны расчеты по ставке, а уже с 2012 года налог начнут «обкатывать». Затем по мере готовности он будет вводиться в остальных регионах», – сообщил чиновник. Претендентами на введение налога являются Башкирия, Татарстан, Краснодарский и Красноярский края, Иркутская, Калининградская, Калужская, Кемеровская, Нижегородская, Ростовская, Самарская и Тверская области.

Однако, по всей видимости, в верхних эшелонах власти по данному вопросу все же имеются разногласия – глава Минэкономразвития Эльвира Набиуллина совсем недавно заявляла, что единый налог на недвижимость будет введен не ранее 2013 года.

Да и Минфин РФ пока не видит возможности для старта реформы в 2012 году даже в отдельных регионах. «Я просто

Россияне против введения налога на недвижимость. Люди опасаются, что он окажется для них непосильным, не видят от него конкретной пользы ни для себя, ни для страны и подозревают, что выиграют от новшества только чиновники

не представляю, как это можно сделать. Должна быть массовая оценка системы в отдельных регионах, которые будут готовы к тому, чтобы это сделать. Пока этого нет», – заявил замминистра финансов Сергей Шаталов в начале июля. Кроме того, по его словам, чтобы появился подобный закон, необходимо соблюсти довольно сложную процедуру. Региональные и местные органы власти должны принять свои нормативные акты и опубликовать их до 1 декабря текущего года. Сделать это они смогут только в том случае, если такое право будет им предоставлено Налоговым кодексом. Соответственно, придется принять поправки и в Налоговый кодекс, которые тоже должны быть опубликованы и вступить в силу осенью. «Даже технологически я не очень представляю, как это можно сделать», – подытожил Шаталов, добавив, что необходимо разобраться со ставками, льготами, правилами определения налоговой базы, изъятиями и переходными положениями. Предстоит также оценить финансовые последствия реформы, а это можно сделать только на основе оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

А вот глава Росреестра Сергей Васильев в июле заявил, что его ведомство уже завершило первый этап массовой оценки объектов недвижимости в 12 пилотных регионах. Он не исключил, что Росреестр сможет передать налоговым органам данные по оценке объектов недвижимости в них до конца текущего года, чтобы в 2012 году в этих субъектах был введен единый налог.

Возможность появления в нашей стране единого, зависящего от рыночной цены налога на недвижимость обсуждается уже более 10 лет. Предполагается, что он заменит собой три существующих: земельный, на имущество физлиц и на имущество организаций. Земельный налог сегодня взимается с физлиц и организаций в муниципальные бюджеты на основании кадастровой стоимости участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Ставки его дифференцированные, они устанавливаются муниципалитетами и не могут превышать 0,3% (иногда 1,5%). Налог на имущество физлиц также является местным, база для его определения – инвентаризационная стоимость, ставки устанавливаются органами местного самоуправления и составляют от 0,1% до 2%. Налог на имущество организаций – региональный. Имущество учитывается по остаточной стоимости в соответствии с установленным порядком бухучета, ставки определяются законами субъектов, их размер не может превышать 2,2%. В совокупности, по данным Минфина, три налога в последние годы обеспечивали бюджетам порядка 300-400 млрд рублей в год.

Основная задача обсуждаемой реформы, безусловно, – наполнить местные бюджеты. Кроме того, налог на недвижимость может повысить мотивацию местных властей к эффективному управлению территориями, а также уменьшить спекулятивную привлекательность жилья. Однако пока на этом пути вопросов гораздо больше, чем ответов.

Главный из них – как не спровоцировать рост социальной напряженности. Россияне на сегодняшний день в основной своей массе против реформы. Так, согласно недавнему социологическому опросу IRN.ru, 57,8% респондентов считают, что новый налог вводить не нужно. Люди опасаются, что он окажется для них непосильным, не видят от него конкретной пользы ни для себя, ни для страны и подозревают, что выиграют от новшества только чиновники, которые «получат возможность еще больше пилить бюджет».

С технической точки зрения препятствием на пути введения налога является отсутствие в России кадастра недвижимости. Его создание, в свою очередь, тормозится слабостью системы массовой ее оценки на рыночной основе.

Также до сих пор непонятно, как распределять налог между бюджетами разных уровней. Если львиная его доля будет направляться в бюджеты муниципальных образований, федеральный центр не сможет гарантировать налоговые преференции для льготников. Кроме того, из бюджетов субъектов выпадет налог на имущество организаций, вклад которого весьма значителен.



**Уважаемые работники строительного комплекса!
Дорогие строители, архитекторы, проектировщики!**

От имени Министерства регионального развития Российской Федерации и от себя лично поздравляю вас с профессиональным праздником!

С незапамятных времен труд строителя пользовался огромным уважением. Без участия строителей не обходится ни один значительный проект в народном хозяйстве. Создаваемая вами инфраструктура является базовой составляющей экономического роста и благополучия страны. Ни одна другая специальность так тесно не связана с созиданием, как специальность строителя.

Поэтому поддержка строительной отрасли – одна из приоритетных задач государства. Строительство позволяет загрузить производства и обеспечить занятость в целом ряде смежных отраслей: металлургии, добывающих производствах, машиностроении, деревообработке и многих других. Благодаря этому эффект от вложений в строительство для экономики страны получается многократным.

Строительная отрасль – одна из наиболее наукоемких. Для развития сферы требуется постоянное внедрение новых технологий, разработка инновационных подходов к решению извечных задач, создание современных материалов. Однако главным в развитии строительного производства был и остается человек, строитель. Самое большое богатство строительной отрасли – это люди, в ней работающие. Именно ваш профессионализм, опыт, ответственность, добросовестное отношение к своему делу являются гарантией достижения поставленных высоких ориентиров.

В день вашего профессионального праздника хочу пожелать всем строителям крепкого здоровья, новых трудовых свершений, счастья и благополучия!

Министр регионального развития Российской Федерации
Басаргин Виктор Федорович



Читателям журнала «СНИП»

Дорогие коллеги!

От имени президиума Российской академии архитектуры и строительных наук сердечно поздравляю с нашим общим праздником – Днем строителя!

Архитектурно-строительный комплекс, как известно, не только является локомотивом экономического развития страны, но и основой социальных и культурных преобразований. Именно он реализует направления развития городов и поселений страны, программы обеспечения граждан России доступным и комфортным жилищем, создает удобные и привлекательные условия труда, быта и отдыха.

Российская академия архитектуры и строительных наук, помимо планомерного развития фундаментальных исследований в области архитектуры, градостроительства и строительных наук в рамках правительственной программы государственных академий наук, активно разрабатывает инновационные предложения для практического использования в проектировании и строительстве, постоянно сотрудничает с государственными и региональными органами, профессиональными и общественными организациями.

В День строителя желаю всем участникам этого процесса, в том числе и журналу «СНИП», доброго здоровья и успехов в нашем общем деле.

Президент Российской Академии архитектуры и строительных наук
Кудрявцев Александр Петрович

Больной вопрос

Законодательство в сфере долевого строительства постепенно переписывается в пользу потребителей. В конце июня Госдума во втором и третьем чтениях приняла поправки к закону «О несостоятельности (банкротстве)», устанавливающие особенности банкротства застройщиков, привлекавших в проекты денежные средства граждан. Документ дополняет базовый закон новым параграфом «Банкротство застройщиков».

В соответствии с поправками, предлагается установить право преимущественного погашения требований граждан, которые вложили деньги в строительство жилья, по отношению к требованиям других кредиторов. В настоящее время дольщики в случае банкротства застройщика стоят в самом конце очереди на возврат денег. Также предусматривается равный уровень защиты интересов дольщиков независимо от вида договора, по которому привлекались их денежные средства.

При банкротстве застройщика устанавливаются специальные условия продажи незавершенного строительством дома и земельного участка. В этом случае должна быть проведена независимая оценка имущества, отчет о которой подлежит обязательной экспертизе СРО оценщиков и направляется в региональный исполнительный орган государственной власти по контролю и надзору в области долевого строительства. Существенным условием договора продажи такого имущества является обязательство покупателя по достройке спорного дома и передаче жилья участникам строительства. Поправками также предусматривается, что при расчете де-

Все громче звучит мнение о необходимости просто отменить 214-ФЗ и полностью прекратить в России долево- е строительство

нежного требования дольщика к застройщику учитывается реальный ущерб с учетом стоимости на день оценки жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства по условиям договора.

Напомним, в первом чтении поправки к закону «О несостоятельности (банкротстве)» Госдума приняла год назад.

Между тем Минрегион как раз закончил составление единого всероссийского реестра обманутых дольщиков – из каждого субъекта был запрошен адресный список проблемных объектов с точным числом заключенных договоров. Итоговая цифра оказалась на треть выше прогнозов – 80 тыс. человек. В первых строчках рейтинга по числу обманутых дольщиков – Москва, Самарская, Московская и Новосибирская области, Татарстан и Краснодарский край.

При этом последнее время все громче звучит мнение о необходимости просто отменить 214-ФЗ и полностью прекратить на территории России долево строительство. В частности, с подобным предложением выступил в начале лета президент Российской гильдии риэлторов (РГР) Григорий Полторак. «В Китае и Европе нет обманутых дольщиков, потому что в этих странах нет долевого строительства. Там люди платят 10% и ждут, когда завершится строительство, а стройку кредитует банк», – заявил он в ходе конгресса РГР. Ранее за подобное решение проблемы ратовали представители Минрегиона.

Общество разных возможностей

В июле московские власти снова горячо заговорили о необходимости застройки жильем (в том числе социальным) Люберецких полей аэрации. Данные территории (578 га) по очередному соглашению об изменении границ между Москвой и областью перешли в ведение столицы. Вкупе с полями аэрации город получил также полигон бытовых отходов Некрасовка.

Напомним, решение о застройке социальным жильем Люберецких полей власти Москвы приняли еще в 2008 году. Сюда город планирует поселить тех, кому обязан бесплатно или с крупными скидками предоставить жилье: очередников, офицеров, молодые семьи. Однако из-за близости к свалке, которая загрязняет не только воздух, но и землю и грунтовые воды, люди отказываются въезжать в уже построенные здесь дома. Мэрия обещает рекультивировать полигон, но пока сюда по-прежнему продолжают вывозить мусор.

Правда, и без полигона данные территории мало пригодны для массового строительства жилья. По мнению экологов, геохимическое состояние почв в районе является критическим – в них установлено наличие тяжелых металлов. Наблюдается также загрязнение атмосферного воздуха. Не украшает экологию и расположенный неподалеку мусоросжигательный завод с устаревшим оборудованием, отравляющий среду чрезвычайно вредными для здоровья людей диоксинами.

А вот для чиновников столица подготовила несколько другие по качеству территории. В качестве одного из вероятных вариантов размещения города-спутника для органов государственной власти, которые по наказу Дмитрия Медведева должны переехать за МКАД, рассматривается Рублево-Архангельское (430 га на Новой Риге). Москву должны покинуть около 40 тыс. федеральных чиновников и их семьи – всего, по некоторым оценкам, порядка 200 тыс. человек. Для переселенцев придется построить от 3 млн до 6 млн м² разнообразной недвижимости (офисов, жилья и социально-бытовой инфраструктуры). Напомним, изначально проект освоения Рублево-Архангельского предполагал строительство там 2,7 млн м² жилья премиум-класса и носил название «Город миллионеров».

Если «город чиновников» будет возведен в Рублево-Архангельском, правительству России, помимо трат на строительство, придется раскошелиться на выкуп площадки у ее нынешних владельцев – Сбербанка и Михаила Шишханова. Это, понятно, позволит крупнейшему государственному банку с лихвой окупить свои вложения и избавиться от непрофильного актива.

Впрочем, Сбербанк не останется в накладе, даже если будет выбран второй вариант использования земель Рублево-Архангельского – по альтернативным планам территория предназначена под размещение Международного финансового центра. В этом случае здесь будут сконцентрированы крупнейшие банки, финансовые организации и биржевые площадки. А «город чиновников» займет земли на юге Москвы.



Уважаемые коллеги и друзья!

От имени Общероссийского межотраслевого объединения работодателей «Российский союз строителей» и от меня лично примите самые теплые и сердечные поздравления по случаю празднования Дня строителя!

День строителя – один из тех профессиональных праздников, которые широко отмечаются по всей России. Он был учрежден 6 сентября 1955 года и с тех пор ежегодно отмечается во второе воскресенье августа.

Как и у любого праздника, у Дня строителя есть свои традиции: сдача новых объектов: школ, жилых домов, храмов, больниц, награды к празднику, торжественные заседания с участием представителей органов власти.

Его отмечают все, кто так или иначе имеет отношение к строительству:

строители, архитекторы, проектировщики, работники промышленности стройматериалов, ветераны отрасли и ее современный кадровый состав.

Строитель – это человек, искренне отдающий все силы своему делу, ответственный и целеустремленный, всегда применяющий профессиональный подход к решению вопросов. Вы встречаете этот праздник с огромным профессиональным и жизненным опытом, успешно реализуя новые все более сложные, современные проекты. Вы прикладываете все свои силы и знания к обеспечению стабильной и активной работы страны, успешному решению стоящих перед ней сложных задач. Строительство на сегодняшний день стало одним из главных направлений для социально-экономического развития России.

Искренне желаю вам, дорогие друзья, успехов, здоровья, удачи, неиссякаемой энергии, необходимой для реализации намеченных планов, а также семейного благополучия. Счастья вам и вашим близким! Пусть ваша жизнь будет наполнена пониманием и поддержкой единомышленников, теплом и любовью родных и близких!

Президент Российского союза строителей
Яковлев Владимир Анатольевич



Уважаемые коллеги, читатели журнала «СНИП»!

Примите мои искренние поздравления с нашим общим профессиональным праздником – Днем строителя!

В строительной отрасли работают специалисты высочайшей квалификации, пользующиеся заслуженным уважением в обществе и готовые внести самый существенный вклад в экономику нашей страны, приумножая, в первую очередь, ее инновационный потенциал.

От всей души желаю вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии и новых профессиональных успехов! Счастья, мира и благополучия вам и вашим близким!

Президент Союза архитекторов России
Боков Андрей Владимирович

Большой — да, а вот нужный ли...

В сентябре в Петербурге начнется нулевая фаза строительства Орловского тоннеля под Невой. Его создание обойдется в \$2 млрд. Проект будут финансировать равными долями городской бюджет, Инвестфонд России и инвестор — ООО «Невская концессионная компания» (сформирована структурами французского строительного гиганта Vinci Construction). Эта компания оказалась единственной сделавшей в феврале текущего года конкурсное предложение на право заключения концессионного соглашения о проектировании, строительстве, финансировании и эксплуатации тоннеля.

Тоннель соединит берега Невы в районе Смольной и Свердловской набережных. Согласно проекту, он будет двухуровневым и шестиполосным. Длина объекта составит 1,7 км, пропускная способность — 60 тыс. автомобилей в сутки. Движение по тоннелю будет круглосуточным и платным: стоимость проезда в один конец оценивается в 50 рублей. Строительство будет вестись закрытым способом, поэтому сначала придется создать специальный проходческий щит диаметром 19,2 м. Его сооружением займется немецкая компания Herrenknecht. Щит будет готов в 2012 году, его доставят в Петербург морем и в 2013 году введут в эксплуатацию.

В июле с проектом ознакомился премьер Владимир Путин. «Орловский тоннель — проект большой и нужный. Надеюсь, что подрядчики будут работать эффективно и сдадут его в срок», — заявил премьер.

Данный объект фигурирует в Генплане города с 1966 года. Построить традиционный для Питера разводной мост в данном районе очень сложно ввиду особенностей существующей дорожной сети и траектории русла Невы. К тому же

По мнению некоторых экспертов, грунты дна Невы не позволяют гарантировать стопроцентную безопасность глубокозалегающих тоннелей. Данный фактор может привести к существенному росту затрат на дальнейшую эксплуатацию Орловского тоннеля

у тоннеля перед мостом есть существенное преимущество — он может обеспечить уникальный для центра Петербурга круглосуточный проезд автомобилей с одного берега Невы на другой. Это, с одной стороны, позволит увеличить время разводки мостов, а с другой — повысит эффективность работы городских аварийных служб.

Во времена СССР прорабатывалось множество вариантов проекта, однако реализованы они не были по причине инженерной сложности и высокой стоимости сооружения. Нева у Смольного делает крутой поворот, в результате чего у левого берега постоянно растёт песчаный нанос, а на правом образуется размыв. Процесс изменения рельефа дна продолжается непрерывно, поэтому, по словам заведующего отде-

лом русловых процессов Государственного гидрологического института Бориса Снищенко, при проектировании тоннеля «необходимо ясно представлять себе, где дно реки будет в будущем».

В современной России идея строительства Орловского тоннеля обсуждается примерно восемь лет. В 2003 году специально под проект петербургские «Метрострой» и «Ленметрогипротранс» совместно с Herrenknecht и Vinci создали консорциум. Он выиграл тендер на проектирование и подготовку ТЭО, но из-за отсутствия финансирования работы начаты не были, и консорциум распался (см. «Со щитом или без щита» в «СНИП» №7, 2007 г.). В 2005 году город вернулся к идее создания Орловского тоннеля и провел конкурс на предоставление ТЭО проекта. На этот раз победу одержал консорциум во главе с «Системой-Галс». На тот момент о своем намерении участвовать в концессионном конкурсе заявляли 23 крупные зарубежные компании. Однако «Система-Галс» пришлось неоднократно переделывать проект по причине многочисленных протестов местных жителей и экологов. Пока разбирались — грянул кризис, и всем, понятно, стало не до тоннелей. А компании «Система-Галс», как мы знаем, — особенно.

В экспертной среде довольно долго не могли прийти к единому мнению относительно того, каким способом лучше строить Орловский тоннель — открытым или закрытым. Сегодня выбран закрытый способ. Главное его преимущество — он позволит не ограничивать навигацию в период стройки и не затрагивать набережные. Среди минусов — более высокая стоимость и длительность строительства — необходим проходческий щит, а его сооружение требует времени и денег. Кроме того, автомобильные тоннели в идеале должны иметь прямоугольную форму — круглые, получающиеся после щита, вынуждают сокращать ширину полос движения, что повышает вероятность аварий. К тому же, по мнению некоторых экспертов, грунты дна Невы не позволяют гарантировать стопроцентную безопасность глубокозалегающих тоннелей (известны случаи подтопления городского метрополитена). Данный фактор может привести к существенному росту затрат на эксплуатацию объекта.

Мнения по поводу окупаемости проекта Орловского тоннеля расходятся. В администрации города в свое время называли срок 22 года. Экспертам он кажется не совсем адекватным. Особенно, если учесть, что в радиусе 2 км от будущего тоннеля есть два бесплатных моста. Но даже если по тоннелю в самом деле будут проезжать 60 тыс. машин в сутки, простой подсчет показывает, что с учетом налогов и эксплуатационных расходов проект не окупится и за 40 лет.

В этой связи неудивительно, что популярность проекта у властей независимые наблюдатели связывают в основном с тем, что у питерских чиновников имеется личная заинтересованность в тоннеле от Смольного. Кроме того, что его строительство позволит им опосредованно контролировать огромные денежные потоки, готовый тоннель заметно сократит для них время поездки из загородных резиденций на работу и обратно.



Сердечно поздравляю читателей журнала «СНИП» с Днем строителя!

Строитель – это профессия созидателей, объединяющая трудолюбивых, волевых и ответственных людей. Строительство – это отрасль, работающая на долгосрочную перспективу. От результатов ее деятельности зависит, насколько комфортно будет жить и трудиться всем жителям нашей страны.

Стратегическая цель фонда «РЖС» заключается в том, чтобы создавать благоприятную среду обитания для граждан, повышать качество жизни человека. Поэтому при планировании того, как должны осваиваться земельные участки, предоставляемые фондом застройщикам, и как должна выглядеть территория в будущем, мы предъявляем жесткие требования, касающиеся комфортности жилой застройки. Речь идет о принципе трех «Э»: экологичности, энергосбережения и эффективной планировочной организации среды.

Говоря об экологичности, мы подразумеваем комфортный микроклимат в зданиях, гармоничное сочетание естественного и искусственного освещения, практически полное отсутствие шумов и электромагнитных полей, а также наличие зеленых благоустроенных дворов. Настаивая на внедрении энергоэффективных технологий, мы стремимся, с одной стороны, удешевить стоимость эксплуатации жилья, а с другой – обеспечить уют в домах и квартирах при нашем непростом российском климате. И наконец, говоря об эффективной планировочной организации среды, мы подразумеваем близость жилья к объектам социальной инфраструктуры, к школам, детским садам, зонам отдыха, доступность общественного транспорта, безопасность для пешеходных и велосипедных прогулок, наличие достаточного дневного освещения.

Фонд осуществляет инвестиции в проекты с высокой социальной значимостью, в создание больших микрорайонов и жилых массивов, где доля доступного гражданам жилья экономкласса составляет свыше 70%. Мы делаем ставку на быстровозводимое качественное жилье и способствуем появлению новых домостроительных предприятий в регионах.

Одним из приоритетов работы фонда является содействие развитию малоэтажного строительства. Речь идет о домах экономкласса, возводимых индустриальным способом. Фонд «РЖС» создает базу типовых проектов малоэтажного жилья «Дом XXI века». Мы провели уже третий конкурс, каждый раз для разных климатических зон. В конкурсе участвовали ряд ведущих архитектурных бюро России, было предоставлено много талантливых и продуманных проектов.

Желаю всем тем, кто является строителем или работает в строительной отрасли, доброго здоровья, энергии и сил в вашей многотрудной деятельности на благо России.

Генеральный директор
Федерального фонда содействия
развитию жилищного строительства
Браверман Александр Арнольдович

Куда идет король — пока секрет

Ответственный за строительство по стране – заместитель главы Минрегиона Константин Королевский – подал в отставку. На посту руководителя стройкомплекса он провел год. Чем же чиновник запомнился строительному сообществу?

До того как сесть в министерское кресло, Королевский являлся куратором известной столичной программы «Народный гараж» (часть целевой программы строительства в городе гаражей-стоянок, утвержденная мэрией в 2008 году и практически полностью проваленная). В конце 2009 года Следственный комитет при Прокуратуре РФ возбудил в отношении Королевского и бывшего руководителя департамента дорожно-мостового и инженерного строительства города Александра Левченко уголовное дело по статье «превышение должностных полномочий». Чиновники подозревались в нецелевом использовании бюджетных средств в объеме 109 млн рублей. Однако обвинение им предъявлено не было, и через полгода Королевского назначили заместителем министра регионального развития.

Основной «вехой на его пути» по министерским коридорам стала принятая в конце прошлого года ФЦП «Жилище» на 2011-15 годы (**подробнее см. «Сказку сделать былью: третья попытка» в «СНИП» №12, 2010 г.**). Решение жилищной проблемы в РФ Королевский видел в «программах стимулирования развития жилищного строительства», которые, согласно его замыслу, должен был разработать и защитить на федеральном уровне каждый регион. Основная идея замминистра заключалась в том, чтобы переложить ответственность за выполнение «сказочных» показателей по жилью из ФЦП на руководителей на местах. В подготовленном Минрегионом документе «Контрольные показатели ввода жилья по субъектам РФ на период 2011-15 годов и индикативные показатели на 2016-20 годы» для каждого субъекта на ближайшие 10 лет были расписаны по годам плановые ориентиры по вводу жилых площадей. По их выполнению правительство должно было оценивать работу глав регионов.

«СНИП» уже писал, что «Контрольные показатели ввода жилья по субъектам РФ...» ничем не обоснованы с экономической точки зрения (**подробнее см. «Системное противоречие» в «СНИП» №3, 2011 г.**). Кроме того, некорректна сама постановка задачи: с какой стати частный рынок должен решать социальную проблему государства, да еще в рамках жесткого планирования? Уже сегодня достаточно очевидно, что прикладная ценность обсуждаемого документа нулевая, как и шансы на то, что его показатели будут выполняться. Но вот что интересно: останется ли в силе данная мегаидея теперь, после ухода Королевского с поста куратора строительной отрасли?

Еще Константин Королевский, безусловно, запомнится тем, что на «эпоху его правления» пришлось важнейшая для строительной отрасли реформа – становление саморегулирования. И здесь замминистра сыграл не последнюю роль, выступив федеральным наставником «молодых саморегуляторов». Он присутствовал практически на каждом мало-мальски



значимом мероприятии в сфере СРО – приходил то «пожурить», то «помирить» рассорившихся участников саморегулирования. В частности, неоднократно вел съезды нацобъединений (кстати, вопреки всем регламентам). Не без его участия год назад был урегулирован раскол в строительном сообществе, вызванный попыткой присвоения Национальным объединением строителей излишних полномочий (**см. «Раскол» в «СНИП» №7-8, 2010 г.**). Его посредничество сыграло умиротворяющую роль на прошлогоднем сентябрьском съезде НОСТРОЙ. Вел Королевский и переломные осенние съезды НОП, где с таким трудом был выбран новый руководитель объединения.

Однако «вождение за ручку» ни к чему хорошему не привело. Сегодня НОСТРОЙ под флагом борьбы с недобросовестными СРО опять пытается усилить свои позиции в отрасли (**см. «Командовать парадом буду я!» на стр. 12**), а в среде СРО снова растут протестные настроения.

Какой деятельности Константин Королевский посвятит себя теперь, как и то, кто займет пост после него, на сегодняшний день неизвестно. Но это, наверное, не так уж и важно. «СНИП» неоднократно писал, что строительному комплексу необходимо собственное министерство. Отрасль нуждается в профессиональных решениях. А сегодня во многих профильных высоких креслах сидят люди, совершенно далекие по образованию и «карьерному опыту» от строительства. Сложнейшие технические вопросы решаются чиновниками, имеющими весьма опосредованное представление о специфике и нюансах строительной сферы.

СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 2011

МЕЖДУНАРОДНАЯ ОТРАСЛЕВАЯ ВЫСТАВКА

Правительство Московской области

Министерство строительного комплекса Московской области



ВСЕРОССИЙСКИЙ ПРАЗДНИК "ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ"

9 - 11 августа 2011 года

КРОКУС ЭКСПО

Оператор выставки - ООО "МосОблЭкспоСтрой"

Телефон: (495) 786-89-60, прямой мобильный (МТС): 643-27-82, факс: (495) 780-93-96

E-mail: moes@bk.ru, snmo@mail.ru

<http://www.moes.su>

КОМАНДОВАТЬ ПАРАДОМ БУДУ Я!

О «КОММЕРЧЕСКИХ» СРО И НАЦИОНАЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ



НОСТРОЙ опять пытается изменить законодательство в свою пользу. Пакет поправок в Градостроительный кодекс, подготовленный с подачи этой структуры под флагом борьбы с так называемыми «коммерческими» СРО, в случае принятия может привести к дальнейшему усилению позиций НОСТРОЙ в отрасли.

Между тем у значительной части профсообщества вызывает вопросы сам факт обязательности членства саморегулируемых организаций в единых национальных объединениях. Собственно, еще неизвестно, что для нашего молодого саморегулирования страшнее – пресловутая «коммерциализация» или монополизация регулирующих полномочий нацобъединениями.

На сегодняшний день уже достаточно очевидно: НО не слишком нужны саморегулируемым организациям, и уж совершенно точно они без надобности простым участникам строительного рынка. Они нужны государству. Власть осознала, что при введении саморегулирования в строительстве было сделано много принципиальных ошибок, в результате сложившаяся система не устраивает практически никого. Она громоздка, неэффективна, а главное – нестабильна и неуправляема.

Но признавать ошибки, понятно, не в наших правилах. Поэтому саморегулирование в строительстве сегодня, похоже, планируется перековать в некое «квазилицензирование», заново выстроив в отрасли властную вертикаль посредством национальных объединений.

Власть в лице Минрегиона в происходящем принимает самое непосредственное участие. На заседании Координационного совета по взаимодействию с нацобъединениями при данном министерстве в июне был рассмотрен проект закона, предусматривающий внесение изменений в федеральное законодательство о саморегулировании, в том числе — в Градостроительный кодекс РФ.

Документ содержит много действительно радикальных предложений. В частности, предлагается ограничить количество членов саморегулируемых организаций сверху. В проектных и изыскательских СРО их должно быть не более 500, в строительных — 1 тыс. Партнерствам предписывается привести количество членов в соответствие до 1 октября 2012 года. Делать это им предлагается посредством «выделения одной СРО из другой». (Данная поправка, видимо, инициирована НОИЗ, у которого никак не получается «обуздать непокорную» СРО «АИИС», объединяющую около 1,8 тыс. членов, или примерно каждую третью изыскательскую компанию страны.)

Но самое главное — проектом закона значительно расширяются полномочия национальных объединений в отношении саморегулируемых организаций. В частности, НО хотя и обладают правом инициировать проведение Ростехнадзором внеплановых проверок СРО. При этом Ростехнадзор обязан уведомлять нацобъединение о своих предстоящих плановых и внеплановых проверках организаций. Допускается возможность ликвидации некоммерческих партнерств, которые объединения сочтут недобросовестными, планируется введение административной и уголовной ответственности должностных лиц СРО, установление обязанности саморегулируемых организаций представлять в национальное объединение по его запросу в двухнедельный срок необходимую информацию и т. д. и т. п.

По сути, общественную некоммерческую организацию — нацобъединение — этот документ предлагает наделить несоразмерными надзорными функциями. Причем в случае НОСТРОЙ — еще и с колоссально раздутым бюджетом (затраты на текущие расходы и содержание аппа-

рата этого объединения в нынешнем году по плану превысят четверть миллиарда рублей, кроме того, под его управлением находятся огромные средства компенсационных фондов). В связи с этим, естественно, возникает вопрос: а кто проверит проверяющего?

В предыдущих сериях

Собственно, все мы знаем, это уже не первая попытка нацобъединений усилить свои полномочия. Весной прошлого года в Госдуму поступил проект поправок №252540-5 к «основному документу саморегулирования» — 148-ФЗ. 19 мая он был принят Думой в первом чтении, после чего строительное сообщество буквально взорвалось.

И было отчего. Именно тогда было предложено, чтобы членство в национальных объединениях стало обязательным для всех СРО. Кроме того, объединения предполагалось наделить разнообразными контрольными функциями. Планировалось, что они смогут инициировать исключение любой СРО из государ-

ственного реестра с переводом ее компенсационного фонда на свой счет. Оговаривалось также, что «средства компенсационного фонда размещаются в депозитах российских кредитных организаций, которые отвечают критериям, установленным национальными объединениями». То есть ни много ни мало национальные объединения брали на себя право определять, в какие банки пойдут миллиарды строительных рублей.

Отрицательную оценку данному законопроекту дали Общественная палата РФ, Ассоциация строителей России, общественная организация «Опора России» и другие. А 21 июня 2010 года заключение о том, что проект требует доработки, направил в Государственную Думу президент Дмитрий Медведев.

В итоге усилиями оппозиции проект поправок был принят в сильно переработанном виде. Он исключил наделение нацобъединений какими бы то ни было контрольными функциями. И все же лоббистам от НОСТРОЙ удалось протащить в зако-

К ВОПРОСУ О СФЕРАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НОСТРОЙ, как известно, активно занимается актуализацией СНиПов.

Притом что законодателем соответствующие функции на эту организацию не возложены, разработка и принятие данных документов — обязанность Минрегиона. Факт финансирования профсообществом функций федерального органа исполнительной власти, причем на обязательных началах (средства берутся из вступительных и членских взносов в НОСТРОЙ), вызывает недоумение. Да, во всем мире профсообщество участвует в нормотворчестве, но делается это на добровольной основе, за счет целевых пожертвований. Но это ладно. Хуже другое: по мнению некоторых экспертов, качество актуализированных НОСТРОЙ СНиПов является довольно низким. В этой связи деятельность нацобъединения представляется особенно «полезной».

«Когда мы вспоминаем об актуализации СНиПов, — комментирует директор НП «СЗАП» Владимир Юсупджанов, — Илья Пономарев из Минрегиона закатывает глаза и тычет пальцем в небо. Мол, вон там правительство жестко приняло решение в течение полутора лет актуализировать. Так выполняйте! Но почему это делается за наш счет? Ну, ладно, вот сделали они 22 СНиПа. Потратили 57 млн рублей — по 2,5 млн рублей на бумажку. Когда мы посмотрели, что же там сделано, то увидели, что выброшено все необходимое и ничего не вставлено взамен. Поменяли обложку, написали область применения, область распространения... Причесали. Статья первая стала пятой, статья пятая стала второй, часть документов пропала. В частности, в СНиПе о сейсмичности исчезла карта районов. То есть в содержании написано: обращайтесь к карте, а самой карты нет... Теперь они говорят: да, мы согласны, СНиПы сделаны не совсем так, как надо. Поэтому мы их будем еще актуализировать, только уже в следующем году. То есть это процесс непрерывный, постоянный, бесконечный. А при Минрегионе при этом есть какое-то там ООО, которое занимается издательством и распространением этих самых СНиПов. СНиП «Деревянные конструкции», например, стоит 975 рублей, еще один — 2375 рублей... Вот теперь идите и покупайте!»

ОЧЕНЬ ПОКАЗАТЕЛЬНО

ОЛЕГ ЕСЮНИН,
генеральный директор ОАО «ВерхнекамТИСИЗ»:

«Создав систему саморегулирования, мы создали очень много рабочих мест. Мне запомнилось одно мероприятие, на котором собирались работники и руководители СРО. На банкете они поднимали тосты: за наше дело! И тут я понял, что речь идет не о строительстве, не о проектировании или изысканиях, речь идет о саморегулировании как о виде деятельности, виде бизнеса. Они говорили: давайте же чаще встречаться, не раз в квартал, а раз в месяц. А ведь это все на наши деньги!»

нодательство самый важный и принципиальный пункт: вступление в национальные объединения стало обязательным для всех СРО.

Говорят юристы

При этом принимавших данное решение не остановило то, что требование обязательного членства в НО противоречит целому ряду положений федерального законодательства.

Говорит заслуженный юрист РФ Александр Самойлов: «В соответствии со статьей 5520 Гражданского кодекса, нацобъединения являются общероссийскими негосударственными некоммерческими организациями, объединяющими СРО на основе обязательного членства. Надо отметить, что ни Гражданский кодекс, ни зако-

но, расплывчато. Неясными остались многие серьезные вопросы: правовой статус нацобъединения, его обязанности, статус члена НО, ответственность объединения перед своими членами и за своих членов и т. д. А самое главное, по словам Александра Самойлова, это то, что в законе не прописаны права и обязанности члена нацобъединения. Точнее, прямо и жестко закреплены всего две обязанности: быть членом и платить вступительные и регулярные членские взносы. Причем интересно, что процедура вступления в нацобъединение законом не предусмотрена (это происходит автоматически), а вот прописать вступительные взносы закон почему-то не забыл.

«Таким образом, – говорит

хотят платить ей взносы, а их списывают в принудительном порядке».

Аналогичная правовая неопределенность, конечно, возникает и по поводу обязательного членства компаний в самих СРО. Но здесь «обязаловку» хотя бы можно объяснить неким механизмом доступа на рынок, так сказать, допуска к деятельности. А к чему предоставляет доступ членство в нацобъединениях? К каким таким возможностям? «Практика деятельности НО такова, – уверен Александр Самойлов, – что ликвидируй их завтра – вряд ли что-то изменится для конкретной СРО».

И здесь мы плавно переходим к практике деятельности нацобъединений, ибо это самый принципиальный вопрос – именно цели и размеры расходования ими денежных средств, формируемых за счет сбора вступительных и членских взносов, являются почвой для постоянного напряжения в профессиональной среде (**см. также «К вопросу о сферах деятельности»**).

«Я, как руководитель СРО, ответственно заявляю, что кроме головной боли от нашего нацобъединения проектировщиков я не получил ничего, – говорит генеральный директор НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков» Сергей Мельниченко. – Мы туда перечисляем деньги, а помощи нет. У нас в НОПе 16 комитетов, и они нам, руководителям СРО, представили план своей работы. Знаете какой? Там только даты, а в разделе «тема заседания» стоит формулировка: «вопрос уточняется». То есть от меня ждут, чтобы я им натолкал туда содержания – чем они нам должны помогать». «Давайте будем говорить открыто, – продолжает юрист Евгений Тысенко, – НОП сегодня вообще не работает, НОИЗ делает вид, что работает, а НОСТРОЙ работает по освоению денежных средств строителей».

«Членские и вступительные взносы должны расходоваться исключительно на цели, прямо указанные в статье 5520, – считает Александр Самойлов. – А именно: соблюдение общественных интересов СРО, обеспечение представительства и защиты СРО в органах госвласти, обсуждение вопросов госполитики в сфере строительства проектирования и изысканий и т. д. Цели эти, с одной стороны, конкретные и важные, но с

СРО ЛИБО РАБОТАЮТ И ВЫПОЛНЯЮТ СВОИ ФУНКЦИИ, ЛИБО НЕТ. ПОСЛЕДНИЕ – НАРУШИТЕЛИ ЗАКОНА, И С НИМИ ДОЛЖНЫ РАЗБИРАТЬСЯ СПЕЦИАЛЬНО ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ЭТОГО СТРУКТУРЫ – РОСТЕХНАДЗОР, ПРОКУРАТУРА И ДРУГИЕ ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ, НО НИКАК НЕ НАЦОБЪЕДИНЕНИЯ

нодательство о некоммерческих организациях такой организационно-правовой формы не содержит. Сейчас подготовлены поправки в Гражданский кодекс, которыми практика создания отдельными ФЗ новых форм организаций будет пресечена. И рано или поздно всем нацобъединениям придется перерегистрироваться в ассоциации и союзы».

Но это – полбеды. Гораздо хуже другое. Создав эту новую форму, законодатель описал ее очень схематич-

но, законодательство принуждает одни некоммерческие организации не просто быть членами другой некоммерческой организации, но еще и платить взносы в том размере и в том порядке, который установила последняя. Сегодня, как известно, уже формируется практика взыскания нацобъединениями взносов со своих членов в судебном порядке. Мы строим просто замечательное гражданское общество, в котором члены некоммерческой организации не

другой – достаточно скромные. В то же время НОСТРОЙ, например, в качестве своих приоритетных задач, решение которых финансируется за счет взносов, официально определил участие в реформе технического регулирования, искоренение коммерциализации деятельности СРО, совершенствование внутренней нормативной базы СРО, поддержку малого бизнеса в строительстве, подготовку кадров и т. д. Совершенно очевидно, что перечисленные функции очень слабо корреспондируются с указанными в законе».

В принципе, по закону наобщединение имеет право выполнять любые функции в рамках статуса некоммерческой организации (если они предусмотрены его уставными документами), однако такая деятельность должна финансироваться за счет дополнительных поступлений от конкретных членов, заинтересованных в их выполнении, а не обязательных взносов, уверен эксперт. «Национальные объединения нужны, но не как новые общественные министерства, а как некие центры согласия, куда вступают добро-

вольно и на понятных основаниях, – резюмирует он. – Нормы Гражданского кодекса об обязательном членстве СРО в нацобъединениях не соответствуют

участники саморегулирования. СРО – она либо работает и выполняет свои функции, либо нет. Последние – нарушители закона, и с ними должно

ТРЕБОВАНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ЧЛЕНСТВА В НАЦИОНАЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ПРОТИВОРЕЧИТ ЦЕЛОМУ РЯДУ ПОЛОЖЕНИЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

нескольким статьям Конституции РФ. Я думаю, что настало время представить этот вопрос на рассмотрение Конституционного суда».

Знать врага в лицо

Между тем, как мы помним, нацобъединения требуют себе полномочий не просто так. Они с помощью этих полномочий планируют вступить в неравную борьбу с душащей сегодня молодое саморегулирование гидрой коммерциализации. Что же такое эти «коммерческие» СРО?

На самом деле, это лишь вопрос терминологии, уверены некоторые

разбираться государство, причем через специально предназначенные для этого структуры – Ростехнадзор, прокуратуру и другие правоохранительные органы, но никак не через некоммерческие нацобъединения.

«Я не знаю, что это за термин – коммерциализованные СРО, – говорит директор НП «СЗАП» Владимир Юсупджанов, – потому что нацобъединения тоже коммерциализованы. Они осваивают те денежные средства, которые мы им отдаем».

Согласен с ним и председатель правления НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков» Алексей Во-



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ И ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

От всей души поздравляем Вас
с профессиональным праздником –
ДНЁМ СТРОИТЕЛЯ!

Строитель – это не просто профессия, это – призвание, это – талант, это – судьба. Быть причастными к благородному и необходимому делу строительства – большая честь и ответственность для всех нас.

Желаем Вам успехов в созидании и бизнесе, воплощения всех творческих планов, покорения новых строительных высот, а также финансовой стабильности, крепкого здоровья, благополучия и счастья!

С Днем строителя!

Ирина Геннадьевна Ясакова
Генеральный директор



ЗА ДОБУРУ ВОЛЮ

ЧЛЕНСТВО в нацобъединениях необходимо сделать добровольным. Нацобъединение сначала должно доказать саморегулируемым организациям и входящим в них компаниям свою полезность. При этом заниматься объединения должны ровно теми видами деятельности, которые записаны в законе, а не пытаться приватизировать государственные функции. К таким выводам пришли участники прошедших в июле этого года в Общественной палате РФ слушаний на тему «Саморегулирование в строительстве: проблемы и перспективы развития отрасли». Вот мнения некоторых выступавших:

«Нельзя допускать превращения нацобъединений в общественные министерства. С министров хоть спросить можно, а здесь нет. Мы им еще и деньги платим, чтоб они нам руки выкручивали, – говорит генеральный директор НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков» Сергей Мельниченко. – У нас же как: если человеку поставили стул, то ему сразу нужен и стол, а к столу кабинет, а к нему полномочия. Просто так приносить пользу обществу не получается».

«Надо пресекать любые попытки аппарата нацобъединений сконцентрировать в своих руках власть, – согласен председатель правления НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков», архитектор Алексей Воронцов. – Эти общественные министерства страшнее, чем Минрегион и Минэкономики вместе взятые, потому что в них сразу же возникают коррупционные схемы. Возможно, нацобъединений вообще

быть не должно – вся тяжесть ответственности все равно лежит на самих СРО. Просто надо дать процессам саморегулирования, что называется, пойти, чтобы нарабатался практический опыт».

«Обратная связь между профсообществом и властью в той структуре саморегулирования, которая заложена действующей редакцией Градкодекса, не работает. И причиной этого стало создание надстроек в виде национальных объединений, – комментирует Михаил Богданов, президент координационного совета НП СРО «АИИС». – Объединения взяли на себя все функции по взаимодействию с органами госвласти. Власть это удобно и комфортно – есть известные и вполне конкретные «номер один», «номер два» и «номер три», с которыми можно работать. Но ситуация, когда одна структура монополизирует мнение общества, недопустима. Необходимо принятие поправок в Градкодекс в части отмены обязательного членства СРО в нацобъединениях. Саморегулированию надо дать накопить некоторый опыт и только после этого объединяться. Серьезную обеспокоенность вызывает также кадровый состав органов управления нацобъединений. Например, в нашем НОИЗ из 29 членов совета только 12 человек имеют профильное изыскательское образование и опыт работы. В этой связи вспоминается постановление ЦК ВКПБ 1948 года об опере «Великая дружба», в котором руководство СССР объясняло композиторам, как надо писать музыку».

ронцов. «Да что такое эти коммерческие СРО? Вы меня извините, но это какая-то бредятина! – говорит архитектор. – Мы все, кого согнали в СРО и в нацобъединения, мы все коммерческой деятельностью занимаемся. Поэтому надо говорить не о коммерческих СРО, а о фиктивных, жульнических. А они были, есть и будут. Но

берут фиктивное СРО и фиктивного исполнителя. Те же, кто хочет реально построить объект, обратятся к нормальному изыскателю, проектировщику и строителю. Они будут страшно торговаться, но не уйдут от него к каким-то жуликам, потому что им будет жалко своих денег, потому что они нормальные бизнесмены».

заказывающие работу, платят свои деньги. Липовые СРО создаются для того, чтобы пилить бюджет, а свои деньги все считают», – подтверждает Сергей Мельниченко.

Хотелось бы также заметить, что вести войну с «коммерческими» саморегулируемыми организациями НОСТРОЙ планирует на деньги самих СРО, ну или, точнее, их членов. А кто дал право функционерам этого нацобъединения указывать, какой из членов их же некоммерческой организации работает законно, а кто нет? Как без участия компетентных органов, действующих в рамках строго прописанного законодательства, определять принадлежность к «коммерческой» касте? Где эта грань – добросовестная СРО или нет? Насколько она тонкая? Вдруг сегодня нацобъединения проведут ее в одном месте, а завтра пойдут дальше по пути ужесточения критериев благонадежности?..

Глас вопиющего в пустыне

Что касается федеральной власти, то она сегодня, в отличие от прошлых лет, прислушиваться к мнению оппозиции, похоже, не плани-

ВЛАСТЬ СЕГОДНЯ, В ОТЛИЧИЕ ОТ ПРОШЛОГО ГОДА, ПОХОЖЕ, ПЛАНИРУЕТ ПРИНЯТЬ СТОРОНУ НАЦОБЪЕДИНЕНИЙ. ВИДИМО, ЗА ГОД ПРИШЛО ПОНИМАНИЕ ТОГО, ЧТО БЕЗ РУКОВОДЯЩЕЙ РОЛИ ПОСЛЕДНИХ КОНТРОЛИРОВАТЬ САМОРЕГУЛИРУЮЩИХСЯ СТРОИТЕЛЕЙ, ПРОЕКТИРОВЩИКОВ И ИЗЫСКАТЕЛЕЙ СЛИШКОМ ХЛОПОТНО

заказчики на изыскания, на проектные и строительные работы прекрасно знают, какие СРО жульнические, а какие – настоящие. И если перед заказчиками стоит задача попилить государственный бюджет или побомбить коммерческий банк, то они вы-

«Я вам должен заявить, как человек, занимающийся саморегулированием с первого дня его существования: между СРО есть серьезная конкуренция. Когда заказчики спрашивают допуск, они обязательно выясняют, в какую СРО тыходишь. Люди,

рует. Есть ощущение, что на этот раз на высшем уровне решено принять сторону нацобъединений. Видимо, за год пришло понимание того, что без руководящей роли последних контролировать саморегулирующихся строителей, проектировщиков и изыскателей слишком хлопотно.

Особенно хорошо это продемонстрировали организованные оппозицией в июле слушания в Общественной палате «Саморегулирование в строительстве: проблемы и перспективы развития отрасли» (см. также «За добрую волю»). От органов госвласти на слушаниях присутствовал только представитель Минэкономразвития Дмитрий Соболев. Да еще забежал с докладом известный отец-основатель саморегулирования депутат Виктор Плескачевский. Приглашенный от Минрегиона Илья Пономарев так и не появился. Открывавший заседание представитель Общественной палаты Леонид Давыдов с половины слушаний куда-то исчез. По сравнению с памятными общественными слушаниями прошлого года, высокого внимания нынешнему мероприятию, можно сказать, вообще оказано не было.

«Наше собрание похоже на глас вопиющего в пустыне, – комментировал происходящее Сергей Мельниченко. – Мы сидим здесь в Общественной палате и общаемся друг с другом. Вот пришел Плескачевский. Я понимаю, он человек государственный, занятой. Но он не присутствовал при выступлениях тех, кто говорил до него, сам пламенно выступил, рассказал, о чем думает, и со своими же мыслями и ушел. Чем мы болеем, он не услышал и не знает».

При этом Сергей Мельниченко утверждает, что на поле разборок между нацобъединениями и оппозиционными к ним силами неожиданно появились дополнительные игроки. По его данным, фонд «Институт экономики города» подготовил национальный доклад, в котором описал свое видение путей решения проблем, накопившихся в строительном саморегулировании. «Возглавляют этот фонд выдающиеся «писатели», которые пишут для нас с вами законы, – рассказал Сергей Мельниченко. – Градостроительный кодекс и очень многое в Жилищном кодексе – это все результат их деятельности. В докладе, подготовленном данным фон-

дом, в частности, предлагается «решить проблему коммерциализации СРО путем создания параллельной системы контроля и надзора за их деятельностью – как со стороны государства, так и со стороны нацобъединений». И это не простой человек пишет. Руководящая фондом Надежда Борисовна Косарева легко входит в правительство – в очереди она не сидит. Это мы с вами здесь поговорим, разойдемся, и нас никто не услышит, а эта женщина напрямую

приезжает в самые высокие кабинеты. Нас всех уже построили, и нас всех объединят, потому что, конечно же, удобнее работать, когда есть один начальник».

Что ж, видимо, это и есть главный диагноз современного общества. По-прежнему главным источником всех проблем во всех отраслях является непрозрачность рождения профильных законов и при этом полное отсутствие внимания государственных структур к мнению профессионалов.



Holcim

Швейцарский концерн, основанный в 1912 году, мировой лидер по производству и поставкам цемента, заполнителей бетона, готовых бетонных и асфальтовых смесей, а также предоставлению всех сопутствующих услуг. В России два завода – ОАО «Щуровский цемент» и ОАО «Вольскцемент» – осуществляют свою деятельность под брендом Holcim.

С уверенностью используйте цементы Holcim, зарекомендовавшие себя в частных и крупномасштабных проектах.

+7 (495) 730-78-50
www.holcim.ru



Стройте с уверенностью

ДЕСЯТИЛЕТИЕ ОТВЕТСТВЕННОЙ И ПЛОДОТВОРНОЙ РАБОТЫ

Государственному автономному учреждению Московской области «Московская областная государственная экспертиза» исполнилось 10 лет

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и Постановления Правительства Российской Федерации №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» в ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» создана и успешно работает структура, выполняющая все функции единой государственной экспертизы проектной документации. Ежегодно здесь проходят экспертизу около полутора тысяч различных строительных проектов. Проведение экспертизы осуществляется по принципу «одного окна».

Главной задачей деятельности ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» с первых дней существования является обеспечение строительного комплекса Московской области качественной проектной документацией, соответствующей установленным нормам, правилам и требованиям, содержащей прогрессивные конструктивные и архитектурные решения.

Изменения, произошедшие за десять лет, безусловно, коснулись и характера деятельности нашего учреждения. Изменились объемы работ, на смену типовым проектам пришли индивидуальные, технологически сложные, объемные проекты. Поменялось законодательство, по которому сегодня приходится работать. Появилось множество новых прогрессивных материалов, оборудования, технологий, особенности которых мы учитываем в ходе проведения экспертизы.

К сожалению, вызывает тревогу усилившаяся в последние несколько лет тенденция к снижению качества представляемой на экспертизу проектно-сметной документации. Качество документации характеризуется выявленными в процессе экспертизы недоработками, просчетами и нерациональными решениями проектных организаций. Среди ошибок, обнаруженных при экспертизе, есть и такие, которые могли бы повлечь за собой серьезные аварийные ситуации при строительстве и эксплуатации объекта, если бы не были своевременно устранены.

За 10 лет своего существования государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государствен-



Горячев Игорь Евгеньевич
Директор ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза»,
заслуженный строитель Московской области,
кандидат технических наук

ная экспертиза» рассмотрено более 10 тыс. проектов по объектам различного назначения на общую заявленную сметную стоимость 1186,7 млрд рублей в текущем уровне цен. Выданы экспертные заключения по более чем 1,8 тыс. объектам, финансирование которых

осуществляется из областного и муниципальных бюджетов, и по 650 объектам из федерального бюджета с заявленной общей стоимостью свыше 350,3 млрд рублей. В результате корректировки проектов по замечаниям и предложениям экспертизы экономия бюджетных средств составила около 45,1 млрд рублей.

ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» участвует в реализации крупных проектов по строительству высококачественного социального жилья и реконструкции ветхого жилищного фонда. За последние пять лет была проведена государственная экспертиза жилых домов и многоэтажных комплексов с объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, а также жилых застроек малоэтажными блокированными и индивидуальными домами в различных районах Московской области. Среди них кварталы жилой застройки в Красногорском, Подольском, Балашихинском, Люберецком, Домодедовском и других районах Подмосковья.

Государственное автономное учреждение Московской области «Московская областная государственная экспертиза» принимает участие в реализации целого ряда федеральных



целевых программ России, таких как: «Жилище», «Социальное развитие села до 2012 года», «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006-15 годы», «Дети России». В рамках выполнения этих программ в 2001-11 годах проводилась государственная экспертиза медицинских учреждений в городах Мытищи, Пушкино, Раменское, Коломна; спортивно-оздоровительных комплексов в Жуковском, Сергиевом Посаде, Апрелевке, Волоколамске, Домодедово, Дубне, Зарайске, Кашире, Климовске, Орехово-Зуево, Павловском Посаде, Протвино, Пушкино, Пущино, Троицке; детских садов и школ в Балашихе, Долгопрудном, Домодедово, Железнодорожном, Королеве, Одинцово, Пушкино, Фрязино, Щелково и других. Большое внимание уделяется экспертизе объектов энергообеспечения и газификации сел.

В соответствии с концепцией создания на территории Российской Федерации новых производств высококачественных, экологически чистых строительных материалов с применением современного высокотехнологичного оборудования в государственном автономном учреждении Московской области «Московская областная госу-

дарственная экспертиза» проведена государственная экспертиза 2,6 тыс. промышленных объектов.

В общем итоге за последние 10 лет выполнена проверка сметной документации для более чем 10,2 тыс. организаций на сумму 71,1 млрд рублей, из которых рекомендованы к утверждению сметы на общую сумму 60,4 млрд рублей. В результате экспертизы и корректировки применения расценок и норм на строительные материалы и трудовые затраты заявленная сумма была снижена, и экономия бюджетных средств составила 10,3 млрд рублей.

Представители ГАУ принимают активное участие в работе Московской областной комиссии по разработке генплана Московской области; Коллегии Министерства строительного комплекса Московской области; Межведомственной комиссии по обводнению и заболачиванию торфяных земель на территории Московской области; совещания по реформированию ЖКХ Московской области и Комитета по строительству и земельным отношениям Государственной Думы Российской Федерации.

Компетентность, высокая гражданская ответственность, богатый практический опыт сотрудников наше-

го учреждения являются прочной основой качественной подготовки проектно-сметной документации и результатов инженерных изысканий объектов строительства на территории Московской области служит гарантом надежности, эксплуатационной и экологической безопасности возводимых предприятий, зданий и сооружений.

Опыт последних лет показывает, что в короткие сроки на территории области было возведено рекордное количество жилья, построены объекты образования и здравоохранения, промышленные объекты, дороги и транспортные развязки, торгово-развлекательные комплексы. Также в связи с все возрастающим спросом увеличивается количество строящихся спортивных центров, в том числе уникальных дворцов спорта и стадионов. Мы гордимся, что в этих достижениях есть значительная доля участия коллектива ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза».

Поздравляем всех работников строительного комплекса и читателей журнала «СНИП» с профессиональным праздником — Днем строителя! Желаем успешного завершения начатых проектов, процветания, благополучия и крепкого здоровья!



**Государственное автономное учреждение Московской области
«Московская областная государственная экспертиза» (ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза»)
117342, г. МОСКВА, ул. Обручева, д. 46 Тел./Факс: (495) 333-94-19
E-mail: adm@moexp.ru <http://www.moexp.ru>**

В АПРЕЛЕ ЭТОГО ГОДА РОССИЙСКИЕ ВЛАСТИ ЗАЯВИЛИ О НАЧАЛЕ РАЗРАБОТКИ РЯДА ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ В СКОРОМ БУДУЩЕМ УСТАНОВЯТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРЯМОГО ПРИМЕНЕНИЯ В АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЕВРОПЕЙСКИХ ТЕХНИЧЕСКИХ НОРМ, А ТАКЖЕ ПОЗВОЛЯТ ЗАКУПАТЬ ТИПОВЫЕ ЗАПАДНЫЕ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ БУДУТ ДОПУСКАТЬСЯ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРАКТИЧЕСКИ БЕЗО ВСЯКИХ НОРМАТИВНЫХ, КОНТРОЛЬНЫХ, ЭКСПЕРТНЫХ, СЕРТИФИКАЦИОННЫХ И ДРУГИХ ОГРАНИЧЕНИЙ. ПО МНЕНИЮ ВЕДУЩИХ РОССИЙСКИХ АРХИТЕКТОРОВ, ТАКОЙ ПОДХОД МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К КАТАСТРОФИЧЕСКИМ ПОСЛЕДСТВИЯМ ДЛЯ ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И СООТВЕТСТВУЮЩИХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА. ПОЭТОМУ ОНИ НАПИСАЛИ ОТКРЫТОЕ ПИСЬМО ПРЕЗИДЕНТУ РФ, В КОТОРОМ ВЫРАЗИЛИ СВОИ ОПАСЕНИЯ. ПРИНЯЛ ЛИ ДМИТРИЙ МЕДВЕДЕВ ЭТО ОБРАЩЕНИЕ К СВЕДЕНИЮ ИЛИ НЕТ (ЕСЛИ ОН ЕГО ВОобще ВИДЕЛ), НЕИЗВЕСТНО. ЗАТО ИЗВЕСТНО, ЧТО РАБОТА НАД ДОКУМЕНТАМИ, УЗАКОНИВАЮЩИМИ «ЕВРОПЕИЗАЦИЮ» ОТРАСЛИ, В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ПРОДОЛЖАЕТСЯ. ПОДТВЕРЖДЕНИЕМ ТОМУ СТАЛ ПРИНЯТЫЙ В СЕРЕДИНЕ ИЮНЯ ТАК НАЗЫВАЕМЫЙ «ПРОТОКОЛ ШУВАЛОВА», КОТОРЫЙ ПОКАЗАЛ ПРИВЕРЖЕННОСТЬ РОССИЙСКОГО ВИЦЕ-ПРЕМЬЕРА И ЕЩЕ РЯДА ВЫСОКОПОСТАВЛЕННЫХ ЧИНОВНИКОВ ДАННОМУ КУРСУ. «СНИП» ПОПРОСИЛ ПРОКОММЕНТИРОВАТЬ СИТУАЦИЮ ОДНОГО ИЗ АВТОРОВ ВЫШЕУПОМЯНУТОГО «ПИСЬМА АРХИТЕКТОРОВ», ПРЕЗИДЕНТА СОЮЗА АРХИТЕКТОРОВ РОССИИ АНДРЕЯ БОКОВА.



АНДРЕЙ БОКОВ:

«Техрегулирование в архитектурно-строительной сфере находится в шизофреническом состоянии»

«СНИП»: Андрей Владимирович, система технического регулирования в строительстве, работавшая в СССР, служила эталоном для соответствующих национальных систем многих стран мира. Почему же сейчас эта сфера в нашей стране стала одной из самых проблемных и противоречивых?

— Во многом этот вопрос упирается в две вещи — непрофессионализм и недееспособность ряда задействованных в его решении лиц и структур. В результате сфера техрегулирования в России находится, иначе не скажешь, в шизофреническом состоянии. У людей, ответственных за эту сферу, вообще нет четкого понимания, как все в итоге должно выглядеть. Профессиональное сообщество более ясно представляет себе то, что оно хотело бы иметь и чем руководствоваться. В идеале — это единая непротиворечивая, современная и эффективная система нормативно-технических документов. И тут возникает по меньшей мере

два вопроса: как эта система должна выглядеть (чем отличаться от старой) и кто и каким образом будет ее разрабатывать.

«СНИП»: Что же сегодня происходит?

— Происходит то, что в народе называют «полный бардак». Сначала было заявлено, что мы переходим от СНиПов к техрегламентам, т. е. компактному набору простых и понятных базовых документов, по сути являющихся законами прямого действия. При этом мы отказываемся от СНиПов, которые будут некоторое время применяться на добровольной основе, а потом совсем отомрут. Эта работа с выходом расплывчатых бумаг о техрегулировании и пресловутого 123-ФЗ о требованиях пожарной безопасности была прекращена без особых объяснений со стороны ее организаторов и «неисполнителей». Между тем последствия поспешного принятия упомянутого ФЗ на пятистах страницах таково, что даже про-

стейшие, совершенно естественные проектные решения прошлого — вроде стоящих вплотную вдоль улиц домов или размещения магазина и детсада на первом этаже жилого дома — стали нарушением закона. Правда, вскоре нашли выход, заключающийся в том, что подобного рода решения, коих на практике большинство, должны выполняться на основании «спецтехусловий», которые разрабатываются специальными людьми и согласовываются с целым рядом инстанций, вплоть до Минрегиона. До сегодняшнего дня неясно, распространяются ли эти регламенты на памятники архитектуры. Ведь если распространяются, то нужно снести половину Москвы, а некоторые исторические города — практически полностью. То же самое отчасти касается и санитарно-эпидемиологических норм. Добавлю, что все эти согласования не бесплатны и занимают не один день.

Разработка техрегламентов, очевидно, не заладилась. Один — «О безо-

пасности зданий и сооружений» – приняли с грехом пополам в сжатые сроки, а второй – по стройматериалам – вообще бросили на полпути. Потом решили объединить всю строительную тематику в одном новом техрегламенте в рамках Таможенного союза или ЕврАзЭС, который можно делать и не делать всю оставшуюся жизнь. А между тем стали потихоньку актуализировать и обновлять старые СНиПы. При этом по существу занялись переписыванием документов полувековой давности, поскольку ничего другого в отсутствие специалистов и отраслевой науки, практически уничтоженной, сделать невозможно.

В результате мы имеем свирепые и бессмысленные ограничения, которые полностью исключают формирование нормальной, гармоничной городской среды. Наши города парадоксальны – неорганизованны и лишены видимой логики. Именно из-за этого новые здания приходится ставить совершенно необъяснимым образом, чтобы не сократить время инсоляции квартир в доме по соседству. Между тем мир ушел далеко вперед, и эти проблемы решаются совсем иначе. Там другие приоритеты – «зеленое строительство», энергосбережение, ресурсосбережение и т. д. А мы продолжаем жить по нормам, идеология которых формировалась много лет назад. И от их механического переписывания она не меняется, тем более когда их «актуализируют» дилетанты, которые не в со-

стоянии исключить очевидные несовпадения и противоречия.

Но не успели мы забыть о регламентах и СНиПах, как пришли вести о еврокодах и вступлении в ВТО и о том, что якобы одно предполагает другое. Но и на этом не успокоились. Поняв или почувствовав, что с еврокодами не все просто, решили создать что-то вроде зоны, свободной от нормирования. Где всякие нормы, в основном, конечно, развитых

свалены нормы, правила, законы, стандарты, коды и т. д.

«СНИП»: *Так может быть, и правда прямо сейчас перейти на европейские принципы технического регулирования в архитектурно-строительной деятельности?*

– Можно. Если не думать о последствиях и ответственности за результат. Экономическая интеграция в мировую систему России, безусловно,

У ЛЮДЕЙ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА СФЕРУ ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ВООБЩЕ НЕТ ЧЕТКОГО ПОНИМАНИЯ, КАК ВСЕ В ИТОГЕ ДОЛЖНО ВЫГЛЯДЕТЬ. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СООБЩЕСТВО БОЛЕЕ ЯСНО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СЕБЕ ТО, ЧТО ОНО ХОТЕЛО БЫ ИМЕТЬ И ЧЕМ РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ

стран, могут действовать взамен нескладных наших в отношении неких зарубежных «типовых проектов». Не оценивая адекватность самой идеи, нетрудно заметить, что по сути она есть не что иное, как косвенное признание тупика, в который заведена вся теория и практика нормативно-правового регулирования в стране. И продолжают множиться и блуждать документы, в которых даже понятийный аппарат не сформирован, в головах полная путаница, в одну кучу

необходима. И в обязательном порядке нужно приводить в соответствие нашу нормативно-техническую базу с международной, в том числе в архитектурно-строительной области. Однако это должен быть системный, последовательный и тщательно подготовленный процесс. Интеграция должна проходить поэтапно, причем надо еще понять, насколько она должна быть глубокой. Во всех странах существуют национальные стандарты и приложения. И чтобы полноцен-



Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС)

ВТОРОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ДИПЛОМ О ПРОФПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПО ПРОГРАММЕ: ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Повышение квалификации строителей и проектировщиков

- Современные технологии в строительстве. Обеспечение безопасности и качества выполнения работ (72 часа);
- Современные технологии бетонных и железобетонных работ. Особенности монолитного домостроения (72 часа);
- Работы в составе инженерно-геологических и инженерно-геотехнических изысканий. Обследование состояния грунтов основания зданий и сооружений (72 часа);
- Современные технологии в проектировании и строительстве. Обеспечение безопасности объектов капитального строительства (72 часа);
- Организация строительства, реконструкция и капитальный ремонт по договору заказчика-застройщика. Осуществление строительного контроля заказчика-застройщика (72 часа);
- Строительство, реконструкция, капитальный ремонт и обследование зданий и

- сооружений особо опасных, технически сложных и уникальных объектов (72 часа);
- Устройство наружных сетей и внутренних инженерных систем (72 часа);
- Работы по гидроизоляции, теплоизоляции, огнезащите строительных конструкций и оборудования (72 часа);
- Охрана труда в строительстве. Обеспечение пожаробезопасности (72 часа);
- Обследование зданий и сооружений при реконструкции и капитальном ремонте. Проведение экспертизы на объекте строительства (104 часа);
- Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения (72 часа);
- Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации (72 часа);
- Энерго- и ресурсосбережение на предприятии в стройиндустрии (72 часа).

Сметное дело в строительстве (ТСН-2001,ФЕР,ТЕР,ПК: «Smeta.ru», «ГРАНД Смета») – 72 часа.



129272, Москва, ул. Трифонова, дом 57, к.505 (м. "Рижская") Тел./факс: 684-92-18,681-46-76, www.gasis.org, e-mail: info@gasis.org



На месте обрушившегося в 2003 году «Трансвааль парка», как считается, из-за нарушения технических норм, уже вовсю ведется новое строительство

но сблизиться с мировой системой, которая носит очень разветвленный характер, нам предстоит обновить свою нормативную базу. На мой взгляд, любые резкие непродуманные шаги только внесут в эту сферу дополнительный хаос, нанесут ущерб национальным интересам.

«СНИП»: Наши нормы плохие, западные не подходят... Что же делать?

— Работать. Хорошие нормы с неба не свалятся — их надо создать.

речь идет о приобретении «типовых» западных проектов, никто из приближенных к руководству страны «советчиков» не рассказывает, какие колоссальные затраты на это понесутся. На то, чтобы адаптировать зарубежный проект к российским условиям, сделать его типовым, перепрофилировать под него ДСК и т. д., уйдут годы и будет израсходована уйма средств. Между тем разумнее было бы вложить эти средства в решение нормотворческих задач, о которых я уже сказал.

СОЗДАЕТСЯ СТОЙКОЕ ОЩУЩЕНИЕ, ЧТО БОЛЬШИНСТВО ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ И ПРАВИЛ СЛУЖИТ ИНТЕРЕСАМ ОПРЕДЕЛЕННОГО КРУГА СТРУКТУР И ЛЮДЕЙ. ИЛИ ИХ «АКТУАЛИЗИРУЮТ» ДИЛЕТАНТЫ. МНОГИЕ «АКТУАЛИЗИРОВАННЫЕ» ДОКУМЕНТЫ ВСТУПАЮТ В ПРОТИВОРЕЧИЕ С ЗАКОНОМ, ДРУГ С ДРУГОМ И ВООБЩЕ СО ЗДРАВЫМ СМЫСЛОМ

Причем не путем банального, практически полного копирования старых документов. Из них, конечно, можно взять что-то хорошее, но необходима совершенно новая система, иного качественного уровня. Мне могут сказать, что на это нужны время и деньги. Но заметьте, когда

«СНИП»: Кто это будет делать? Наш журнал уже не раз писал, что квалифицированных нормотворцев в строительной отрасли катастрофически не хватает.

— Согласен. Строительная наука находится в коме, и оставшихся в

строю профессионалов можно пересчитать по пальцам. Нужно искать выход. Скажем, собрать тех немногих опытных людей, занимавшихся практическим проектированием, которые еще есть в отечестве. Сформировать из них, а также из талантливых молодых специалистов и иностранных консультантов рабочие группы, хорошо мотивировать их труд, создать для работы максимально благоприятные условия. Результатом должен стать новый корпус нормативных документов. Как они будут называться — дело десятое. Но заняться этим нужно прямо сейчас: еще год-два подождем — специалисты, способные написать что-то толковое, уйдут окончательно. Также надо найти способ для репродуцирования новых кадров соответствующей специализации, помочь профильным вузам развивать данное направление. И хватит работать с дилетантами и с людьми, преследующими свои клановые или ведомственные интересы.

«СНИП»: А кому Вы адресуете все эти обращения?

— В первую очередь, государству в лице Минрегиона РФ. Это его и только его прямая обязанность. Нормативная база должна создаваться за государевы деньги на основании госзаказа. Это соответствует положительному опыту нашей страны, который у нее когда-то был, многолетней практике западных государств, и наконец, просто здравому смыслу. Мне представляется глубоко неправильным, что, например, НОП или НОСТРОЙ берут на себя финансовые обязательства по созданию нормативов. Неправильным как с их стороны, так и со стороны Минрегиона. Именно последний должен организовать работу по созданию новых нормативов и стандартов, разработать грамотную концепцию и финансировать ее претворение в жизнь. А нацобъединения могут давать экспертные заключения, помогать формировать профессиональные рабочие группы, следить за тем, чтобы подготовленные документы не противоречили друг другу и законодательной базе и т. д. и, что крайне важно, следить за их качеством. Сейчас этого практически не делается, и никто ни за что не отвечает. Поэтому и выходит на свет то, что выходит. Знаю, что это осознает и достаточно широко

обсуждает строительное сообщество. Но вот беда: обсуждает – и одновременно безмолвствует.

«СНИП»: *Но ведь на Западе это обычная практика, когда бизнес финансирует разработку стандартов, правил и норм, которые нужны для его нормальной работы...*

– Правильно. Но нельзя путать государственные отраслевые стандарты и стандарты частных компаний, стандарты социальные и регулирующие практику. Для разработки государственных, общенациональных стандартов можно использовать средства частных партнеров, и делать это надо через создание специальных фондов. Если ты, как говорится, радеешь за профессию, за отечество, за его конкурентоспособность, то делай целевые инвестиции. А аккумулированными в результате средствами пусть распорядится Минрегион в соответствии с государственными интересами. А что касается строительных, проектных и изыскательских национальных объединений, то им никто добровольно не давал полномочия вкладывать общие деньги их членов в решение государственных задач. Пожалуйста, разрабатывайте отраслевые нормы и стандарты в рамках СРО, различных бизнес-ассоциаций, отдельных корпораций. А у нас дело доходило до нонсенса, когда в свое время возникали проекты документов с претензией на уровень федеральных, например, по проектированию и конструированию рекламных установок, которые подходили только под параметры хозяина этих проектов. Насколько я знаю, были желающие также написать подобным образом нормативы по окнам, по сухим строительным смесям и т. д. Никуда не годится, когда частные структуры выступают заказчиками регламентов или стандартов общего широкого пользования и имеют возможность влиять на их содержание, стремятся законодательно закрепить какие-то собственные параметры и ограничения, пользуясь отсутствием государственных нормативов. В любом случае допуск исполнителя к осуществлению функций контроля – это конфликт интересов.

«СНИП»: *Отчасти по поводу всей этой ситуации Вы с коллегами в апреле написали открытое письмо Дмитрию Медведеву...*

– Абсурдность ситуации, в которой мы сейчас вынуждены работать, привела, как я уже говорил, к тому, что руководство страны в лице одного из вице-премьеров стало придумывать, как бы от «нехороших» норм, по которым русские архитекторы, по мнению вице-премьера, делают абсолютную чужь, избавиться. Думали, думали, и не нашли ничего лучше, чем выдвинуть идею – от всяких строительных норм, за некоторым исключением, отказаться вообще и закупать « типовые » проекты за рубежом. Кавычки в данном случае совершенно уместны, поскольку люди, которые далеки от стройки, наивно полагают, что на Западе есть типовые проекты... Между тем это исключительно советский продукт, наше изобретение и достижение. Типовое проектирование было частью целой системы индустриального домостроения, которая в числе прочего включала в себя этап экспериментального проектирования и опиралась на базу стройиндустрии, состоящую из сотен ДСК, которые выпускали один и тот же набор изделий. Поэтому могу ответственно заявить: за границей типового проектирования нет, никогда не было и быть не может. Проблема в том, что рядом с отдельными высокими чиновниками нет людей, которые могут квалифицированно объяснить, что нужно сделать для того, чтобы достигнуть желаемого. А это желаемое впол-

зону, свободную от всяких правил. Но в проектно-строительной деятельности это недопустимо. Отсутствие законов влечет за собой огромное количество неразрешимых вопросов, в том числе связанных с безопасностью для жизни и здоровья людей. Наверное, можно было бы говорить о переносе каких-то простейших конструкций. Но где грань? А где нет граней, там процветает коррупция.

У нас другой металл, другие расчетные нагрузки, климат и т. д. Как все это вписывать в западные методики и проекты? Если делать все, как у них, то и металл нужен зарубежный, и цемент, и стекло, и все остальное. И подрядчики, наконец, тоже нужны иностранные. А что будет наше? Песок и вода? А как быть с отечественной стройиндустрией?

Предположим, все это вдруг окажется выгодно в макроэкономическом масштабе. И пусть тогда приезжают иностранные фирмы: со своими проектами, технологиями, оборудованием, материалами, обслуживанием, вдруг получится. Пусть работают и отвечают за все по своим законам. Только давайте для начала все это досконально продумаем и просчитаем. Однако об этом речи не идет. Обоснование делать не собираются – все пребывают во власти эмоций и тайных страстей. К сожалению, решения принимаются, мягко говоря, без учета последствий, и

ПРЕДСТАВЛЯЕТСЯ ГЛУБОКО НЕПРАВИЛЬНЫМ, ЧТО НОП ИЛИ НОСТРОЙ БЕРУТ НА СЕБЯ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СОЗДАНИЮ НОРМАТИВОВ. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДОЛЖНА СОЗДАВАТЬСЯ ЗА ГОСУДАРЕВЫ ДЕНЬГИ НА ОСНОВАНИИ ГОСЗАКАЗА

не понятно – строить у нас незатейливые, но практичные и комфортные сооружения, которые в обывденной жизни окружают европейского человека. Но вот беда: дом – не автомобиль, перенос западных проектов на российскую землю непросто в силу, прежде всего, нормативных ограничений и полного бюрократического произвола. Потому и возникла идея: чем с этим бороться, проще скопировать домики. Появилась идея создать

никто ни за что не отвечает. Где сегодня те, кто сказал, что мы будем переходить на техрегламенты, и кто хотел вписать в них все технические требования и нормативы огромной отрасли? Кто придумал, что надо актуализировать СНиПы, практически их не меняя? Кто потребовал еврокоды и зоны без норм? Вопросы риторические. Ясно одно: расплачивается за нынешнее состояние нормативной базы не тот, кто в этом повинен.

РЕБЯТА С НАШЕГО ЗАВОДА, НЕ ЗАБЫВАЙТЕ ПРО МЕНЯ!..

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ В МОСКВЕ ИМЕЕТ
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ... НО ДАЛЕКИЕ

Владимир Миронов



РЕОРГАНИЗАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В МОСКВЕ, СОПРОВОЖДАЮЩАЯСЯ ВЫВОДОМ СТАРЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ЗА ИХ ПРЕДЕЛЫ И ФОРМИРОВАНИЕМ ИННОВАЦИОННЫХ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ, – ИДЕЯ, БЕЗУСЛОВНО, ПРАВИЛЬНАЯ И РАЦИОНАЛЬНАЯ. ВОТ ТОЛЬКО ПРЕТВОРЯЛАСЬ В ЖИЗНЬ ОНА ДО СИХ ПОР КАК-ТО ОДНОБОКО. РЕЗУЛЬТАТОМ ЕЩЕ «ПРИЛУЖКОВСКОЙ» ПРОГРАММЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОН, НЕСМОТРИ НА ТРУДНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ, СТАЛО ПОЯВЛЕНИЕ НА МЕСТЕ РЯДА ЗАВОДОВ И ФАБРИК СОВРЕМЕННЫХ ОФИСНЫХ И ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ (**ПОДРОБНЕЕ О ЗАДАЧАХ И ПЕРИПЕТИЯХ ЭТОГО ПРОЦЕССА СМ. «УБРАТЬ НЕЛЬЗЯ ОСТАВИТЬ» В «СНИП» №8, 2007 Г.**). ОДНАКО ДЕКЛАРИРУЕМОЕ ПАРАЛЛЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ АРЕАЛОВ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ В СТОЛИЦЕ КАК-ТО НЕ ЗАЛАДИЛОСЬ, А КРИЗИС И ВОВСЕ ЗАСТАВИЛ НА НЕОПРЕДЕЛЕННЫЙ СРОК ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ПОДОБНЫХ ПРИТЯЗАНИЙ. СЕРГЕЙ СОБЯНИН, ВСТАВ У РУЛЯ ПЕРВОПРЕСТОЛЬНОЙ, СРАЗУ НАЧАЛ СЫПАТЬ «НОВЫМИ» (А НА САМОМ ДЕЛЕ В БОЛЬШИНСТВЕ СВОЕМ ДАЖЕ ЕЩЕ НЕ ОЧЕНЬ ХОРОШО ЗАБЫТЫМИ СТАРЫМИ) ИДЕЯМИ, СРЕДИ КОТОРЫХ В СМИ ПРОМЕЛЬКНУЛА БЫЛО И ИНИЦИАТИВА ПО РЕАНИМАЦИИ ПРОМЫШЛЕННО-РЕОРГАНИЗАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ. ПОГОВОРИЛИ, ПОГОВОРИЛИ... А ЧТО ДАЛЬШЕ?

Московская программа редевелопмента промзон свернута, но, видимо, знают об этом не все. Сегодня столичным чиновникам в большом количестве приходят письма от коллег из регионов на предмет готовности принять на своих территориях выводимые из Москвы предприятия, с просьбами о содействии, на что следуют примерно одинаковые ответы. Три из них, к примеру, попали в распоряжение «СНИПа» (на обращения из Ярославской, Архангельской и Ивановской областей, в последнем случае речь идет о размещении промпредприятий Москвы на территории индустриальной площадки «Автоагрегат» в городе Кинешме). Суть ответов сводится к тому, что в соответствии с действующим законодательством органы исполнительной власти не имеют права вмешиваться в деятельность самостоятельных хозяйствующих субъектов. Все, что они могут сделать, это обобщить и разместить информацию о технико-экономических параметрах региональных промплощадок, предлагаемых для перебазирования московских производств, на официальном сайте столичного Департамента науки и промышленной политики (ДНиПП). (В конце июля на базе этого департамента, а также Департамента поддержки и развития малого и среднего предпринимательства города Москвы был создан Департамент науки, промышленной политики и предпринимательства, ДНППиП.) Заметим, однако, что в настоящее время там представлено всего три площадки, из которых только одна региональная – в городе Ярцево Смоленской области, остальные две – мо-

сковские: «Пром Сити Москва» и «Строгино». Далее в ответных письмах добавляется, что в настоящее время информация о московских промышленных предприятиях, желающих вывести производство за черту города, отсутствует. А перечня заводов и фабрик, подлежащих выводу за пределы Москвы, равно как и соответствующей программы, в целом уже не существует. И что, мол, основная текущая работа направлена на сохранение и развитие промышленного потенциала города.

Впрочем, именно это направление для нас представляет наибольший интерес, поскольку о том, как можно с выгодой осваивать освобожденные промплощадки, застраивая их элитным жильем и коммерческой недвижимостью, сказано-пересказано. А вот говорить о серьезном инновационном развитии московской промышленности, связанном в числе прочего со строительством новых промышленных зон, пока можно только в плане перспективы. Вся общая информация о формировании в столице промышленных зон 1-й и 2-й очереди, размещенная на том же вышеупомянутом сайте, совершенно устарела.

Справедливости ради отметим, что людям, которые раньше работали над решением проблем развития столичной науки и промышленности и соответствующего сегмента деvelopeмента, все же удалось создать для этого некую правовую и концептуальную базу. Существует целый ряд городских нормативных и законодательных актов, позволяющих двигаться в данном направлении дальше. И хотя в связи со сменой столичного руководства и последними решения-

ми о территориальном расширении Москвы многое может измениться (в любую сторону), основные идеи для развития современной промышленности в городе, на наш взгляд, вполне разумны.

Быть или не быть

Существующие столичные промышленные зоны в общем виде очень хаотичны и неоднородны. Они состоят из площадок промышленных предприятий, КБ, НИИ, комбинатов, стройкомплекса, энергетических объектов, коммунальных и обслуживающих предприятий, территорий Минобороны и МВД, депо, автопарков и других напрямую не относящихся к промышленности объектов (оптовых баз, пунктов мусоропереработки и т. д.). «Увы, сейчас для формирования современных промзон в Москве нет полноценных условий, – говорит заместитель генерального директора ГУП НИИПИ Генплана Москвы Валерий Беккер. – Отсутствует четкая городская политика, не до конца проработаны нормативно-правовая база и меры финансовой поддержки. Это помешало разработке технико-экономических обоснований (ТЭО) развития промышленных зон и воплощению в жизнь пилотных проектов их комплексной реновации. К неудачным попыткам стратегического планирования можно отнести программы по развитию промзон «Перово» и «Пром Сити Москва-Север». В этих случаях программа инновационного развития территорий опиралась на градостроительную документацию без учета развития организаций и предприятий, которые на них располагались или могли разместиться в буду-

ЛУЧШЕ ПОЗДНО, ЧЕМ НИКОГДА

МЕЖДУНАРОДНЫЙ опыт показывает, что для развития промышленности кластерный подход является наиболее эффективным. Базовым элементом, согласно данному подходу, считается не конкретное предприятие, а их группа (кластер), обособленная территориально и по виду деятельности, а также имеющая орган поддержки своей деятельности. Специализация и территориальное распределение предприятий, образующих кластер, могут быть весьма различными, важно, чтобы по определенному виду деятельности (отрасли) внутри обособленной территории работало достаточно субъектов, для которых было бы целесообразно формировать специальные программы совместной поддержки и развития.

щем». Создание масштабных промышленных зон на сегодняшний день представляется делом трудноосуществимым. Нужно много денег и времени для подготовки комплексного инженерного обеспечения и строительства объектов. В новых экономических условиях найти инвесторов, готовых взять на себя бремя и риски, связанные с переносом производств, пусть даже ради лакомых участков земли, или крупных промышленных девелоперов стало практически нереально (и в сытые годы это удавалось далеко не всегда). Соответственно, и о строительстве производственных площадей

сковской промышленности. Она предполагает формирование инновационных промзон на базе московских реорганизуемых предприятий, которые попадают в федеральные и отраслевые стратегии развития. Был разработан некий укрупненный план развития промышленных зон Москвы, целью которого является «создание новой формы инфраструктуры для усиления поддержки инновационной деятельности промышленных предприятий как основного направления территориального развития промышленности Москвы». «Идея заключается в том, – говорит Илья Анакин, экс-заместитель

для их реализации (мощности, состав и количество рабочей силы, необходимые площади и т.д.) пока не установлены. Все это должно прорабатываться в соответствии с планами (концепциями, стратегиями) развития самих предприятий. Однако, как уже не раз писал «СНИП», на сегодняшний день такие планы в большинстве случаев отсутствуют, и это одна из основных проблем, препятствующая нормальному функционированию народного хозяйства по всем аспектам: экономическому, градостроительному, социально-демографическому, инфраструктурному и т.д. «Инновационное развитие территорий зависит от программ развития предприятий, входящих в федеральные программы, – говорит Илья Анакин. – Сегодня они могут стать единственными стабильными точками роста, которые будут получать финансирование. Но их надо сначала смоделировать. Например, берем стратегию развития фармацевтической промышленности, смотрим, в каких центрах (на базе каких предприятий) планируется ее реализация. Затем определяем комплекс необходимых мероприятий для предприятий, которые туда можно включить (переоснащение, техническое перевооружение, строительство и реконструкция корпусов и т.д.). Вот это будет комплексный подход». Помимо федеральных, существуют также специальные программы развития и у предприятий городского хозяйства (к примеру, у Мосгортранса, МОЭК, Мосводоканала и т.д.). Их тоже следует учитывать при формировании территорий инновационных промзон.

Причем говорить следует о размещении на территории Москвы главным образом наукоемких производств, где будут использоваться новейшие технологии и труд высококвалифицированных кадров. Это могут быть, к примеру, опытные инновационные производства и лаборатории. В то же время следует полностью отказаться от размещения на территории города заводов и фабрик, таковыми не являющихся. Например, от ДСК, которые занимают огромные территории (используемые под базы сыпучих материалов, отстой строительной техники и т.д.) и зачастую рассредоточены по разным районам города. Исключение

В НОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ НАЙТИ ИНВЕСТОРОВ, ГОТОВЫХ ВЗЯТЬ НА СЕБЯ БРЕМЯ И РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПЕРЕНОСОМ ПРОИЗВОДСТВ, ПУСТЬ ДАЖЕ РАДИ ЛАКОМЫХ УЧАСТКОВ ЗЕМЛИ, СТАЛО ПРАКТИЧЕСКИ НЕРЕАЛЬНО

нового поколения за частный счет на неопределенный срок можно забыть. За счет городского бюджета столь масштабные замыслы сейчас тоже реализовать весьма сложно. Так что полностью отказываться от идеи реализации крупных инновационных и экологических промышленных проектов в некоторых отведенных частях города, конечно, не стоит, но ее придется отложить до лучших времен.

Под сурдинку

Поэтому ответственные структуры столичного правительства придумали новую концепцию развития мо-

начальника управления реализации инвестиционных проектов и территориального размещения объектов науки и промышленности ДНИПП, – чтобы выбрать нормально функционирующие, безубыточные производства, предприятия городского хозяйства, институты и посмотреть, в какие государственные программы развития, финансируемые на федеральном уровне, они входят». Подобные программы есть в разных отраслях (или, как сейчас принято говорить, видах деятельности), они регламентированы постановлениями правительства РФ. Однако конкретные параметры мероприятий

могут составить комбинаты, выпускающие материалы, скажем, для метро, строительство которого планируется вести в Москве в больших объемах (напомним, что мэр Москвы Сергей Собянин говорил о необходимости строить ежегодно более 70 км линий метро) дабы снизить транспортные издержки. ДСК же, причем отчасти по той же причине, следует перебазировать в те места, где планируется масштабная застройка, например в районы, где Москва будет прирастать областными территориями. Или, скажем, поближе к тому же широко анонсируемому «Городу чиновников». Впрочем, очевидно, все документы территориального планирования в Москве в связи с последними решениями по этому поводу подвергнутся значительной переработке. Надеемся, что о необходимости формирования современных промышленных кластеров при этом не забудут.

Не как все

Формировать новые промышленные зоны в Москве планируется именно

АКТУАЛЬНЫЙ ДОКУМЕНТ

ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ от 21 июля 2011 г. N 254-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О науке и государственной научно-технической политике» определены основные цели, принципы и формы государственной поддержки инновационной деятельности.

Законодательно определяются следующие понятия: инновации, коммерциализация научных и (или) научно-технических результатов, инновационных проектов, инфраструктуры и деятельности.

Закрепляются основные цели, принципы и формы государственной поддержки инновационной деятельности. К субъектам такой поддержки отнесены Российская Федерация, регионы, органы исполнительной власти, а также соответствующие организации.

Предусмотрены льготы по налогам, сборам, таможенным платежам, а также предоставление образовательных услуг, информационная и консультационная поддержка, содействие в формировании проектной документации, обеспечение инфраструктуры. Одной из важных форм господдержки является финансовое обеспечение проектов (включая субсидии, гранты, кредиты, займы, гарантии, взносы в уставный капитал).

Поддержка в указанных формах может быть оказана и муниципальными органами.

по кластерному принципу, эффективность которого давно подтверждена мировым опытом (**см. также «Лучше поздно, чем никогда»**). В свое время и у нас было принято ре-

шение при разработке проекта государственной программы «Развитие науки и инноваций» сделать ее составной частью подпрограмму развития промышленности на принци-



**Moscow
Business School**
Leadership Energy

Ваш ключ к успеху!

Предлагаем более
350 обучающих семинаров
по 25 направлениям

Москва

119334, Ленинский пр-т, д. 38-а, тел. +7 (495) 646-15-05
seminar@mbschool.ru
www.mbschool.ru, www.mbs-seminar.ru

Санкт-Петербург

197046, ул. Чапаева, д. 5, тел. +7 (812) 986-64-90
www.mbschool-szfo.ru



функционал должен быть ориентирован на инновационные опытные или производящие предприятия – участников кластера, на развитие территорий и инфраструктуры для удовлетворения их потребностей. Технопарк в новом качестве должен быть объектом для размещения предприятий малого и среднего бизнеса, выполняющих научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИООКР) или занимающихся производством. В технопарке должен быть создан ЦКПО (центр коллективного пользования оборудованием) и другая инфраструктура для обслуживания технико-внедренческой деятельности. Пожалуй, более или менее успешным примером технопарка можно считать проект «Строгино». Напомним, перспективы развития технопарков в Москве определены Городской целевой программой по обеспечению субъектов малого предпринимательства нежилыми помещениями на 2009-11 годы (утв. постановлением правительства Москвы от 16.12.2008 №1153-ПП), ре-

лизацией которой занимался Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы.

Понять, помочь

«Проблема в том, что собственники и управляющие многих столичных площадок сегодня не заинтересованы ни в каком инновационном развитии, – говорит Илья Анакин. – Им легче сдавать площади под склады, оптовые базы и т. д. и просто собирать арендную плату. К тому же когда сажаешь на свою землю арендаторов, а не производителей, то есть возможность получать черный нал и иметь солидную прибыль здесь и сейчас, а не через несколько лет, ска-

мой инженерной и сопутствующей инфраструктуры, формирование механизмов привлечения и поддержки инвестиций, налоговые льготы, помощь создаваемым производствам в поставках материалов, привлечении высококвалифицированных кадров, а также стимулировании спроса на их продукцию. Совсем недавно был принят новый федеральный закон регламентирующий все эти меры (см. также «Актуальный документ»). И, конечно, один из главных стимулов для промышленного девелопмента – предоставление земельных участков. В прошлом году было принято Постановление правительства Москвы №101-ПП «Об основных положениях проекта ФЗ «О вне-

тивны и в плане развития малого и среднего бизнеса.

Беда в том, что проекты индустриальной недвижимости, которые сегодня пытаются заявлять некоторые инвестиционные или девелоперские структуры, очень плохо проработаны, имеют крайне невнятные презентации, слабую финансовую и правовую проработку. «Одним словом, они очень плохо «упакованы», – говорит Илья Анакин. Их авторы зачастую вообще не понимают логики реализации. Поэтому бывает, что даже под нужный городу и рынку проект можно не получить поддержку, а тем временем хороший «декоратор» легко собьет деньги на какой-нибудь «лжетехнопарк».

Безусловно, в каждом случае необходим индивидуальный подход, разумное соотношение интересов города и запросов промышленных девелоперов и производителей. Порой условия, пусть даже бесспорно инновационных производств, могут оказаться, мягко говоря, завышенными. Рассказывают, что был случай, когда в ДНиПП обратились представители одной крупной западной табачной фирмы с просьбой о предоставлении участка для производства. Им подобрали три площадки. Однако представители компании заявили, что ни одна из них не подходит и что они хотят расположиться на территории с лесом... И показали на Лосиный остров. Естественно, никто рассматривать этот вариант не стал. Хотя доходность в бюджет от такого производства была бы очень солидная. И предприятие по всем статьям инновационное – современные технологические линии, высококвалифицированные специалисты и т. д. Говорят, что так же в каком-то природном уголке Москвы хотел разместиться один известный мировой производитель безалкогольных напитков. Но и его «райдер» выходил за рамки здравого смысла.

Так или иначе, будущее у московской промышленности, в том числе с учетом строительства новых высокотехнологичных производств (не в центральной части, разумеется), определенно есть. Однако для достижения целей необходимо проделать огромный объем работы, причем принимая во внимание новые реалии, а многие прежние разработки придется пересмотреть и переделать.

СОБСТВЕННИКИ СТОЛИЧНЫХ ПЛОЩАДОК В БОЛЬШИНСТВЕ СВОЕМ НЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ НИ В КАКОМ ИННОВАЦИОННОМ РАЗВИТИИ. ИМ ЛЕГЧЕ СДАВАТЬ ИХ ПОД СКЛАДЫ ИЛИ ОПТОВЫЕ БАЗЫ И ПРОСТО СОБИРАТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ

жем, за счет внедрения какой-то супертехнологии. И плевать они хотели на все инновации. Но, с другой стороны, что вы хотите – у нас рынок». Поэтому из нерадивых собственников и землепользователей не стоит делать врагов, а надо превратить их в союзников – заинтересовать в создании промышленных кластеров (ТИР, ЦКР и ИТЦ) на рыночных условиях. Но при этом следует контролировать, чтобы на выходе получилось именно то, что задумывалось и что, соответственно, стимулировалось. Чтобы не получился очередной заурядный офисный объект. А для этого нужно разработать для различных форматов научно-промышленных кластеров четкие критерии.

Очевидно, что для собственников, так сказать, правильных технопарков, ТИР, ЦКР и ИТЦ, которых следует отличать от тех, кто только декларирует свою «инновационность», необходимо выработать действенные меры стимулирования. Они могут включать создание благоприятной для инвестиций административной и экономической среды, создание за счет города необходи-

мости изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», в котором предлагается законодательно закрепить положение, предусматривающее возможность изъятия земель под строительство и развитие промышленности на землях поселений (в том числе города Москвы). Однако для его исполнения еще предстоит разработать соответствующие механизмы.

Хорошее дело должно быть по уму

Сегодня у бизнеса, который реально или потенциально является инновационным, существует огромное количество разработок, которые он не может довести до конечного результата, до производственных образцов. Госгарантии по кредитам отдельным малым предприятиям никто не даст, а на общих основаниях банки оценивают свои деньги неподъемно дорого для МСП. Другое дело, когда речь идет о целом проекте инновационного центра, под который легче взять кредит, войти в федеральную или региональную программу поддержки и т. д. Так что данные форматы однозначно эффек-

MosBuild

Апрель • 2012 • ЦВК «Экспоцентр»

2 – 5 апреля

Неделя дизайна
и декора



10 – 13 апреля

Неделя архитектуры
и строительства



две недели
ТОЛЬКО
в Экспоцентре!

MosBuild представляет
новую идеологию:



Зарегистрироваться и получить дополнительную
информацию Вы можете на официальном сайте выставки:

www.mosbuild.com



ПАРК ПОСТКРИЗИСНОГО ПЕРИОДА

О СЛОЖНОСТЯХ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ИП

У сегмента промышленных парков (ИП) в России появляется все больше предпосылок для развития. Возможно, конечно, что это отчасти иллюзия, созданная обилием разговоров на данную тему, «всплеском» девелоперских заявок о намерениях реализовать соответствующие проекты, многие из которых потом традиционно для российского рынка окажутся виртуальными. Но, так или иначе, реальные ИП и в самом деле появляются, вызывают интерес у производителей, стимулируют активность сферы B2B, в частности, консалтинговых и управляющих компаний. Каков же предварительный расклад на зарождающемся рынке?

Как говорят в Ernst & Young, несмотря на непростой процесс создания ИП, это направление сегодня является наиболее перспективным способом привлечения в регионы новых производителей. По данным исследования компании, за прошлый год количество проектов ИП в России увеличилось примерно на 15% и составило чуть более 200. По словам Анжелики Измайловой, руководителя отдела развития земельных участков компании «ЗемАктив», рост интереса к участкам, пригодным для промышленного использования, также очевиден.

Весь день я жду кого-то...

Для любого зарождающегося рынка чрезвычайно важную роль играют первопроходцы, которые своим примером показывают привлекательность неизведанного бизнеса. Естественно, они рискуют больше всех. Зато если дело выгорает – снимают самые жирные сливки. Рынок промышленных парков – не исключение. Пионеры здесь уже есть, и, надо сказать, вполне удачливые. О некоторых из них мы рассказывали в предыдущих номерах (см. «При-

стань производителя» и «В духе времени» в «СНИП» №4 и №6 соответственно, 2011 г.). И те, кто идет по их стопам, тоже уже появились (в частности, недавно корреспондент «СНИПа» побывал в ИП «Озеры», который в настоящее время очень динамично развивается, о нем мы подробнее расскажем в одном из следующих выпусков).

К тому же у ИП, с позиций сегмента в целом, есть определенное преимущество – он может формироваться с учетом знаний о тех граблях, которые лежали на пути становления других сегментов коммерческой недвижимости – ТЦ, офисов, складов, когда многие девелоперы назывались девелоперами лишь номинально, являясь сущими «чайниками» в плане создания профессиональных объектов. ИП, конечно, иной бизнес, но базовые девелоперские навыки сейчас есть уже практически у всех, кто занимается данной профессией.

Тем не менее в масштабах страны большинство потенциальных участников рынка ИП ведут себя весьма нерешительно. Все ждут. Власти – инвесторов, девелоперы – помощи властей и спроса, производители – удобных и недорогих условий для разме-

щения предприятий. Для всех ключевыми факторами являются риски и стоимость, которые во многих случаях невозможно оценить.

Замкнутый круг

В Московском регионе эта нерешительность проявляется в большей степени, хотя традиционно он максимально привлекателен для инвесторов. Несмотря на наличие Государственной программы по образованию промышленных округов на территории Московской области (первый ее этап, рассчитанный до 2010 года, завершился, сейчас идет обновление документа, ориентированное на срок до 2015 год), ИП в регионе создаются неоправданно медленно. По данным Ernst & Young, из 50 проектов реально готовы только девять. Практически все они принадлежат частным структурам, которые развивают их самостоятельно. Кому-то государство в лице местных администраций, конечно, помогает как может, но совсем не в той мере, в какой хотелось бы. Возникает некое противоречие ожиданий. Власти, на словах приветствуя инвесторов, в большинстве случаев ждут, когда те придут на выделенные земли и все

построят сами, в том числе инфраструктуру. Однако большинство девелоперов не готовы вкладывать в это средства, ожидая, что сделают все необходимое к приходу клиентов, что, в принципе, объяснимо (появятся ясные техусловия, требования по мощностям подключения и т.д.). Но и производитель, в свою очередь, не готов идти в чистое поле.

Поэтому в рамках вышеназванной программы развиваются в основном ИП, находящиеся в собственности у наиболее профессиональных инвестиционно-девелоперских компаний (по большей части западного происхождения), которые ведут активную маркетинговую политику, используют всевозможные стимулы и связи для привлечения резидентов. «Самый успешный проект, на мой взгляд, – говорит Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group (компания в рамках проекта «Новое Ступино» строит ИП «Шматово», прим. ред.), – ИП «Дера Кластер Ногинск», в числе резидентов которого – Bayer AG, Metro Group, Peri GmbH, Oriflame Cosmetics и т.д. Остальные ИП не могут похвастать столь же представительным набором клиентов. Поэтому те девелоперы, которые еще не перешли к активной фазе реализации проекта, сейчас выжидают». По данным Ernst & Young, подмосковные ИП еще далеко не заполнены резидентами. В уже действующих парках клиенты в основном появились еще до кризиса.

Тем не менее в прошлом году почти половина частных ИП в Подмосковье в той или иной мере перешли от планирования к конкретным работам – проектным, строительству коммуникаций, дорог и т.д. А вот большинство инициированных государством проектов ИП пока остаются лишь на бумаге. Только двадцатая часть из них в 2010 году оказалась в стадии реальных действий. Подмосковные власти в этом вопросе не слишком разборчивы. По словам Анжелики Измайловой, реализация вышеназванной программы идет вообще весьма запутанно. Земля под планируемые ИП во многих случаях продолжает оставаться в категории сельхозназначения. «С одной стороны, те девелоперы, которые хотят развивать проекты ИП, далеко не всегда могут в эту программу попасть, чтобы иметь хотя бы надежду на поддержку



ОЗЗ относят к наиболее крупным форматам ИП. ОЗЗ «Алабуга» развивается под патронажем Минэкономразвития РФ

местных администраций, – говорит специалист. – С другой – в программу включаются уже готовые ИП, владельцы которых даже не подозревают о том, что они участники какой-то там программы». Отдельные муниципалитеты проявляют активность лишь при поиске инвесторов, а когда те находят и подписывают некие соглашения о намерениях, то администрации резко забывают о своих обещаниях. Представители УК, в ведении которых находятся земли, задеклариро-

Сначала были парки

Индустриальный парк – желанный проект для любого российского региона – не чета даже масштабному логистическому комплексу или суперрегиональному ТРЦ. ИП – это комплексное развитие территории, тысячи рабочих мест, солидная налогооблагаемая база и многое другое. А если еще и инновационные производства придут, то и вовсе будет все как у людей – можно с чувством выполненного долга рапортовать на-

У СЕГМЕНТА ИП ЕСТЬ ОПРЕДЕЛЕННОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО – ОН МОЖЕТ ФОРМИРОВАТЬСЯ С УЧЕТОМ ЗНАНИЙ О ТЕХ ГРАБЛЯХ, КОТОРЫЕ ЛЕЖАЛИ НА ПУТИ СТАНОВЛЕНИЯ ДРУГИХ СЕГМЕНТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ванные под реализацию подмосковной программы по промозонам, жалуются, что много лет не могут получить субсидии на инфраструктуру, чтобы подготовить площадки для ИП. Пока все делается за счет девелопера/инвестора. В этой ситуации для частных инициаторов проектов ИП важно найти УК (ленддевелопера), которая специализируется на тех или иных подмосковных районах, имеет связи с администрацией, может помочь в решении вопросов относительно коммуникаций и т.д.

верх о следовании всегосударственному курсу. В свою очередь, бизнес интересуют две ключевые вещи – невысокие риски и адекватная стоимость (земли, энергоресурсов, административного ресурса и т.д.). Инвестор идет в первую очередь туда, где для него создаются условия: земля переводится в нужную категорию, готовятся площадки под объекты, строятся дороги и коммуникации, оказывается помощь при получении согласований проекта, при взаимодействии с естественными монопо-

лиями решаются вопросы с кадрами и т. д. В общем, делается все то, что снижает риски выхода бизнеса в тот или иной регион. Это, конечно, характерно для любого сегмента недвижимости, но для столь масштабных проектов, как ИП, это особенно важно.

По словам Альберта Каримова, председателя совета директоров промышленного парка «Химград» (Казань), у регионов есть свои преимущества перед Москвой. Во-первых, земля на периферии значительно дешевле, чем вблизи столицы. Во-вторых, на местах еще остались доступные квалифицированные кадры, не нашедшие себе достойного применения в новых экономических условиях и не мигрировавшие в силу особенностей «неомобильного» русского менталитета. Кроме того, во многих провинциальных городах есть неплохие вузы, на базе которых можно организовать обучение современных специалистов. В-третьих, представители власти многих регионов

Как рассказал Альберт Каримов, субъекты РФ сегодня конкурируют за новые проекты ИП. Правда, одни это подтверждают делами, другие – лишь декларациями. Некоторые проявляют активность в поисках инвесторов, а остальные ждут, пока те придут сами и сами же все и сделают. Безусловно, к первым можно отнести Калужскую область, Татарстан и др., в Московской области – Ступинский, Дмитровский и Домодедовский муниципальные районы. Приводить примеры регионов второй категории не будем, может быть, где-то есть успехи, о которых они громко не заявляют, и мы о них не знаем. Важен принцип.

Еще одна особенность рынков ИП в провинции, которую подметил Альберт Каримов, заключается в том, что в основе их развития лежит не фактор спроса, как в Московской или Ленинградской области, а фактор предложения. «Если ближе, скажем, к Москве ИП могут строиться девелоперами при наличии конкретных по-

ратором технополиса «Химград» и ИТ-парка, в частности, выступило Минкомсвязи РФ, инновационный технопарк «Идея» финансировался из бюджета Татарстана, ИП «Камские поляны» – из Инвестиционного фонда РФ, создание ИП «Чистополь» инициировано Минрегионом РФ, Камский ИП «Мастер» и ОЭЗ «Алабуга» – детища Минэкономразвития РФ.

На следующих этапах уже ждут подключения к проектам частного бизнеса, вкладывающего средства в создание конкретных предприятий, в том числе малых и средних, которые «слетятся», чтобы обслуживать «якорных тяжеловесов». Как говорит Альберт Каримов, в этой ситуации одна из проблем, встающих перед бизнесом, это проблема выбора. Ситуация осложняется тем, что отсутствует полноценное информационное поле. Много недостоверных данных. Часто бывает так, что потенциальный клиент приезжает на место создания ИП, который имеет громкое название и красивый рекламный буклет, но обнаруживает там только голые поля, которые реализуются в формате участков без подряда. Впрочем, подобные «миражи» характерны для любого рынка, находящегося на ранней стадии формирования. Нужно время, пока будут созданы некие стандарты, классификация, введена сертификация.

По словам Альберта Каримова, в регионах сегодня создание комплексных коммерческих ИП силами девелоперов практически невозможно. Наиболее оптимальный выход – создавать частный проект в рамках специально созданной государственной структуры, что в случае «Химграда» было сделано совместно с «Газпромбанком».

По мере развития рынка рано или поздно резиденты заполнят индустриальные парки тех регионов, которые начали развивать их первыми (Татарстан, Калуга). Затем дойдет очередь до других субъектов, также заинтересованных в проектах ИП, но, возможно, в меньшей степени, чем первопроходцы. Сформируется конкурентная среда со всеми своими плюсами и минусами. Где-то, например, обязательно будут демпинговать, переманивая развивающиеся промышленные компании, где-то продолжают штамповать виртуальные проекты... Нормальный будет рынок.

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ БОЛЬШИНСТВО ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ИП ВЕДУТ СЕБЯ НЕРЕШИТЕЛЬНО. ВСЕ ЖДУТ. ВЛАСТИ – ИНВЕСТОРОВ, ДЕВЕЛОПЕРЫ – ПОМОЩИ ВЛАСТЕЙ И СПРОСА, ПРОИЗВОДИТЕЛИ – УДОБНЫХ И НЕДОРОГИХ УСЛОВИЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ

гораздо в большей степени заинтересованы в приходе промышленных инвесторов, девелоперов и резидентов на их землю, чем их столичные коллеги. К примеру, проанализировав все эти плюсы, «Ситибанк» свои операционные отделения (телефонных операторов, службу обработки документов), не требующие московской «прописки», решил разместить в Рязани. «В этом городе достаточно качественных офисно-производственных площадей, стоимость аренды которых намного ниже, чем в столицах. Аналогичная ситуация с рабочей силой – при достаточно высокой средней квалификации людей средняя зарплата значительно меньше», – рассказывает Наталья Храмогина, руководитель департамента недвижимости «Ситибанка» в СНГ.

Потенциальных резидентов, то в регионах зачастую сначала создаются промышленные площадки, а потом на них ждут прихода инвесторов. Для большинства региональных проектов ИП на данный момент характерно, что они начинаются и первое время продвигаются государством, которое заинтересовано в создании рабочих мест. Оно сейчас – основной инвестор этого сегмента (финансирование проектов через госбанки, помощь и гарантии при получении кредитов, скрытое субсидирование – есть неофициальные сведения, что некоторым крупным компаниям государство доплачивает за то, чтобы те приходили в регионы и становились «магнитом» для других). Так, почти все проекты в Татарстане начинались с подачи тех или иных госструктур. Ку-

Единственная
в России
градостроительная
выставка

CityBuild
СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРОДОВ

«CityBuild. Строительство городов» Москва

5-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА
АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДОВ,
СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И МАТЕРИАЛОВ

17 – 20
октября
2011 года

Москва, ВВЦ,
павильон 75

www.city-build.ru

Разработка
Проектирование
Строительство
Эксплуатация

Строим город будущего!

Организатор:



Соорганизаторы:



Официальная поддержка:



Партнер:



Тел.: +7 (495) 935-73-50, 935-81-20. Факс: +7 (495) 935-73-51
e-mail: city@ite-expo.ru, www.city-build.ru, www.ite-expo.ru

Недвижимость на подъеме

В II квартале текущего года в коммерческую недвижимость России было вложено почти в 15 раз больше иностранных денег, чем в I квартале: \$1,6 млрд против \$105,7 млн, подсчитали эксперты Jones Lang LaSalle. Всего же (российских и зарубежных вложений) по итогам I полугодия коммерческие объекты в столице и регионах получили \$3,574 млрд. К концу года, прогнозируют аналитики, эта цифра достигнет \$6,4 млрд.

Растут инвестиции и в мировую коммерческую недвижимость. Во II квартале во всем мире в нее вложили около \$101 млрд, что на 47% больше, чем за аналогичный период прошлого года. По сравнению с I кварталом объем прямых инвестиций увеличился на 7%. Наибольший рост активности инвесторов зафиксирован в Северной Америке. В США вложения в недвижимость по сравнению с январем-мартом выросли на 56% – до \$49 млрд. В Канаде они увеличились более чем в три раза.

В странах Европы, Ближнего Востока и Африки объемы инвестиций во II квартале в целом остались на прежнем уровне, составив \$34 млрд. В Азиатско-Тихоокеанском регионе по сравнению с предыдущим кварталом произошло падение на 30% (до \$18,5 млрд), что вызвано главным образом стихийными бедствиями в Японии.

По итогам года общий объем прямых инвестиций в коммерческую недвижимость во всем мире, по прогнозам Jones Lang LaSalle, может составить более \$440 млрд, что на 35-40% выше прошлогоднего показателя.

Скандал в «Ереван Плаза»

Сотрудники Федеральной службы безопасности провели обыски в главном офисе ТЦ «Ереван Плаза», пишут «Известия». В ходе мероприятия были найдены документы, подтверждающие участие чиновников из правительства Москвы в крупных финансовых махинациях, а также нарушения при строительстве торгового центра.

Как оказалось, возведению магазина покровительствовал ныне осужденный бывший префект Южного округа столицы Юрий Буланов, а через бухгалтерию ТРЦ, возможно, шли потоки денег, которые отмывали московские чиновники. Кроме того, выяснилось, что в ходе строительства комплекса были допущены грубейшие технические нарушения, которые в любой момент могут привести к масштабной трагедии – комплекс может рухнуть в метро, поскольку его площадь превышает допустимую для данного места норму на 10 тыс. м².

Также сотрудники ФСБ обыскали кабинет директора управляющей компании ТЦ — «Стинком-Групп» Геннадия Степаняна и нашли списки сотрудников правоохранительных органов, которых подозревают в регулярном получении денег от руководства центра за покровительство.

Девелопером «Ереван Плаза» является ГК «Ташир».



Все на продажу

Мэрия Москвы нашла способ сократить дефицит бюджета, сообщает «Коммерсантъ». По некоторым данным, на рынок поступят доли более чем в 350 объектах, в основном коммерческой недвижимости. Общая площадь офисов, гостиниц и торговых центров, предназначенных для распродажи, превышает 500 тыс. м². Их совокупная стоимость, по предварительным оценкам, может достичь \$1,5 млрд. Политика нового мэра в этом вопросе кардинально отличается от стиля Юрия Лужкова, который не любил расставаться с недвижимостью, замечают эксперты. Масштабную распродажу городских активов Собянин мотивирует необходимостью выручить деньги для строительства дорог, детских садов и поликлиник.

По крайней мере 30 помещений (около 100 тыс. м²) город планирует реализовать до конца текущего года. По словам одного из сотрудников мэрии, к продаже готовятся, в частности, 7,5 тыс. м² в гостинице «Hilton Ленинградская», около 10 тыс. нежилых м² в «Доме в Сокольниках», 2 тыс. нежилых м² в ЖК в Очаково-Матвеевском и 45 тыс. м² в ТЦ AFI Mall. От продажи только этих четырех лотов мэрия сможет выручить около \$370-400



млн. В Департаменте имущества Москвы, которому предстоит оценить продаваемые доли города, комментировать данную информацию отказываются.

Собственно, в конце июня появились первые подтверждения планов новой столичной мэрии. Так, стало известно, что Москва планирует продать гостиницу «Radisson SAS Славянская» (на

фото) на площади Европы. Выкупить этот объект на внеконкурсной основе предположительно могут владельцы ТРЦ «Европейский» Год Нисанов и Зарах Илиев. Кроме того, появилась информация, что столичная «Гостиничная компания» продает семье Гучериева 49% ОАО «Декмос», которое ведет строительство гостиницы «Москва». Вырученные средства планируется направить на выкуп 15% «Гостиничной компании» у покинувшего ее Рональда Лаудера.

Структурам Гучериева предположительно будут проданы также находящиеся на балансе Департамента имущества Москвы 24,5% «Моспромстроя» – одного из старейших строительных холдингов города. Глава «Бинбанка» Михаил Шишханов и его дядя Михаил Гучериев уже контролируют большую часть бизнеса застройщика.

Странный выбор

Дирекция РЖД сообщила, что в ходе открытых аукционов были выбраны компании, которые в течение ближайших 10 лет будут торговать на вокзалах продуктами, медикаментами, мобильными телефонами, а также отвечать за организацию общественного питания, пишут «Ведомости». Среди победителей не оказалось ни одного крупного профильного оператора.

Так, в аукционе на организацию сети предприятий общественного питания с начальной стоимостью 152 млн рублей победило малоизвестное ООО «Свежий ветер». Лот включал право аренды четырех участков в зданиях Павелецкого вокзала в Москве и на вокзалах Новосибирска, Томска и Нижнего Тагила, а также опцион на аренду еще 28,6 тыс. м² на вокзалах других городов. ООО «Арника», о работе которого на розничном рынке тоже мало кто слышал, победило в аукционе на создание сети мини- и супермаркетов, сети салонов сотовой связи и медийной продукции и сети цветочных киосков. Доступ к российским вокзалам для продажи цветов получила малоизвестная компания «Р. С. недвижимость». В конкурсе на право создания сети аптек в вокзальных комплексах победило ООО «Ваше здоровье 5», управ-

ляющее сетью из восьми аптек в Москве. «К крупным игрокам рынка сеть точно не относится», – говорит представитель НП «Аптечная гильдия».

Выбор малоизвестных компаний ставит под вопрос прозрачность условий использования площадей – а это более 240 тыс. м² с проходимостью 1 млрд человек в год, комментирует итоги конкурса газета «Коммерсантъ».



Востребованный товар

Структуры президента компании «РуссНефть» Михаила Гуцериева и его племянника, главы «Бинбанка» Михаила Шишханова, приобрели торговый центр «Калужский» на Профсоюзной улице в Москве, пишет «Коммерсантъ». Объект площадью 57 тыс. м² был выставлен на продажу весной текущего года. Изначально владельцами ТЦ являлись компании MCG Павла Фукса и Z-Build Сергея Зотова. В то же время, по словам Фукса, свою долю он ранее продал Зотову и в нынешней сделке не участвовал. Основным претендентом на покупку актива считалась корейская Lotte Group. Однако в результате структуры Гуцериева и Шишханова предложили большую сумму – по оценкам экспертов, порядка \$150-230 млн.

Сменил владельца и еще один столичный торговый объект – легендарный «Горбушкин двор». МТЗ «Рубин» продал его вместе с расположенным по соседству ТЦ «Филион» структурам Юрия и Алексея Хотиных (крупные рантье, владеют примерно 1,5 млн м² коммерческой недвижимости в столице). Сумма сделки, по некоторым оценкам, могла составить \$400-500 млн.

Собственники московских торговых центров сегодня не особо торопятся продавать свои объекты, отмечают эксперты, хотя спрос на них со стороны инвесторов очень высок.



Сделка под вопросом

Сделка по продаже БЦ «Западные ворота» (64 тыс. м²), ставшая одной из крупнейших за последнее время на рынке офисной недвижимости Москвы, может быть аннулирована, пишет РБК daily.

Напомним, деловой комплекс был продан в середине прошлого года. Продавцом выступила компания «Центурион Гипермаркетс», акционерами которого являлись бизнесмены Николай Каплун, его сын Филипп и Виталий Смагин, а покупателями, по данным участников рынка, стали акционеры металлургического холдинга «Евраз Групп» Александр Абрамов и Александр Фролов. Сумма сделки, которая еще не закрыта, составила около \$160 млн.

По словам Смагина, за свою долю в «Центурион Гипермаркетс» он, помимо денежного вознаграждения, должен был получить 50% компании «Центурион Парк», которой принадлежит участок в 4,5 га рядом с «Западными воротами». Смагин утверждает, что партнеры свои обязательства не выполнили. В свою очередь, Каплуны заявляют, что условия сделки не соблюдает сам Смагин.

Претензии к сделке также имеет компания Knight Frank, которая выступала агентом по продаже бизнес-парка. В январе текущего года она подала иск о взыскании с «Центурион Гипермаркетс» 114 млн рублей за оказание своих услуг. По мнению Каплунов, Knight Frank не может рассчитывать на комиссию, поскольку предложенная брокером компания «Евраз Групп» пока не стала покупателем «Западных ворот».



У САМОГО ЧЕРНОГО МОРЯ

РЫНОК РОССИЙСКОЙ КУРОРТНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ОЖИВАЕТ В ПРЕДДВЕРИИ
СЕЗОНА ПРОДАЖ

Дарья Балабошина

Российская курортная недвижимость – сегмент относительно молодой, а потому необычный, живущий по своим законам. Традиционно высоким сезоном для него является осень. Объясняется этот факт довольно просто – люди приобретают недвижимость там, где летом хорошо отдохнули. Поэтому в конце августа – начале сентября активизируются рекламные кампании девелоперов, строящих комплексы у моря, и число сделок в этом сегменте активно растет.

«СНИП» проанализировал ситуацию на рынке курортной недвижимости Сочи и Геленджика.

Приобретение квартиры или апартаментов у моря – покупка не первой и даже не второй необходимости.

Такой недвижимостью чаще всего обзаводятся уже после приобретения городской квартиры (скажем, в Москве) и дома в пригороде. Некоторые, впрочем, склон-

ны пользоваться курортной квартирой вместо дачи, но таких – меньшинство.

Приходится считаться

Все девелоперы, работающие в курортном сегменте, вынуждены учитывать эту и другие особенности данного рынка.

Сроки экспозиции курортной недвижимости дольше, чем у обычного жилья. Потребитель может выбирать нужный объект очень долго, пока не найдет идеальный с его точки зрения. Причем решение в итоге часто бывает эмоциональным (потрясающий вид!), а не основанным на каких-либо рациональных сооб-

ражениях. Но работают и стандартные принципы. Значение имеет близость объекта к пляжу, его транспортная доступность (удаленность от аэропорта, вокзала, центра города), возможность проведения досуга в разное время года, максимум различной инфраструктуры в шаговой доступности и т. д.

Еще одна особенность сегмента в том, что наибольшим спросом пользуются квартиры и дома с отделкой. Это объяснимо: ремонт обычно длится не меньше трех месяцев, и хозяева из других городов не могут постоянно принимать в нем участие, контролируя подрядчиков. А тратить на эту работу дни долгожданного отпуска готовы лишь редкие энтузиасты. Поэтому недвижимость с отделкой «под ключ» — частое предложение в приморских жилых комплексах.

Скажем, компания «Первый строительный трест» реализует апартаменты в строящемся ЖК «Морская симфония» в Сочи. Почти все квартиры имеют полную отделку (в разных вариантах), оснащены сантехникой, мебелью и бытовой техникой. На данном объекте, как и в некоторых других жилых комплексах, предусмотрена еще одна важная опция: доверительное управление. Владельцы апартаментов могут передать свою недвижимость в управление УК, а та будет по возможности сдавать их в аренду на период, пока хозяева отсутствуют. Апартаменты в «Морской симфонии» сейчас продаются по цене от 2,1 млн рублей. По данным на начало июля, возведена коробка первой 18-этажной башни, во второй секции заканчивается заливка монолита девятого жилого этажа, в третьей начата вязка арматуры пятого. В среднем башни комплекса растут на один этаж в неделю (на объекте в три смены работают более сотни строителей). Спешка вполне объяснима: в высокий сезон застройщик реализует тем больше квартир, чем выше будет стадия готовности жилого комплекса.

Слишком разогнались

Флагманом российских курортов уже давно считается город Сочи, «южная столица» России и будущая столица зимней Олимпиады — 2014. Понятно, что в этом городе заявлено достаточно много проектов высокого ценового сегмента.

По данным компании GVA Saenger, на рынке бизнес- и элитной жилой недвижимости Сочи сегодня представлено более 30 объектов (в совокупности свыше 640 тыс. м²), среди которых есть уже несколько построенных жилых комплексов. 27 проектов можно отнести к бизнес-классу (по разным оценкам, строительство шести-деяти из них завершено), остальные — к элитному.

Цены на сочинское жилье всех категорий вплоть до 2008 года ста-

покупателей, и сделки практически полностью прекратились (за исключением экономкласса). Тем не менее застройщики публично заявляли, что продажи у них идут, чтобы и дальше разогреть рынок. Как следствие, неопытные девелоперы покупали дорогие участки в Сочи, грезя о сверхприбылях. На тот момент им было невдомек, что цены хоть и сверхвысокие, но виртуальные — любой покупатель, решившийся на покупку квартиры, при личном общении в

ПОСЛЕ КРИЗИСА В ЦЕЛОМ СОХРАНЯЕТСЯ НЕВЫСОКАЯ АКТИВНОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ В СОЧИ. СРОКИ ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОСТОЯННО ПЕРЕНОСЯТСЯ

бильно росли. С 2003 по 2008 год динамика была колоссальной — с \$1 тыс. до \$5-9 тыс. за м². До 2007 года рост цен был обусловлен постоянно растущим спросом на фоне недостаточного предложения. А с середины 2007 года основным стимулом для большинства покупателей стало объявление о проведении в городе Олимпийских игр. Большинство девелоперов предпочли в связи с этой новостью резко повысить цены. Однако указанный показатель легко превысил психологический барьер

офисе компании получал существенную скидку. В итоге многие из инвесторов оказались не в самом приятном положении.

Что почем

На выходе из кризиса в целом сохраняется невысокая активность девелоперов в Сочи. Сроки ввода объектов в эксплуатацию постоянно переносятся. Новостройки бизнес- и экономкласса за два года (с конца 2008 по конец 2010) подешевели на 9-15%, подсчитали аналитики. По некоторым

ЖК «Каскад», по мнению экспертов, один из лучших проектов комплексной застройки в Геленджике





На рынке бизнес- и элитной жилой недвижимости Сочи сегодня представлено более 30 объектов

объектам экономкласса снижение составило до 40%. Это произошло потому, что с рынка ушли инвестиционные покупатели, доля которых, по разным оценкам, составляла в Сочи 30–45%.

Впрочем, по части объектов этот тренд еще весной сменился ростом. Так, реально (а не только согласно рекламным объявлениям) выросли цены на недвижимость в апарт-отеле «Морской квартал» и ЖК «Версаль». Цены на квартиры в комплексе «Актер Гэлакси» (девелопер – MR

«Многие проекты уже никак не проходят по экономике. Поэтому цены на них могут озвучиваться какие угодно, но предложение это виртуальное, – говорит один из экспертов рынка недвижимости. – До Олимпиады 2014 года массового выхода на рынок новых проектов не произойдет». В кризис начали реализовываться только два «новичка» – «Московия» и «Морской дворец». «Большинство же проектов в высшем сегменте курортной недвижи-

ЦЕНЫ НА СОЧИНСКОЕ ЖИЛЬЕ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ ВПЛОТЬ ДО 2008 ГОДА СТАБИЛЬНО РОСЛИ. С 2003 ПО 2008 ГОД ДИНАМИКА БЫЛА КОЛОССАЛЬНОЙ – С \$1 ТЫС. ДО \$5-9 ТЫС. ЗА М²

Group) достигают 160 тыс. рублей за м². Средняя стоимость сочинского жилья бизнес-класса составляет около 100 тыс. рублей за м², элитного – более 140 тыс. рублей.

Структура спроса в бизнес- и элитном классе такова: около половины покупателей составляют москвичи, остальные – жители других регионов. Доля самих сочинцев незначительна. Возможно, потому, что цены в городе теперь скорее московские, а многие из объектов явно переоценены.

мости отложили экспансию на неопределенное время», – отмечает вице-президент по консалтингу компании GVA Sawyer Эвелина Павловская.

На порядок доступнее

Еще одним из интересных рынков черноморского побережья является Геленджик. Потенциал строительства жилья и гостиниц в городе огромен, считают эксперты: за 2010 год в нем побывало 3 млн туристов (в 2006 – только 1,18 млн).

Геленджик как альтернатива тому же Сочи в глазах потребителя имеет массу плюсов: минимум пробок, мало высотных зданий, более здоровая экология, отсутствие повсеместного строительства и, конечно, несравнимо более адекватные цены на недвижимость. Стоимость 1 м² в новостройках экономкласса в городе составляет в среднем 35–45 тыс. рублей.

В прошлом году в Геленджике открылся аэропорт. Впрочем, по словам местных экспертов, его появление не особенно отразилось на цене недвижимости. С югом России давно налажено железнодорожное сообщение, и в целом добраться до этого курорта было не проблемой и раньше (хотя, конечно, ж/д перевозки имеют свои специфические особенности). Так или иначе, но аэропорт не поспособствовал сколь бы то ни было заметному увеличению спроса на квартиры и апартаменты в Геленджике. Нынешним летом, правда, появилось несколько дополнительных прямых рейсов между Геленджиком и Тюменью, а также Челябинском, Уфой, Сургутом, Казанью, Екатеринбург, Санкт-Петербургом, Москвой и т. д. В связи с этим не исключено, что к осени спрос на местную недвижимость возрастет.

Курортное разнообразие

Высота домов в Геленджике официально ограничена десятью этажами, однако, как ни странно, из этого правила есть несколько исключений. Например, ЖК «Пушкин» имеет высоту 17 этажей. Желание застройщика (инвестиционно-строительная компания «Модус») превысить допустимую этажность вполне понятно. Это позволяет не только извлечь максимальную прибыль из освоения имеющегося участка земли, но и обеспечить более привлекательные виды из окон комплекса, а это важнейший аспект при формировании цены квадратного метра курортной недвижимости. Общее правило: чем выше квартира, тем она дороже. Квартиры в ЖК «Пушкин» продаются по цене от 51 тыс. рублей за 1 м². Данный комплекс – не первый и не единственный объект компании в Геленджике. «Модус» уже построил в городе ЖК «Каскад» (введен в эксплуатацию в 2009 году; по мнению

экспертов, один из лучших проектов комплексной застройки), дом на ул. Ленина, коттеджные поселки «Гелиос» и «Легенда». (Есть у компании проект и в Сочи – ЖК «Олимпик Плаза».)

В этом году ФСК «Лидер» начала строить в городе жилой комплекс средней этажности «Столичный квартал» на площади 10 га. Цена 1 м² в этом проекте пока составляет от 33 тыс. рублей. Самая недорогая однокомнатная квартира стоит здесь сегодня около 1 млн рублей (29 м²). Общая жилая площадь комплекса – примерно 50 тыс. м².

При этом нельзя сказать, что Геленджик – некий экономичный вариант (для тех, кому не хватило на Сочи). В городе есть целый кластер частного сектора, который местные жители называют своей «Рублевкой». Здесь располагаются виллы московских бизнесменов и чиновников. Кроме того, существуют оригинальные проекты комплексной застройки, которые по праву могут считаться элитными. К примеру, апартамент-отель «Сады Морей», построенный ООО «ИнвестГрупп-

Апарт» и введенный в эксплуатацию весной 2011 года, имеет оригинальную архитектуру в неоклассическом стиле и удобное расположение – на первой линии от моря. Корпуса «Садов морей» носят названия знаменитых художников и оформлены

контракты на строительство многоквартирных домов, но реализовать задуманное пока не смогли.

Телега впереди лошади

В 2009 году в управлении архитектуры и градостроительства админи-

ГЕЛЕНДЖИК ПО СРАВНЕНИЮ С СОЧИ В ГЛАЗАХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ИМЕЕТ МАССУ ПЛЮСОВ: МИНИМУМ ПРОБОК И ВЫСОТНЫХ ЗДАНИЙ, БОЛЕЕ ЗДОРОВАЯ ЭКОЛОГИЯ, ОТСУТСТВИЕ ПОВСЕМИСТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И, КОНЕЧНО, ГОРАЗДО БОЛЕЕ АДЕКВАТНЫЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

живописью. Цены в комплексе не уступают столичным: квартира стоит не менее 7 млн рублей.

Другие инвесторы-застройщики Геленджика – структуры ОАО «Газпром», компания «Делик» и др. В городе насчитывается около пяти-шести замороженных площадок, застройщики которых заключили инвест-

страции Геленджика был создан отдел сопровождения инвестиционных проектов, одной из главных задач которого является формирование земельных участков для реализации на торгах. По данным главного архитектора города Виктора Ревякина, сейчас в его инвестиционном портфеле уже около сотни сформированных участ-

ОРГАНИЗАТОР:



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

Министерство
регионального развития
Российской ФедерацииМинистерство природных
ресурсов и экологии
Российской ФедерацииГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ПРОЕКТА
GREEN DEVELOPMENT:

ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ ДЕВЕЛОПМЕНТУ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

GREEN AWARDS



www.greenawards.ru

PROESTATE®
FORUM



Апарт-отель «Сады Морей» введен в эксплуатацию нынешней весной

ков суммарной стоимостью около 100 млрд рублей («конкретные предложения и для частных, и для серьезного инвестора»). Еще 150 участков находятся в работе и в этом году будут выставлены на торги.

«Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик проведена работа по созданию благоприятного инвестиционного климата: разработаны стратегия инвестиционного развития муниципального образования, генеральный план городского округа на расчетный срок 20-30 лет, программа социально-экономического раз-

вития курорта, – комментирует глава города Виктор Хрестин на сайте администрации. – Администрация приглашает инвестиционные и строительные компании к партнерству в освоении и развитии уникальной курортной территории».

Но не обходится и без сложностей. В Геленджике существуют серьезные проблемы с энергетическими мощностями и канализацией. Проще говоря, коммуникаций на всех желающих не хватает. В погоне за увеличением прибыли некоторые инвесторы строят дома на несколько квартир там, где земля предназначе-

на исключительно под ИЖС. Такие постройки достигают трех-четырех этажей, в них могут проживать более 10 семей. Между тем по документам участок под ними не соответствует данному типу застройки, и канализация вкупе с энергетическими мощностями не рассчитана на столь интенсивную эксплуатацию. Строители нередко самовольно врезаются в проходящую рядом канализацию, подключают несколько квартир к электричеству, мощность которого рассчитана на одну семью. Итогом становятся постоянные сбои в подаче электроэнергии, внезапные отключения от сети целых домов. Канализация же представляет собой достаточно ветхую конструкцию и время от времени ломается. По словам Виктора Ревякина, в настоящий момент в Геленджике проектируется новая система ливневой канализации, но ее создание требует инвестиций в размере 1 млрд рублей.

«За последние три года работа по выявлению и пресечению самовольного строительства вплоть до обращения в судебные органы была значительно активизирована. На сегодняшний день городская администрация направила в суд порядка 80 дел по сносу незаконно возводимых объектов: на земле, предназначенной для индивидуального жилищного строительства, строятся многоквартирные дома и многоэтажные гостиницы. Это недопустимо, поэтому проводятся ежедневные рейды по контролю за данными объектами», – комментируют ситуацию в управлении муниципального земельного контроля Геленджика. Согласно действующему законодательству, принудительный снос объекта либо приостановление строительства до устранения градостроительных нарушений производится исключительно в судебном порядке.

В связи с этим хочется отметить: грамотное освоение города и управление жилым фондом возможно только при комплексном и стратегическом подходе к задаче местных властей. В частности, прежде чем реализовывать на аукционах сотни новых участков, стоит, наверное, хотя бы начать строить в необходимом объеме дополнительные коммуникации. Иначе, как говорят местные жители, не за горами день, когда без света останется весь город.

Организаторы:



Генеральный партнер:



Золотой спонсор:



Стратегический партнер



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

PRO ESTATE® FORUM

7-9 СЕНТЯБРЯ РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.PROEstate.ru

Спонсоры
конференций:



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES



Генеральный
партнер
проекта GREEN
DEVELOPMENT:



HANNES SNELLMAN



Спонсор
PROEstate PARTY



Генеральный
информационный партнер



Генеральный
интернет
партнер:



Генеральный
информационный
партнер в СПб:



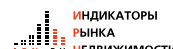
Официальный
информационный
партнер в СПб:



Специальный
интернет
партнер:



Аналитический
партнер:



Официальный
информационный
партнер в Самарском регионе:



Информационный
партнер



ТРЕБУЕМ КОМПЕНСАЦИИ!

СРЕДСТВА КОМПЕНСАЦИОННЫХ ФОНДОВ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ В РАЗЛИЧНЫХ ЦЕЛЯХ

Дарья Балабошина

ДОВЕРИЕ РЯДА СТРОИТЕЛЕЙ К САМОРЕГУЛИРУЕМЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ПОДОРВАНО УЖЕ ДАВНО. В ПОСЛЕДНЕЕ ЖЕ ВРЕМЯ ПРОИСХОДЯТ СОБЫТИЯ, КОТОРЫЕ ТОЛЬКО УСУГУБЛЯЮТ НЕГАТИВНОЕ ОТНОШЕНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ОТРАСЛИ К НОВОМУ МЕХАНИЗМУ РЕГУЛИРОВАНИЯ. РЕЧЬ ИДЕТ О ФАКТАХ МОШЕННИЧЕСТВА С КОМПЕНСАЦИОННЫМИ ФОНДАМИ СРО. ПО ДАННЫМ ЭКСПЕРТОВ, ОНИ НОСЯТ ДАЛЕКО НЕ ЕДИНИЧНЫЙ ХАРАКТЕР. ЭТИМ ЛЕТОМ ОДНО ИЗ ТАКИХ ДЕЛ ПОПАЛО В СУД. ВСЕ ГРОМЧЕ ЗВУЧИТ МНЕНИЕ, ЧТО КОМПЕНСАЦИОННЫЕ ФОНДЫ ЦЕЛЕСООБРАЗНЕЕ БУДЕТ ОТМЕНИТЬ. ОДНАКО «ОСОБО ПРИБЛИЖЕННЫЕ» К СТРОИТЕЛЬНЫМ МИЛЛИАРДАМ, ДУМАЕТСЯ, СДЕЛАЮТ ВСЕ МЫСЛИМОЕ И НЕМЫСЛИМОЕ, ЧТОБЫ НЕ ДОПУСТИТЬ ПРИНЯТИЯ ТАКОГО РЕШЕНИЯ.

В Свердловской области возбуждено уголовное дело по факту мошенничества со средствами компенсационного фонда строительной саморегулируемой организации. В соответствии со статьей 159, части 3 УК РФ – «Мошенничество, совершенное группой лиц в особо крупных размерах» – за подобные действия предусмотрено наказание – от двух до шести лет лишения свободы. Дело, по всей видимости, станет прецедентным.

Козел отпущения?

Речь идет о хищении 300 тыс. рублей в уральском филиале НП СРО «Национальное объединение профессиональных строительных организаций» (НОПСО). Уголовное дело против теперь уже бывшего директора филиала, Евгения Мельниченко, и ряда «неустановленных лиц» возбудило руководство московского офиса НОПСО. Представители головного офиса заявили об утрате 300 тыс. рублей, которые ООО «СК «Ремстрой» (г. Краснотурьинск, Свердловская область) должно было внести в компенсационный фонд НП «НОПСО» в связи со вступлением в данное парт-

нерство. Однако средства на банковский счет СРО не поступили. По данным следствия, в 2010 году СК «Ремстрой» передала представителям уральского филиала НОПСО наличные деньги, после чего они исчезли в неизвестном направлении.

Сообщается, что компания «Ремстрой» получила свидетельство о допуске к работам практически сразу после вступления в партнерство. В официальном комментарии московского руководства НОПСО говорится, что «неустановленные лица из уральского филиала СРО предоставили поддельные документы об оплате взноса СК «Ремстрой», а деньги положили себе в карман». Помимо мошенничества со средствами компенсационного фонда, головной офис НОПСО обвинил Евгения Мельниченко в торговле свидетельствами о допуске. В разгар скандала сам Мельниченко заявил, что все это время не иначе как выполнял распоряжения правления СРО и уголовное дело против себя считает провокацией. «Люди просто хотят переложить на кого-то ответственность, хотя все мои действия были полностью согласованы с руководством.

Что касается перевода денег, то это очень некрасивая история... Деньги были направлены туда, куда мне сказали их направить», – заявил Мельниченко представителям СМИ, не уточнив, куда именно поступили денежные средства.

В марте Евгений Мельниченко был уволен с поста директора екатеринбургского филиала по причине «многочисленных нарушений». По словам нового главы филиала, Виктора Мезрина, после ухода прежнего руководителя проведено несколько проверок, в ходе которых установлены факты продажи свидетельств о допуске к строительным работам. Под подозрение попали 54 свидетельства. Согласно заявлению правления СРО, разрешения «на выдачу допусков за три дня» оно не давало.

Напомним, экс-глава уральского отделения НОПСО Евгений Мельниченко в прошлом возглавлял уральский Федеральный лицензионный центр. Данное обвинение – не первое в его карьере. В 2008 году специалист филиала ФЛЦ по УрФО Константин Боровинский написал письмо на имя главы Минрегионразвития РФ Виктора Басаргина, в котором со-

общал о фактах коррупции в рамках деятельности Мельниченко, упрекал в «противоправной деятельности при организации работы с соискателями лицензий на строительную, проектную деятельность и деятельность по инженерным изысканиям».

По словам экспертов, на сегодня в стране уже образовалась прослойка СРО, стратегической целью которых является даже не получение прибыли от «торговли» допусками, а контроль над средствами компенсационных фондов.

Промежуточный вариант

Хищение средств КФ – наиболее радикальный вариант обогащения за счет системы саморегулирования. Как показывает практика, есть и другие способы использования этих средств в «непрофильных» целях. «По нашим данным, некоторые «коммерческие» СРО грешат тем, что до сих пор размещают средства компенсационных фондов через управляющие компании, хотя закон уже запретил такую практику», – рассказал «СНИПу» один из участников саморегулирования, пожелавший остаться неизвестным. Речь идет об увеличении доходности от размещения огромного капитала КФ и последую-

щем использовании дивидендов (процентов) в личных целях руководителей партнерств. Случается, что эти деньги применяются и для совершения каких-то корпоративных бан-

дел, чтобы прекратилась безумная гонка за увеличением числа членов».

При этом некоторые эксперты, наоборот, предлагают законодательно разрешить СРО тратить процен-

СЕГОДНЯ В СТРАНЕ УЖЕ ОБРАЗОВАЛАСЬ ПРОСЛОЙКА СРО, СТРАТЕГИЧЕСКОЙ ЦЕЛЮ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ ДАЖЕ НЕ ПОЛУЧЕНИЕ ПРИБЫЛИ ОТ «ТОРГОВЛИ» ДОПУСКАМИ, А КОНТРОЛЬ НАД СРЕДСТВАМИ КОМПЕНСАЦИОННЫХ ФОНДОВ

ковских операций. «Компенсационный фонд стал для руководителей данных СРО чем-то вроде личной собственности. Многие из них, забываясь, говорят, что они «хозяева» этих СРО и их компенсационных фондов, – добавляет анонимный источник «СНИПа». – Сутью бизнеса «коммерческих» партнерств становится бесконечное накапливание средств КФ и членских взносов. Это происходит оттого, что верхний предел численности СРО не установлен. Самое действенное средство борьбы с «коммерческими» СРО – установить этот пре-

дел, полученные от размещения компенсационных фондов. Надо сказать, что эта идея конструктивна только на первый взгляд. Компенсационные фонды, как и любые другие денежные средства, подвержены инфляции. Проценты позволяют этот эффект нивелировать. Если же они начнут тратиться на нужды членов СРО, то КФ таких партнерств, по сути, будут планомерно уменьшаться.

Мощное лобби

Как бы то ни было, факт остается фактом: в нашей стране 400 с лишним са-



Дорогие друзья и коллеги!



Председатель правления
Залпин А. Р.

День строителя празднуют люди, вовлеченные в процесс возведения жилых домов, объектов промышленного и общественного назначения. Этот день отмечают прорабы и монтажники, каменщики и отделочники, архитекторы, изыскатели, дизайнеры

Уважаемые работники строительной отрасли!

Сердечно поздравляем вас с наступающим профессиональным праздником — Днем строителя!

и еще целый ряд специалистов, связанных с современным строительством.

Мы являемся представителями одной из самых востребованных и созидательных профессий. Дальневосточные строители — высококвалифицированные, грамотные специалисты, преданные своему делу, ответственные, добросовестные люди. Нашим трудом создается новый облик Дальнего Востока.

В этот день уместно сказать, что строитель — это не просто профессия. Это призвание, это талант, это судьба. Тысячи дальневосточников носили и носят высокое звание строителя. Труд строителей, проектировщиков, архитекторов всегда

служит на благо всех граждан. Благодаря умелым рукам строителей появляются новые жилые дома, школы, больницы, фабрики и заводы, транспортные магистрали — все, что необходимо для обустройства комфортной жизни. Труд строителя виден каждому и имеет особую общественную значимость. Качество работы строителей — это прежде всего благополучие людей, их достойная и уверенная жизнь. То, что создается руками строителей, делает людей счастливыми, а их жизнь — благоустроеннее и комфортнее.

Желаем вам новых интересных объектов, удачи

в достижении всего задуманного, смелого покорения строительных высот, крепкого здоровья, счастья и семейного благополучия.

Генеральный директор
Мозолевский В. П.



ИЗБИРАТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

УЧАСТНИК саморегулирования в сфере изыскательской деятельности, пожелавший остаться неизвестным:

«Не знаю, как в строительстве и проектировании, а в изыскательской отрасли однозначно нужно отказываться от компенсационных фондов (КФ). Если у строителей и могут произойти внезапные случаи ущерба с многочисленными материальными потерями или людскими жертвами, на покрытие которых страховых лимитов не хватит, то в изысканиях это крайне маловероятно. В деятельности членов 28 изыскательских партнерств за полтора года, насколько мне известно, не было даже ни одного случая возмещения вреда за счет страхования. Нужно снижать размеры взноса в КФ либо для всех изыскательских компаний, либо только для тех, которые реализуют наименее опасные виды деятельности.

При работе над строительным проектом за инженерными изысканиями следует сразу несколько контрольно-экспертных мероприятий: экспертиза результатов изысканий, экспертиза проектной документации (а проектировщики работают с материалом, предоставленным изыскателями) и затем еще проверка соответствия деятельности строителей и

проектировщиков на этапе, допустим, рытья котлована. Таким образом, проходит как бы тройная проверка результатов инженерно-геологических работ. Причем на стадии создания котлована строители часто обнаруживают не то, что было описано в документах изыскателей, но до наступления какого-либо вреда дело не доходит. Вопрос, как правило, решается с помощью проведения дополнительных изысканий. Это происходит на каждой второй стройке, а иногда после повторных изысканий приходится проводить их еще и по третьему разу.

Поэтому, как мне кажется, нет никакого риска, если мы в своей отрасли вообще откажемся от КФ и перейдем к механизму страхования ответственности. Причем нужно двигаться по пути создания реестра физических лиц, специалистов. Они должны нести ответственность за свои работы. Так мы войдем в систему нормального саморегулирования, которая будет направлена, в первую очередь, на повышение качества профессионального образования, развития конкретного инженера, а не какой-то абстрактной организации. Именно к этому мы движемся сейчас параллельно с государством».

саморегулируемых организаций в сфере строительства, проектирования и инженерных изысканий. При этом всего три-четыре наиболее крупных СРО сконцентрировали у себя около трети всех КФ страны. «Многомиллиардные денежные средства, собранные со всей отрасли, управляют-ся, грубо говоря, тремя начальниками.

утверждение – прямой ответ на вопрос о том, почему тормозится рассмотрение законопроекта о борьбе с «коммерческими» СРО, – продолжает эксперт. – Вот сейчас мы с вами говорим, а приток денег в «коммерческие» СРО продолжается. Естественно, если раньше они могли подкупить только каких-то отдельных начальников в

чае аварии. Насколько известно «СНИПу», на эти цели не был активирован еще ни один КФ. Во всяком случае, официальная статистика и СМИ о таких прецедентах не сообщали. За время, прошедшее с момента внедрения в отрасли механизма саморегулирования, ущерб вследствие недостатков строительных работ погашался, прежде всего, за счет страховых средств. В связи с этим многие независимые аналитики не видят причин, которые бы мешали полностью отказаться от компенсационных фондов и перейти целиком на страхование (см. также «Что бы ни случилось» в «СНИП» №5, 2011 г.). «Есть и другой вариант: создать специальный федеральный компенсационный фонд, который бы управлялся правительством РФ или через уполномоченные казначейские структуры – по типу государственных. Можно было бы допускать возмещение убытков из этого фонда только по решению суда», – предлагает один из экспертов рынка.

Однако, как уже было сказано выше, ни одна из этих идей в сложившейся ситуации пока не имеет реальных шансов быть реализованной. Скорее всего, «коммерческие» СРО в силу своей многочисленности будут продолжать оказывать серьезное влияние на законотворчество. Если, конечно, правительство не примет радикальных мер для наведения порядка в строительной отрасли.

МНОГОМИЛЛИАРДНЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, СОБРАННЫЕ СО ВСЕЙ ОТРАСЛИ, УПРАВЛЯЮТСЯ, ОБРАЗНО ГОВОРЯ, ТРЕМЯ НАЧАЛЬНИКАМИ. ЕСТЕСТВЕННО, У НИХ ЕСТЬ РЕСУРСЫ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ РЕШАТЬ НЕОБХОДИМЫЕ ВОПРОСЫ И С ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ, И С ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ВЛАСТЬЮ

Естественно, у них есть ресурсы, которые позволяют решать необходимые вопросы и с исполнительной, и с законодательной властью, и с Общественной палатой», – утверждает анонимный источник «СНИПа». По словам эксперта, руководители крупнейших «коммерческих» партнерств сделают все, чтобы не допустить, в частности, принятия решения об ограничении максимальной численности СРО. «У нас уже первые лица страны открыто говорят, что главная проблема в России – это коррупция. Так вот, данное

Ростехнадзоре, то с нынешними ресурсами они могут «настроить в свою пользу» массу депутатов, а также, я вас уверяю, достаточно высоких чиновников в исполнительной власти».

Выход есть

На данный момент в строительной отрасли определенно зреет недовольство практикой отвлечения из отрасли немалых средств, притом непонятно, кем и как используемых. В законе говорится, что эти деньги должны пойти на покрытие вреда в слу-



13 сентября 2011

ВК «Ленэкспо»

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103

14 сентября 2011

Гостиница Парк Инн Пулковская

Санкт-Петербург, пл. Победы, 1

II Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство»

При поддержке:



Организатор:



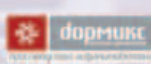
Соорганизаторы:



Генеральный спонсор:



Официальный спонсор:



Генеральный информационный партнер:



Информационные партнеры:



Деловой партнер:



Регистрация на конференцию

www.sroconf.ru



2-я международная специализированная выставка-форум



ДОРОГА

12-15 октября 2011 года

МВЦ «Крокус Экспо», III павильон, зал №15

Официальная поддержка:



Министерство
транспорта РФ



Федеральное
дорожное агентство



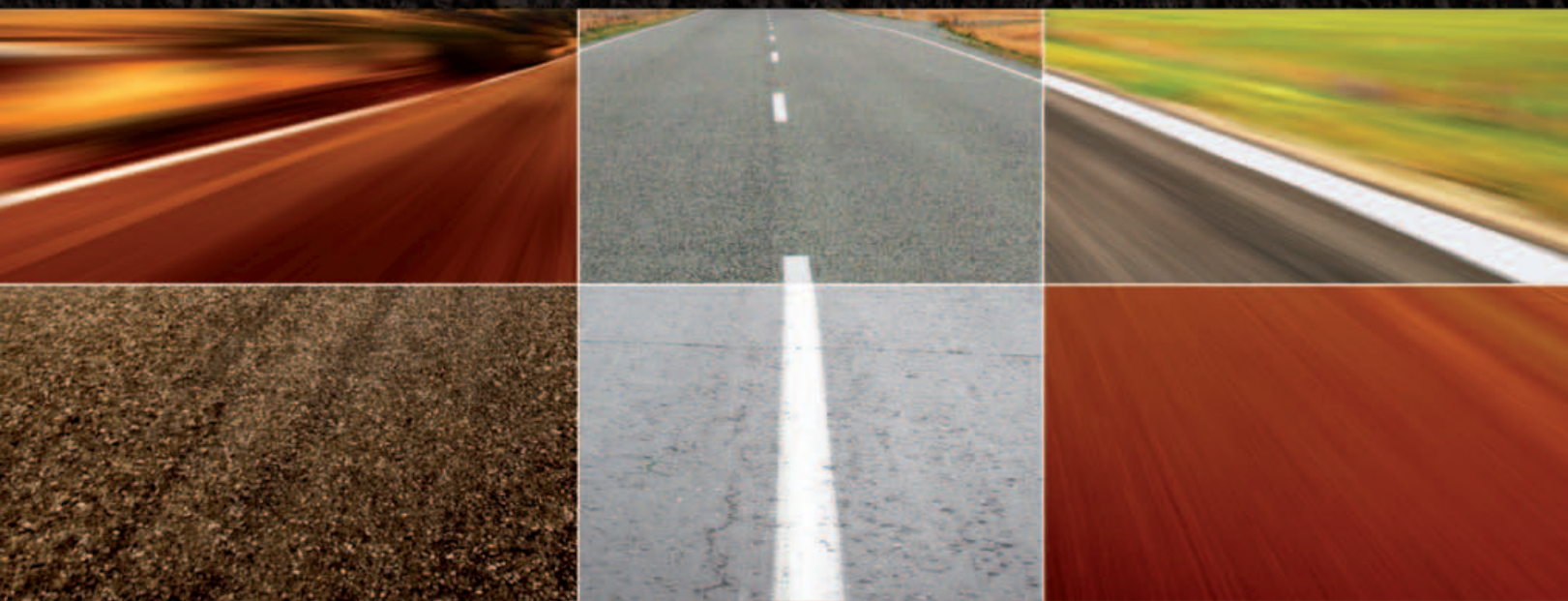
ГТЛК

Государственная
Транспортная
Лизинговая
Компания

- Российская Ассоциация территориальных органов управления автомобильными дорогами «РАДОР»
- Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ)
- Ассоциация дорожных проектно-изыскательских организаций «РОДОС»

Тематические разделы выставки:

- Инновации
- Интеллектуальные транспортные системы (ИТС)
- Безопасность дорожного движения, дорожный сервис
- Мосты и тоннели (проектирование, строительство, эксплуатация)
- Дорожно-строительная техника и лизинг



Организатор:

 **КРОКУС ЭКСПО**
Международный выставочный центр

Соорганизатор деловой программы:

прайм
маркетинговое агентство

«Прайм»:
Тел.: +7 (812) 703-3508/09, 8 (921) 743-4723
E-mail: elizarova@roadtec.ru
www.prime.com.ru

Дирекция выставки:

Тел./факс: +7 (495) 983-0678, 727-2523, 8 (916) 242-6772

E-mail: artamonov@crocus-off.ru, begunova@crocus-off.ru, shamilova@crocus-off.ru, polskoy@crocus-off.ru
www.dorogaexpo.ru

МВЦ «Крокус Экспо»:

65-66 км МКАД (пересечение МКАД и Волоколамского шоссе), станция метро «Мякинино»

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ – ВАЖНЕЙШАЯ ОТРАСЛЬ, КОТОРАЯ СЕГОДНЯ, УВЫ, ФИНАНСИРУЕТСЯ ПО ОСТАТОЧНОМУ ПРИНЦИПУ. СОБЛАЗН СЭКОНОМИТЬ НА ДАННОМ ВИДЕ РАБОТ ВЕЛИК, НО, КАК ПОКАЗЫВАЕТ ПРАКТИКА, В ДАЛЬНЕЙШЕМ ПОДОБНАЯ ЭКОНОМИЯ ВЫЛИВАЕТСЯ В КРАТНО ПРЕВОСХОДЯЩИЕ ЕЕ ЗАТРАТЫ. КРОМЕ ТОГО, ОНА НЕСЕТ ПРЯМУЮ УГРОЗУ БЕЗОПАСНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА.

С ЦЕЛЬЮ ПЕРЕЛОМИТЬ СИТУАЦИЮ ПРОФЕССИОНАЛЫ ОТ ИЗЫСКАТЕЛЬСКОГО СООБЩЕСТВА ПРИНИМАЮТ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ПРОЦЕССЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ПЕРВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЭТОЙ РАБОТЫ УЖЕ УВИДЕЛИ СВЕТ, НО ЗА МНОГОЕ ЕЩЕ ПРЕДСТОИТ БОРЬТЬСЯ, РАССКАЗАЛ «СНИПу» РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ АНДРЕЙ АКИМОВ.



АНДРЕЙ АКИМОВ:

«Мы добились главного:
электронные аукционы
по изысканиям будут отменены»

«СНИП»: Андрей Викторович, как в целом Вы можете охарактеризовать результат многомесячной работы по подготовке поправок к ФЗ №94 «О госзакупках» и к Градкодексу (о негосударственной экспертизе)?

– В процессе подготовки поправок к 94-ФЗ законодатели, эксперты Минэка нас очень внимательно выслушали, и многие наши пожелания, касающиеся строительной сферы в целом и изыскательской отрасли в частности, учли. Мы добились главного: электронные аукционы по изыскательским работам будут отменены, инженерные изыскания (далее – ИИ – прим. ред.) получили официальное признание как самостоятельный вид экономической деятельности. Кроме того, влияние цены на ИИ в общих критериях оценки конкурсной заявки сведено к минимуму. Мы предлагали этот критерий вообще убрать, поскольку для нашей отрасли он несущественен. Дело в том, что стоимость изыскательских работ сегодня составляет всего около 0,1% от всех строительно-монтажных работ и других затрат, связанных со строительством. То есть на них приходится примерно 0,1 копейки из каждого рубля сметы. Мы ратуем за то, чтобы цена

изысканий была увеличена. И, похоже, экспертное экономическое сообщество и государство начинают к нам прислушиваться. Сейчас поправки к 94-ФЗ, проекты законов, касающихся Федеральной контрактной системы (ФКС), находятся на рассмотрении министерств и ведомств именно в той редакции, которая нас устраивает.

Мы отстаивали тезис о том, что нельзя мешать в одну кучу изыскания и проектирование. Сегодня на торгах их часто пытаются искусственно «пристегнуть» друг к другу, и это превращает нашу деятельность в формальность. Это тоже было услышано. Также мы отработали и передали в правительство для использования в системе ФКС проект отраслевого типового государственного контракта.

Но есть и ложка дегтя. Минрегион, к сожалению, оказался не готов рассматривать вопросы Градкодекса и ФКС в совокупности. За последние полгода было проведено 14 совещаний на уровне Координационного совета министерства, и ни одно из них по существу не рассмотрело вопросы ГК, волнующие нашу отрасль. Мы написали 14 писем в разные инстанции, но ответа не получили. Нас фактически исключили из всех обсуждений на тему негосударственной

экспертизы, а к работе над законопроектом о ФКС мы подключились только на последней стадии. Хотя в январе 2010 года Дмитрий Козак дал протокольное поручение Минрегиону направлять все проекты нормативных актов на согласование в Национальные объединения строительной сферы. Почему поручения руководителей правительства РФ чиновниками нижнего уровня игнорируются? Данную ситуацию необходимо менять. Возможно, кадровые перестановки в Минрегионе будут этому способствовать.

«СНИП»: Удастся ли системе саморегулирования консолидировать профессионалов в деле совершенствования правового поля и решения других проблем, как это предполагалось на этапе ее внедрения?

– Здесь, мне кажется, произошли положительные сдвиги. В процессе работы над новыми стандартами мы наладили работу специалистов, входящих в разные, зачастую конкурирующие между собой научные и практические организации. Результатом уже стал ГОСТ 25100 «Грунты. Классификация». Этот ГОСТ (национальный стандарт) впервые актуализирован и гармонизирован с международными европейскими и амери-

канскими стандартами. По ряду позиций мы согласились с зарубежными коллегами, где-то предпочли собственное решение, аналогов которому нет в практике зарубежных коллег. Считаю, что наша совместная работа может служить образцом для других отраслей.

«СНИП»: *Что не было учтено в поправках к Градкодексу?*

– Не удалось убедить законодатель вводить в Градкодекс вопросы технического контроля за ИИ. Сейчас проверкой соответствия занимается экспертиза, исходя при этом из своих личных пристрастий. В итоге никто даже не может сказать, выполнялись ИИ или же документы были составлены по материалам архивов. Невозможно понять, соответствует ли объем этих работ требуемым нормативам. Мы предложили ввести технический контроль ИИ по аналогии со строительным контролем, но пока наши предложения зависли. В Градкодексе совершенно глупо прописана возможность проектировщика организовывать ИИ и нести ответственность за полноту и качество работ. Как может организация нести ответственность, если у нее нет соответствующих специалистов?

Необходимо законодательно вводить предквалификацию, которую должны проводить СРО. Только тогда мы обречем рациональное зерно в саморегулировании на уровне юридических лиц.

«СНИП»: *Как, на Ваш взгляд, нужно решать проблему «коммерческих» СРО?*

– Среди изыскательских партнерств есть несколько СРО, которые можно считать «коммерческими». Признаки коммерциализации в законодательстве не описаны, но, по нашему мнению, это погоня за увеличением числа членов, агрессивная реклама, отсутствие информации о реально проводимых проверках, предоставление на сайтах ложной информации или отсутствие информации, выдача допусков по упрощенному порядку, зачастую без полной оплаты взносов в компенсационный фонд. Это торговля копиями учетных материалов специалистов. К большому сожалению, такие СРО уже стали крупнейшими в отрасли и пытаются закрепить свои доминирующие по-

зиции в законодательстве. Все эти позиции можно описать словами: «Дайте нам больше власти и денег!» Никаких других технических, технологических, профессиональных предложений от них не поступает.

Увы, понятие «недобросовестная конкуренция» относится к сфере коммерческих организаций, а СРО являются некоммерческими организациями. Поэтому ФАС эту область контролировать отказывается. Исключения составляют только некоторые региональные отделения ФАС, где местная администрация занимает активную позицию в вопросах борьбы с «коммерческими» СРО.

По нашим данным, некоторые фирмы получали допуски в том же СРО «АИИС», вообще не уплачивая взнос в компенсационный фонд. Но даже выявленные нарушения не повлекли за собой никаких санкций. У нас 40-50% участников строительного рынка ходят с фальшивыми свидетельствами. Причем мониторинг

дальше представителей СРО и нацобъединений. И надо наконец разобраться, кто регулятор от государства – Ростехнадзор или Минрегион. Ведь у семи нянек, как известно, дитя без глаза.

«СНИП»: *Кто, по Вашему мнению, должен финансировать разработку СНиПов и ГОСТов?*

– Насколько я знаю, государство ни рубля не потратило на актуализацию стандартов в изыскательской отрасли. При этом в более бюджетно достаточных сегментах оно принимает финансовое участие: скажем, на актуализацию проектных и строительных стандартов было выделено из федерального бюджета порядка 200 млн рублей. Но в целом более половины финансирования сейчас направляется профессиональными сообществами. В НОИЗе во избежание разных споров решено, что само сообщество может свои членские взносы тратить на подго-

ПРОБЛЕМУ «КОММЕРЦИАЛИЗАЦИИ» МОЖНО РЕШИТЬ ТОЛЬКО ДВУМЯ ПУТЯМИ. ПЕРВЫЙ – ДОРАБОТКА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ВТОРОЙ – УСИЛЕНИЕ НАДЗОРА ЗА ЕГО ИСПОЛНЕНИЕМ

сайтов СРО, проверки Ростехнадзора свидетельствуют, что наиболее недобросовестными исполнителями Градкодекса являются именно самые крупные СРО. Поэтому предлагаемый некоторыми деятелями путь на укрупнение СРО якобы в целях наведения порядка – это путь к перераспределению рынка теневых услуг.

А проблему «коммерциализации» можно решить только двумя путями. Первый – это доработка законодательства. Необходимо установить ответственность руководителей СРО за исполнение законодательства, за манипуляции с денежными средствами партнеров и документами специалистов. Причем эта ответственность должна распространяться на исполнительные и коллегиальные органы.

Второй путь – усиление надзора за исполнением законодательства. Все процедуры необходимо делать более прозрачными, для чего предлагаем в проверочные комиссии вво-

дывать проекты нормативных и методических документов. Эта норма закреплена в Уставе НОИЗ. Это направление является для нас приоритетным.

Правильно было бы установить паритет финансирования. Раз мы создаем стандарты за свои деньги, логично было бы сделать так, чтобы профессиональное сообщество само их согласовывало, утверждало и следило за исполнением. А если государство будет финансировать стандарты, пусть оно их и утверждает и контролирует исполнение. Хотя профессионалов необходимой квалификации в госорганах или нет, или ничтожно мало. Ротация кадров в профильных ведомствах очень высокая. Вот и получается: только человек начал разбираться в градостроительной тематике, а его уже увольняют. Поэтому логичнее доверить разработку стандартов профессионалам. Именно так, кстати, происходит в развитых странах.

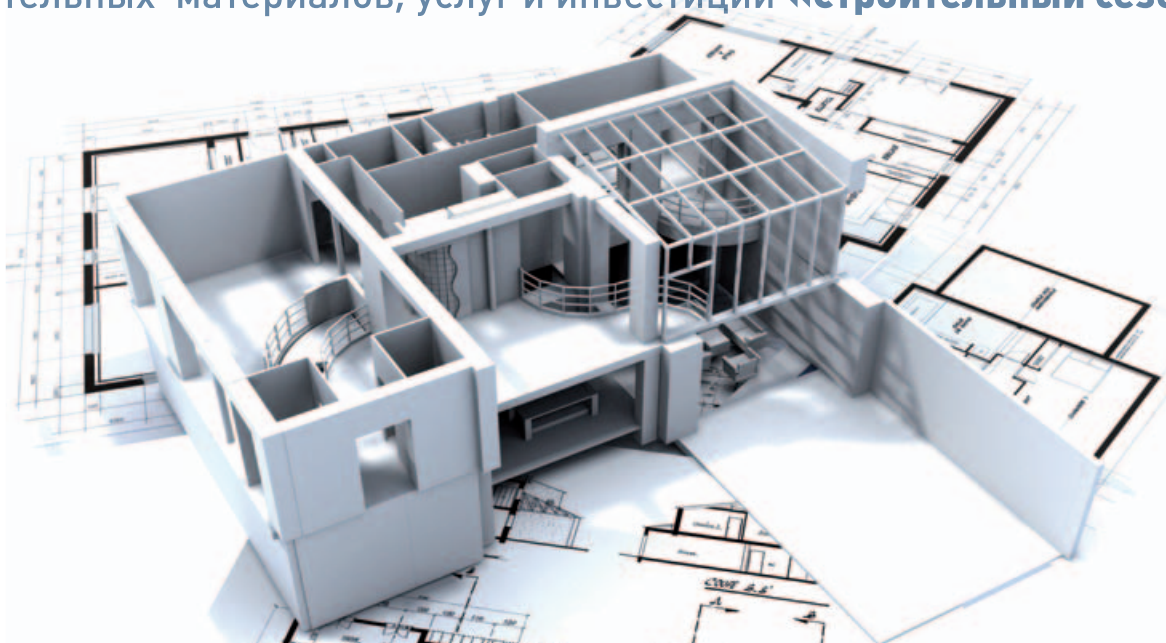


РОССИЙСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

7-10 декабря 2011 года

МВЦ «Крокус Экспо», II павильон

3-я Специализированная выставка
строительных материалов, услуг и инвестиций **«Строительный сезон»**



Разделы:

- Специальная экспозиция «Регионы»
- Специальная экспозиция «Салон инвестиционных проектов России»
- Строительные и отделочные материалы
- МеталСтройЭкспо
- Обустройство интерьера
- Инженерные коммуникации и оборудование
- Благоустройство территорий
- Специальная техника, механизмы, инструменты, спецодежда
- Архитектура, инженерно-техническое проектирование, проектные, изыскательские работы, строительный подряд
- Наука и образование

Дирекция выставки:

Тел.: + 7(495) 228-12-16, +7 (495) 727-26-13, +7 (495) 983-06-74, e-mail: buildingseason@crocus-off.ru, www.buildingseason.ru

Организаторы:



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Российской Федерации

 **КРОКУС ЭКСПО**
Международный выставочный центр



При поддержке:

НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНСТВО
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И ПОДГОТОВКЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА
НАМИКС



Партнеры:


МИП-ЭКСПО
ВЫСТАВОЧНАЯ КОМПАНИЯ


MAKINGBRAND®

Экологически обоснованный подход к бизнесу

В городе Фокино Брянской области на предприятии «Мальцовский портландцемент» форсируются работы по сооружению электрофильтра французской фирмы «Альстом Пауэр Ставан» для вращающейся печи №7, который станет барьером, защищающим атмосферу города от выбросов вредных веществ. Его пуск позволит на 40% снизить содержание пыли в отходящих из печи газах и обеспечит уровень очистки, соответствующий европейским нормам экологической безопасности.

В настоящий момент ведутся работы по подключению оборудования электрофильтра к энергетической сети, осуществляется теплоизоляция основного корпуса. Присоединить печь к новому фильтру планируется уже в ближайшее время. Инвестиции на реализацию данного проекта составят около 250 млн рублей.

В целом за последние годы холдингом «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» на реконструкцию завода «Мальцовский портландцемент» было направлено порядка 1 млрд рублей. Забота об охране окружающей среды – одно из ключевых направлений деятельности компании. Реализуемые ЗАО «Мальцовский портландцемент» мероприятия по содержанию, качественному ремонту и модернизации комплекса воздухоочистительного оборудования уменьшают эмиссию пыли в атмосферный воздух – ее удельный выброс ежегодно сокращается.



Ускорить и углубить

Премьер-министр Владимир Путин на заседании президиума правительства РФ выразил беспокойство по поводу медленной работы над формированием схем территориального планирования.

Как известно, все необходимые документы по терпланированию должны быть подготовлены и утверждены до 1 января будущего года. Между тем, как отмечает премьер, некоторые из регионов даже не приступали к этой работе. На конец июня документы разработали 43 субъекта РФ. Схемы еще 33 регионов находятся на согласовании в Министерстве регионального развития. Для того чтобы ускорить процесс подготовки документов территориального планирования, правительством было принято решение о создании специальной комиссии, которая должна обеспечить согласование в данном вопросе действий федеральных и региональных органов власти.

Среди вариантов ускорения предлагается также следующий. Гендиректор «Группы ЛСР» Александр Вахмистров считает, что действующую процедуру разработки генеральных планов нужно сохранить только для крупных мегаполисов. Здесь, по его словам, увязаны проблемы сохранения архитектурного наследия и многие другие вопросы, которые нельзя решить принятием «типовых» документов. А вот для небольших населенных пунктов достаточно будет подготовить «упрощенные» генпланы. «В среднем работа над генпланом крупного города занимает три-четыре года. Она требует колоссальных временных и денежных затрат», – сказал он в интервью БН.ру.

Дождались!

Наконец решена одна из законодательных коллизий, дестабилизировавшая последнее время работу изыскательского сообщества. В соответствии с приказом Министерства регионального развития РФ от 26 мая 2011 года №238, работы по организации инженерных изысканий привлекаемым на основании договора застройщиком или уполномоченным им юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком) исключены из перечня видов работ по инженерным изысканиям приказа Министерства регионального развития РФ №624.

Приказ об исключении пресловутого седьмого пункта зарегистрирован в Министерстве юстиции РФ 5 июля. Решение вступит в силу в январе 2012 года, через полгода со дня официального опубликования документа.

Новая земля

Госдума РФ приняла в третьем чтении закон, направленный на правовое регулирование отношений, связанных с созданием искусственных земельных участков на федеральных водных объектах для строительства на них зданий, сообщает РИА «Новости».

Законом определяется, что сооружение, создаваемое на водном объекте «путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий», признается земельным участком после ввода его в эксплуатацию. Срок согласования разрешения для такого проекта не может превышать месяца со дня его поступления в соответствующие органы государственной власти. Если в этот срок инициатор не получил замечаний, то проект считается согласованным.

Договор о создании искусственного земельного участка заключается по итогам открытого аукциона, который проводится на основании соответствующего разрешения в срок не позднее трех месяцев со дня его выдачи. В качестве организатора аукциона выступает орган, уполномоченный на заключение договора, или действующая на основании договора с ним специализированная организация. Этот орган определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. При этом, как говорится в законе, методика определения начальной цены устанавливается правительством РФ.



Час расплаты

В российском саморегулировании появилась практика принудительного взыскания национальными объединениями членских взносов с саморегулируемых организаций.

Так, в июле в Арбитражном суде города Москвы состоялось судебное заседание по иску НОСТРОЙ к НП «Стройспецмонтажсервис» о взыскании задолженности по уплате вступительного взноса и части ежегодного членского взноса за IV квартал 2010 года. Представитель НОСТРОЙ в суде заявил, что «Стройспецмонтажсервис» является членом объединения автоматически с 1 октября 2010 года в соответствии со статьей 5520 Градкодекса РФ, а основанием для оплаты отчислений на нужды объединения является положение, утвержденное решением I Всероссийского съезда от 10 ноября 2009 года, которое принято в строгом соответствии с порядком, установленным той же статьей Градкодекса. Ответчик искивые требования не признал, ссылаясь в том числе на незаконность решения съезда об установлении размеров отчислений, а также на то, что НП «Стройспецмонтажсервис» не является членом объединения. В итоге суд принял решение удовлетворить искивые требования НОСТРОЙ, кроме того, НП «Стройспецмонтажсервис» обязали заплатить госпошлину за подачу искового заявления в суд.

Параллельно принудительным сбором взносов этим летом занялось и Национальное объединение изыскателей. Измайловский районный суд Москвы выдал НОИЗ исполнительный лист на взыскание с крупнейшей саморегулируемой организации изыскателей – НП СРО «АИИС» – задолженности в размере свыше 3,89 млн рублей и расходов по оплате государственной пошлины. Речь идет о задолженности СРО по уплате вступительного и членского взносов в национальное объединение за IV квартал 2010 года.

В связи с получением исполнительного листа СРО НП «АИИС» подчинилась решению суда и перевела на счет НОИЗ требуемую сумму. «Заплатим, но будем бороться», – прокомментировал принятое решение президент координационного совета НП «АИИС» Михаил Богданов.

Скрытые резервы



Федеральное дорожное агентство (Росавтодор) ищет способы снизить стоимость строительства дорог. По словам главы Росавтодора Анатолия Чабунина, одной из причин дороговизны дорог в России являются высокие цены на подключение трасс к электросетям. «Получается, что провода тянут дорожники, подключением занимается отдельная организация, а энергетики просто собирают деньги за допуск к сети», – считает Анатолий Чабунин. Ведомство планирует направить в Федеральную антимонопольную службу письмо с просьбой проверить справедливость формирования цен на подключение федеральных трасс к электросети.

Попытка снижения стоимости подключения – не единственный способ сокращения расходов на строительство, которые рассматриваются Росавтодором. Помимо этого, ведомство предлагает уменьшить у дорог ширину обочины и полосы. Первую – с 1 м до 50 см, вторую – с 3,75 м до 3,5 м. Чабунин утверждает, что это позволит значительно сократить расходы, но при этом не скажется на безопасности дорожного движения.

Частями не берем

Девелоперское подразделение холдинга «Ренова» изучает возможность застроить одну из последних крупных площадей в Москве – 275 га территории завода «ЗИЛ», сообщает агентство Reuters. «По нашей задумке, там нужно возводить научно-внедренческий центр высоких технологий и жилье для тех, кто там работает. Это огромный участок, который необходимо рекультивировать. Инвестиции в проект могут составить порядка \$3 млрд», – заявил президент «Ренова-Стройгрупп» Вениамин Голубицкий. По его словам, компании интересна вся площадка целиком, так как девелопер занимается именно комплексной застройкой территорий.

Производство малотоннажных грузовиков на ЗИЛе, расположенное в Нагатинской пойме на юге Москвы, уже много лет является убыточным. Сейчас власти города решают вопрос о том, как использовать эту обширную территорию. Еще один вариант предложил Михаил Прохоров, который хочет производить там свои Е-мобили.



В ответе за тех, кого нанимали

Высший арбитражный суд отказал Дирекции по строительству транспортного обхода Петербурга (ДСТО) в пересмотре решения по иску компании «Флора», пишет Фонтанка.ру. Все инстанции признали незаконным отказ госзаказчика от контракта с подрядчиком, который провалил все сроки работ сразу на двух участках КАД.

Как сообщалось ранее, «Флора» подала иск, получив отказ ДСТО от контракта на 3 млрд рублей. Компания была подрядчиком по строительству одного из последних сухопутных участков объездной магистрали – от автодороги Петродворец – Кейкино до Бронки. В 2008 году она выиграла соответствующий государственный тендер, однако с приближением окончания сроков контракта – в начале прошлого года – стало ясно, что со своими обязанностями фирма не справляется. На протяжении будущей трассы подрядчик смог только вырубить просеку.

В марте 2010 года после длительных переговоров с горе-строителями ДСТО приняла решение в одностороннем порядке расторгнуть соглашение. «Флора» с таким решением не согласилась и подала в суд. Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск компании, сославшись на заключенное с ДСТО некое дополнительное соглашение по продолжению работ. В самой Дирекции существование этого документа опровергают. Все вышестоящие инстанции, в которые ДСТО обращалась с жалобами, также приняли сторону «Флоры».

В Высший арбитражный суд, последнюю инстанцию, Дирекция представила заключение ЗАО «Нева-дорсервис», которое осуществляло технический надзор за работами на кольцевой. В нем указывалось, что фирма сорвала сроки возведения магистрали. Однако ВАС признал это несущественным. По мнению суда, перечисленные технадзором нарушения, допущенные «Флорой», не давали Дирекции права отказаться от ее услуг.

Подобное решение может повлиять на исход другого, параллельно идущего судебного разбирательства. Правопреемник «Флоры» – компания «Еврострой» – в мае подала иск в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти к Дирекции на 3 млрд рублей.



Фирма планирует доказать, что имела возможность довести работы по вверенному участку магистрали до конца, если бы с ней не расторгли контракт.

Успехи компании «Флора» в судах некоторые участники рынка связывают с близостью компании к Смольному, но подтверждения эта информация пока не нашла.

При этом примечательно, что «Флора» сорвала не только работы по КАД, но и реконструкцию Обводного канала, которую ей доверили городские власти. Там история складывалась практически так же. В мае 2009 года «Флора» выиграла городской тендер на сумму 3,3 млрд рублей и пообещала выполнить ремонт участка набережной до конца 2010 года. Но уже весной прошлого года стало понятно, что своих обещаний она не исполнит, и в феврале 2011 года для завершения объекта был привлечен «Мостострой №6». Работы, которые не смогла выполнить «Флора», новая компания должна завершить к концу 2013 года.

Сейчас компания «Еврострой» находится в процессе банкротства. Иск о несостоятельности переименованной фирмы подал один из ее подрядчиков – «Дорстройпроект». Городским властям предложили выступить участником процесса, если они хотят взыскать с подрядчика неустойку за срыв сроков на Обводном.

Хорошо забытое

Новая столичная власть воскрешает идею застройки промзон в ЦАО, пишет РБК daily. Вывод предприятий должен частично решить вопрос дефицита территорий для строительства здесь жилья, социальных учреждений и гостиниц, считают в мэрии. В ближайшее время из округа будет выведена фабрика «Рот Фронт». По словам префекта ЦАО Сергея Байдакова, она переместится в промышленную зону в Бирюлево, а освободившаяся территория будет использована под строительство жилья. Начало вывода фабрики намечено на 2012 год. На месте хлебозавода №1 планирует построить гостиничный комплекс (на фото). Ранее компания «Авгур Эстейт» собиралась разместить здесь офисный центр. Перепрофилировать объект под гостиницу девелопера, по всей видимости, вынуждает политика городских властей, запрещающая новое офисное строительство в центре.

Под вопросом пока судьба завода шампанских вин «Корнет». Как будет использоваться занимаемая им площадка, станет ясно в ближайшее время. Ранее здесь планировалось построить элитное жилье.



Третья очередь

Впроизводственно-логистическом комплексе «Северное Домодедово» следующей весной начнется строительство третьей очереди, площадь которой составит около 300 тыс. м². Общий объем инвестиций в эту фазу проекта оценивается в \$250-270 млн. Строительство будет финансироваться собственником ПЛК за счет привлеченных средств.

ПЛК «Северное Домодедово», расположенный в 11 км к югу от Москвы между федеральными трассами М4 и М2, был введен в эксплуатацию в 2007 году. К настоящему моменту его общая площадь превышает 540 тыс. м². Комплекс заполнен арендаторами практически на 100%. В создание объекта инвестировано уже \$250 млн.

Изначально «Северное Домодедово» принадлежало компании «Евразия логистик», подконтрольной бывшему председателю совета директоров казахстанского «БТА Банка» Мухтару Аблязову. В начале 2011 года СМИ сообщили, что владельцем комплекса стала группа «Чайка», подконтрольная структурам группы «БИН» Саита Гучериева. Сумма сделки, по оценкам аналитиков, составила \$450-500 млн (**подробнее см. «Жемчужина «Евразии» в СНИП №1-2, 2011 г.»**).

«БТА Банк» при этом заявил, что рассматривает возможность оспорить сделку по продаже ПЛК, поскольку все активы Мухтара Аблязова на тот момент попадали под действие приказа Высокого суда правосудия Англии и Уэльса, запрещающего совершение подобных сделок до вынесения решения по искам банка к предпринимателю.

Все выше и выше

Петербургские власти фактически разрешили контролируемому «Газпром-нефтью» ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» построить в охраняемой ЮНЕСКО дельте Невы офисный небоскреб «Лахта-центр» высотой 500 м, пишет «Коммерсантъ». Беспрецедентное отклонение от узаконенной 27-метровой предельной отметки одобрила межведомственная городская комиссия по землепользованию и застройке (КЗЗ). Членам КЗЗ был представлен пакет документов с обоснованием безопасности здания для исторических городских панорам, а также результаты публичных слушаний, участники которых активно протестовали против проекта. В итоге против согласования башни выступили всего трое из 13 присутствовавших членов комиссии.

Принимать окончательное решение на основе рекомендации КЗЗ теперь будет не правительство города. После скандала вокруг поставленной Валентиной Матвиенко подписи под высотой «Охта-центра» эта обязанность была передана главе КГА Юлии Киселевой, которая должна издать единоличное распоряжение. Никто из членов комиссии не сомневается, что формальное разрешение инвестор получит в ближайшие дни.

По словам главы центра экспертиз «Эком» Александра Карпова, «Газпром» в очередной раз открыто «пренебрег историко-культурными ценностями Санкт-Петербурга и вместе с властями продемонстрировал откровенное издевательство над правом». Об опасности проекта уже заявили эксперты ЮНЕСКО, а российские специалисты и общественность обратились с открытыми письмами протеста против «Лахта-центра» к губернатору, премьеру и президенту.

Плохо пахнет

Застройщиков Петербурга поразила общая проблема – запах аммиака в только что сданных квартирах, сообщает Фонтанка.ру. В последнее время с такой ситуацией столкнулись новоселы сразу нескольких новых жилых комплексов города.

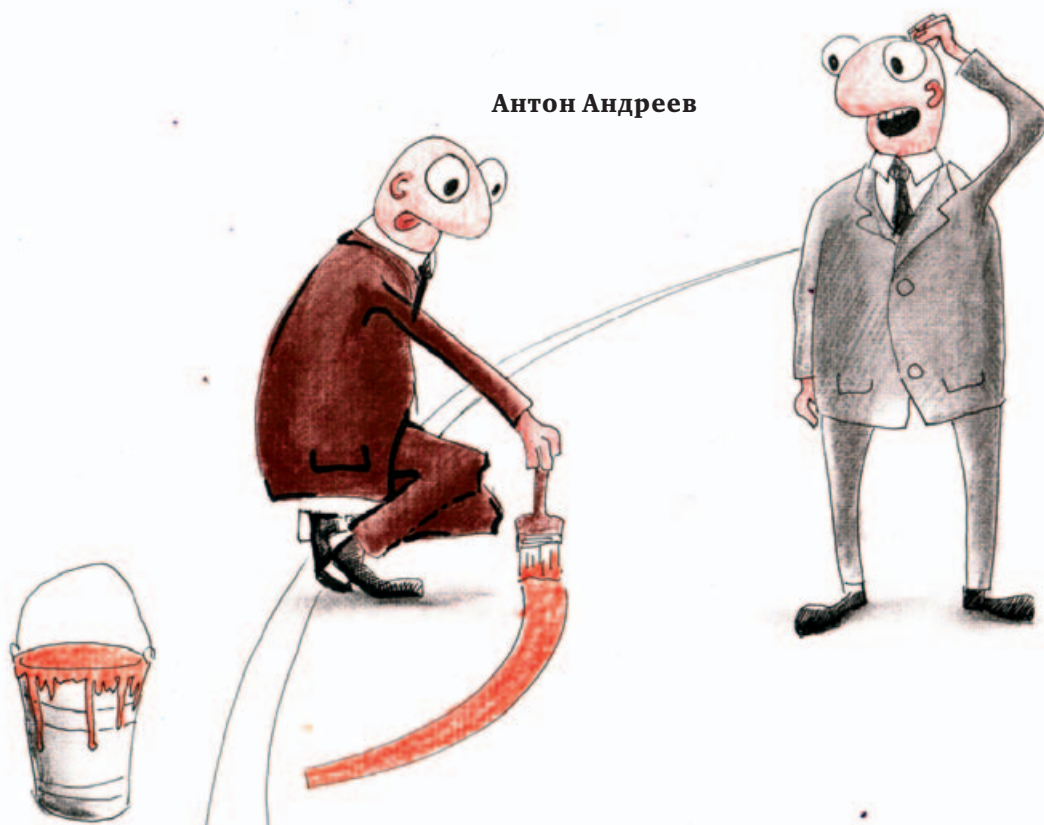
Среди них ЖК «Юбилейный квартал» в Приморском районе, комплексы «Балтийская жемчужина» и «Оптимист» в Красносельском районе. По данным Роспотребнадзора, содержание аммиака в проверенной им квартире в ЖК «Юбилейный квартал» превышает норму в 17,6 раза. На вопрос, что стало причиной появления запаха в домах, застройщики ответить не могут.

По мнению экспертов, он мог возникнуть из-за того, что в бетон добавили какое-то вещество – например, для ускорения затвердения или повышения морозостойчивости раствора. Еще один вариант – при строительстве использовался специфический тип цемента или даже песок, в который по каким-то причинам попала мочеви́на. В любом случае, по мнению специалистов, скорее всего, у всех компаний, в домах которых проявился запах аммиака, был один и тот же поставщик.

ИЗВИНИ, ПОДВИНЬСЯ...

МОСКВА РАСШИРЯЕТСЯ

Антон Андреев



В июле власти Москвы и области приняли эпохальное для будущего всего столичного региона решение. Согласно предложению, которое мэр Москвы Сергей Собянин и губернатор Подмосковья Борис Громов представили президенту РФ Дмитрию Медведеву, площадь города будет увеличена с 107 тыс. до 251 тыс. га, главным образом за счет присоединения территорий Ленинского района между Киевским и Варшавским шоссе. Из них под застройку может быть пущено примерно 45 тыс. га.

Решение о расширении Москвы окончательно еще не принято, но участники рынка недвижимости уже говорят о нем как о свершившемся факте и потирают руки в ожидании несметных прибылей, которые оно сулит. При этом достаточно очевидно, что для этих самых прибылей важен не факт административного решения по присоединению новых территорий, а то, насколько благоприятный для развития инвестиционный климат будет создан их новыми «хозяевами».

То, что Москве опять тесно в своих границах, ясно давно. За долгую историю города его площадь уже увеличивалась, и неоднократно, но столь массового единовременного «захвата» подмосковных земель еще не было. Область отдаст столице примерно 3% своих территорий, на которых се-

годня проживает порядка 250 тыс. человек, фонд застройки составляет около 12 млн м².

На новой земле столичные власти рассчитывают построить порядка 60 млн м² жилья и 45 млн м² коммерческой недвижимости. Уже известно как минимум о двух будущих мегапроектах — здесь планируется

разместить Центр федеральных органов власти и столичного правительства и Международный финансовый центр.

Предполагается, конечно, и развитие транспортной инфраструктуры. В Румянцево, Сколково, Тропарево и Коммунарку столица обещает протянуть ветки метро. Также в пла-

нах – создание железнодорожного сообщения между Смоленским и Киевским направлениями МЖД и пуск скоростного трамвая.

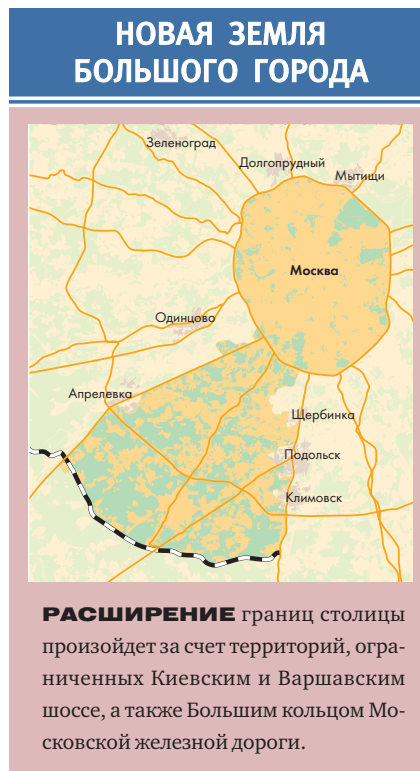
В форме восьмерки

В Москву вольтется не равномерно удаленный от центра пояс, а, так сказать, огромный юго-западный карман (см. «Новая земля большого города»). Причиной выбора именно этих территорий, скорее всего, стало наличие здесь большого количества свободной земли под застройку, а также ее дороговизна. Цены на участки в районе уступают только Рублевскому и Новорижскому шоссе. Средняя стоимость сотки, по оценкам гендиректора «ГЕО-Девелопмент» Максима Лещева, составляет \$5-8 тыс. для оптовых покупателей и \$12-17 тыс. для розничных.

Известно, что бывший мэр Москвы Юрий Лужков тоже вел переговоры о получении столицей именно этих площадей, но его административных возможностей оказалось недостаточно. Сейчас же момент для воссоединения был выбран более подходящий, и одобрение его «сверху» не заставило себя долго ждать. «Лужков был слишком самостоятельным политиком, чтобы идти в его адрес на такие уступки. К нынешней московской власти федеральный центр более лоялен, поэтому решение о присоединении земель к Москве было одобрено без проволочек», – комментирует один из бывших чиновников мэрии.

На первый взгляд – взаимовыгодно

Очевидно, что присоединение территорий к Москве станет стимулом для их развития и повышения их капитализации. «Если отъехать от МКАД дальше 20 км, то можно увидеть, что в некоторых районах нет даже элементарных условий для жизни: электричества, воды, канализации, не говоря уже о магазинах с продуктами питания и пунктах бытовых услуг. Расширение границ столицы положительно скажется на развитии подмосковных территорий, – считает директор по маркетингу Rodex Group Игорь Заугольников. – Но, конечно, районы будут осваиваться не сразу, на это уйдет даже не 5-10 лет, а гораздо больше». «Москва обладает значительным бюджетом, и



РАСШИРЕНИЕ границ столицы произойдет за счет территорий, ограниченных Киевским и Варшавским шоссе, а также Большим кольцом Московской железной дороги.

районы, отошедшие столице, будут активнее развиваться в плане обеспечения социальной и транспортной инфраструктурой», – отмечает гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров.

Выигрыш столицы также очевиден – получение такого объема дополнительных земель расширит возможности для ведения девелоперского бизнеса и комплексного освоения больших территорий. Известно, что свободных площадок в Москве сегодня почти не осталось, и новый объект можно построить только при условии сноса старого. «Чтобы не быть загнанной в столь жесткие рамки, столица должна была получить новые территории, о которых и договорились московские и подмосковные чиновники», – говорит Игорь Заугольников.

«До недавних пор девелоперы развивали пригороды Москвы на свой страх и риск, постоянно сталкиваясь с отсутствием необходимых коммуникаций, инфраструктуры и другими проблемами, – добавляет директор по продажам Multigroup Евгений Шевченко. – Теперь же на новых территориях эти вопросы будут решаться при активном участии государства».

По сочинскому сценарию

То, что цены на недвижимость на присоединенных участках и даже на

прилегающих территориях будут расти, это к гадалке не ходи. Покупатели готовы переплачивать за статус столичной недвижимости. Причины – прописка и социальные льготы, которые распространяются на москвичей. Кроме того, велики шансы, что в связи с решением о переносе границ будет расширена и модернизирована инфраструктура новых территорий (постепенно), а значит, появятся новые дороги, магазины, больницы, школы и т. п.

Но вот на сколько и по какому сценарию будут увеличиваться цены на недвижимость «на территориях», пока не очевидно. По оценкам Георгия Дзагурова, стоимость вторичного жилья новоявленных москвичей может практически сравняться со стоимостью аналогичного жилья в Москве, а девелоперы, строящие многоэтажные дома в этом секторе, могут поднять цены на 20-25%.

Известно, что ряд застройщиков и ленд-лордов уже начали спекулировать и завышать цены на свои участки. «Некоторые девелоперы подняли цены на 20-30%, но я считаю, что такая «цена присоединения» несколько необоснованна», – говорит управляющий директор NAI Besag Дмитрий Сороколетов. Крупные застройщики, развивающие проекты на присоединяемых землях, в повышении цен в основной массе не признаются. «Пока мы сохраняем цены на прежнем уровне, но планируем повышать в соответствии с конъюнктурой рынка, поскольку количество звонков от клиентов после заявления о присоединении новых территорий к Москве резко возросло», – утверждает, например, гендиректор Galaxy Group Евгений Штраух.

Гендиректор ОАО «Масштаб» Владимир Сорокин обещает, что его компания не станет повышать цены в своем проекте до тех пор, пока не будет создана вся необходимая инфраструктура, появление которой автоматически увеличит ценность жилья в «новой Москве». «А до тех пор резкое повышение цен на недвижимость будет выглядеть нелогично и может привести к снижению спроса на проекты завышающих цены девелоперов», – добавляет управляющий партнер NA Group Евгений Данилов. По его мнению, суммарно на создание полноценной

инфраструктуры, которая позволит повысить цены на жилье, потребует-ся не менее 10-15 лет.

А вот в компании «АВГУР ЭСТЕЙТ», являющейся девелопером проекта «А101» (в составе – жилой район, индустриальный парк и несколько коттеджных поселков, все это строится вдоль Калужского шоссе), решили иначе и цены на жилье уже подняли. При этом прямую связь с планами по объединению регионов и ростом стоимости квартир в компании отрицают. «В своей ценовой политике мы ориентируемся, в первую очередь, на объемы продаж, – говорит генеральный директор компании Виктор Козлов в специальном комментарии, выпущенном компанией в связи с планирующимся расширением границ Москвы. – Повышение цен на квартиры... было связано с увеличением количества продаж, возросшим интересом к проекту, а также высокой степенью готовности наших домов. Кроме того, произошло существенное удорожание бетона, что также отразилось на цене квадратного метра».

«Скорее всего, ситуация с ценами на квартиры и землю на новых территориях будет развиваться по сочинскому сценарию: сперва случится неадекватный, скачкообразный их рост, а потом плавное снижение к справедливому уровню, который будет зависеть от качества жилья и транспортной доступности», – резюмирует Георгий Дзагуров.

Не стоит при этом забывать, что Москва в результате грядущего объединения увеличится очень сильно – в 2,5 раза. Тем самым будет решена проблема острого дефицита земель в столице, а это фактор скорее снижающий цены на жилье, чем увеличивающий их.

Попробуй согласуй!

Несмотря на то, что эксперты в целом одобрительно отзываются об идее расширения Москвы, они указывают, что пока технология присоединения новых территорий не до конца понятна. Главное – участникам рынка недвижимости неясно, как распределятся полномочия между столичными и областными властями. По мнению Георгия Дзагурова, на присоединяемой территории будут приняты московские градостроительные нормы и

НЕ ВПЕРВОЙ

В ПОСЛЕДНИЙ РАЗ Москва серьезно приросла площадями в 1960 году: границы были расширены до МКАД. Территория города тогда увеличилась примерно вдвое. В 1963 году к столице присоединили Зеленоград, в 1983 – районы Солнцево, Бутово и Новопеределкино.

практики. А это означает серьезное завычивание гаек в вопросах подготовки и согласования любой разрешительной документации, появление дополнительных ограничений, обременений и сервитутов. «Если согласовывать документацию на строительство в Подмоскovie девелоперам придется в органах Москвы, сроки согласования значительно увеличатся, что в конечном счете негативным образом скажется на привлекательности территорий в глазах инвесторов и приведет к росту коррупции в аппарате местных чиновников, – согласен Дмитрий Сороколетов. – Если же согласование останется в зоне ответственности местных аппаратов власти, трудностей возникнуть не должно».

Очевидно одно. Если контроль над согласованием строек и правда полностью перейдет Москве, то неизбежны «потери бойцов» – тех, кто лишится возможности согласовывать свои проекты и вынужден будет уйти, зафиксировав потери. «Небольшие конторы, строившие один-два дома, будут вынуждены уйти. Крупным инвесторам ничего не угрожает», – считает Игорь Заугольников. По мнению Максима Лещева, больше всего пострадают те девелоперы, которые никогда не работали в Москве и не имеют опыта согласования проектов со столичными властями. Владимир Сорокин из ОАО «Мас-

штаб» уверен, что сложности могут возникнуть лишь на время «переходного периода», в течение которого процессы согласования новых проектов могут быть приостановлены. «Но длиться такой период будет недолго», – убежден эксперт.

Менее оптимистично оценивает перспективы девелоперов Георгий Дзагуров: «Для девелоперов, предпочитавших строить в области в связи с тем, что там проще процесс согласования, продолжать работу на отошедших столице территориях станет намного сложнее или вовсе невозможно». По его словам, от присоединения новых территорий выиграют, в первую очередь, участники рынка, приближенные к федеральным структурам. Не исключает такого сценария и Евгений Данилов: «Вполне вероятно, что на рынке произойдет передел проектов, самые лакомые участки будут отходить московским и федеральным девелоперам».

Единственное, что сыграет на руку многим застройщикам, это то, что в большинстве своем земля в области находится в собственности, а это существенно упрощает процедуры согласования проектов и гарантирует застройщикам некоторую безопасность. «Но способов отнять даже принадлежащий неугодной компании участок в арсенале московских чиновников очень много. Поэтому остается только надеяться, что откровенного произвола все-таки не случится», – делится соображениями владелец нескольких участков в Ленинском районе.

Очевидно, что объявление о присоединении к Москве новых территорий – лишь завязка сериала, развитие событий и кульминация которого впереди. Тем более что, по словам столичных чиновников, только сам процесс присоединения земель займет около пяти лет. А уж сколько понадобится времени на их развитие – не знает никто. Главное, чтобы новые территории развивались и застраивались не «по понятиям», а по закону, а глобальный проект расширения Москвы не стал просто перераспределением полномочий и откатов. Сегодня в это верится с трудом.

И еще: помните, во времена Лужкова любили говорить, что Москва растет и хорошеет? Вот теперь Москва действительно растет! А насчет «хорошеет» – покажет время.

ЛЮДИ ГОВОРЯТ

ПО ДАННЫМ социального опроса, проведенного «Левада-Центром», мнения москвичей по поводу расширения границ Москвы разделились примерно поровну. Около 40% жителей города идею не одобряют (люди боятся, что их будут переселять из центра на окраины). 41% опрошенных нововведения нравятся.

CAREER CLUB^{RU}

СНИП

ИНДУСТРИЯ



ИЗДАТЕЛЬСКАЯ
ГРУППА

НЕФТЕНЕБЕЗВЕСИ

ИНТЕРНАЛ-РУ

НЕФТЬ
КАПИТАЛ

НЕФТЯНАЯ
РАБОДА

В НАШЕЙ СТРАНЕ ЕСТЬ МНОГО ЯВЛЕНИЙ, КОТОРЫЕ ФАКТИЧЕСКИ СУЩЕСТВУЮТ, А ЮРИДИЧЕСКИ – НЕТ. К ТАКОВЫМ ОТНОСИТСЯ И ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ. СТРОИТЕЛИ МОГУТ СКОЛЬКО УГОДНО ОБВИНЯТЬ БАНКИ В ПРОХЛАДНОМ ОТНОШЕНИИ К КРЕДИТОВАНИЮ СВОИХ ПРОЕКТОВ, НО ПОКА В РОССИИ НЕ ПОЯВИТСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, ГРАМОТНО РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БИЗНЕС, ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА БУДЕТ ОСТАВАТЬСЯ ПРОБЛЕМНОЙ ОБЛАСТЬЮ.

ЭТОЙ ВЕСНОЙ, С ОПОЗДАНИЕМ НА ДВА ДЕСЯТИЛЕТИЯ, ГОСУДАРСТВО В ЛИЦЕ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ НАКОНЕЦ-ТО ОЗАБОТИЛОСЬ ПОДГОТОВКОЙ ЗАКОНА О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ. ОДНАКО НАПИСАН ЭТОТ ДОКУМЕНТ БЫЛ, УВЫ, БЕЗ УЧАСТИЯ БАНКОВСКОГО СООБЩЕСТВА, А ПОСЕМУ НЕ РЕШАЕТ ГЛАВНУЮ ПРОБЛЕМУ: НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ВСЕ БАНКИ В РОССИИ ПОСТРОЕНЫ ПО ПРИНЦИПУ КРЕДИТНО-ДЕПОЗИТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ И НЕ ИМЕЮТ ПРАВА ЗАНИМАТЬСЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ВНЕ ФОНДОВОГО РЫНКА. НОРМАТИВНАЯ БАЗА БАНКА РОССИИ ТАКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФАКТИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТ. О ПУТЯХ ВЫХОДА ИЗ ДАННОЙ СИТУАЦИИ «СНИПУ» РАССКАЗАЛ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ НАЦИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ КРЕДИТНЫХ БРОКЕРОВ И ФИНАНСОВЫХ КОНСУЛЬТАНТОВ, СОВЕТНИК ПРЕЗИДЕНТА АССОЦИАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ БАНКОВ РОССИИ, СОВЕТНИК РЕКТОРА ФИНАНСОВОГО УНИВЕРСИТЕТА ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ ВЛАДИМИР АНДРЕЕВИЧ ГАМЗА.



ВЛАДИМИР ГАМЗА:

«При наличии соответствующего законодательства проектное финансирование в России будет развиваться самыми высокими темпами»

«СНИП»: Владимир Андреевич, верно ли, что коммерческий банк, который сегодня принял решение о кредитовании строительного проекта, согласно требованиям Банка России обязан зарезервировать на возможные потери до 100% выданных средств? А по проектам, начатым до кризиса, ЦБ обязал банки доначислить большие резервы?

– Строго говоря, для того, чтобы запустить новый инвестиционный строительный проект, необходимо создать специальную проектную компанию и определить именно инвестиционный порядок финансирования, обеспечения и возврата инвестиций. То есть исходить из того, что эта компания на определенном этапе будет с нулевым балансом, без кредитной истории, не будет платить проценты и иннуитетные платежи, будет убыточной, в обеспечение пре-

доставит построенный в будущем объект, расчет произведет из денежного потока, который возникнет лишь после реализации проекта. С точки зрения Банка России, все это – запретительные условия для кредитования. Такая компания должна быть отнесена в IV группу риска, а значит, кредитная организация обязана до 100% стоимости выданного кредита зарезервировать из чистой прибыли.

Понятно, что банкам подобная деятельность совершенно неинтересна. Проще, прибыльней и эффективнее работать, скажем, на фондовом рынке. Поэтому банки выходят из данной ситуации просто – превращают инвестиционные проекты в обычные кредиты. Делается это следующим образом: в роли проектной компании выступает компания-инициатор и спонсор проекта. Естественно, со своими активами, балан-

сом и кредитной историей. Для обеспечения платежей по кредиту она использует собственные денежные потоки, не связанные напрямую с данным проектом, предоставляет банку дополнительное обеспечение и выполняет все прочие условия, необходимые для того, чтобы полученный заем был отнесен в группу с минимальным резервированием (в I или хотя бы II категорию кредитов). Такая схема позволяет соблюдать требования ЦБ, но фактически превращает проектное финансирование в некое квазипроектное кредитное финансирование.

Что касается уже начатых проектов, то по очень многим из них ЦБ в последние годы действительно потребовал доначислить значительные резервы. Во время кризиса он очень тщательно рассмотрел кредитные портфели банков, увидел, что на деле многие кредиты представляют собой

проектное финансирование и, естественно, высоко оценил их риски.

«СНИП»: *Что же получается: фактически нынешняя политика Банка России препятствует проектному, пусть и кредитному, финансированию строительной отрасли?*

– Не совсем так. Формальных претензий к ЦБ нет. Он действует строго в рамках закона и в соответствии с ним заботится о стабильности банковской системы. Проблема в другом – в России сегодня не существует специального системного законодательства, регулирующего сферу проектного финансирования (исключения составляют некоторые частные вопросы, которые решены в законах о долевом участии в жилищном строительстве, об ипотеке, о залоге и некоторых других).

Кроме того, российское банковское законодательство построено таким образом, что все наши банки – это кредитно-депозитные организации без права на прямые инвестиции. И Банк России, исходя из буквы закона, естественно, все требования к ним выстраивает как к кредитно-депозитным учреждениям. Поэтому предъявлять претензии к ЦБ нет никаких оснований – он просто выполняет закон.

Другое дело, что Банк России мог бы выступить инициатором внесения в законодательство изменений, необходимых для налаживания инвестиционных процессов в кредитных организациях, прежде всего механизмов и инструментов проектного финансирования. Но ЦБ избрал другую позицию: у меня нет законодательной инициативы, а значит, это не мой вопрос (прав он или нет – это отдельная огромная тема для дискуссии).

Естественно, в этой связи инициатива Минэкономразвития по подготовке законопроекта о внесении комплексных изменений в законодательство в сфере проектного финансирования банковским сообществом приветствуется. В данном законе достаточно хорошо и профессионально прописаны вопросы деятельности специальной проектной компании, защиты интересов кредиторов и организации расчетов. Четко видно, что авторы документа взяли за основу западный опыт, гра-

мотно перенесли его на российскую почву, и здесь больших вопросов у меня лично нет.

Но дело в том, что в нынешнем виде документ – это проект закона не о проектном финансировании, а лишь о деятельности проектной компании. В таком виде он ничего не изменит в деятельности кредитных организаций и позволит Банку России ничего не менять в своем подходе к кредитной деятельности банков. Именно поэтому ЦБ дал положительное заключение по законопроекту. Данный документ описывает подробным образом порядок и правила функционирования проектной компании точно так же, как существующее законодательство регулирует деятельность обществ с ограниченной ответственностью или акцио-

нерных обществ. Я думаю, что его авторы не случайно избежали формулирования понятия предмета проектного финансирования. Ведь оно намного шире – в проектном финансировании участвует не только проектная компания, но и, прежде всего, финансовые институты, которые через эту компанию обеспечивают проекты денежными ресурсами. Проектное финансирование – это сложная комплексная форма финансирования, требующая специального законодательного регулирования.

Поэтому подготовленный Минэкономразвития документ, строго говоря, должен быть назван не законом о проектном финансировании, а законом о специальных проектных компаниях (специализированных

ДОЛГОЖДАНЫЕ ГАРАНТИИ

ВЕСНОЙ текущего года Минэкономразвития РФ представило законопроект «О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ и другие законодательные акты РФ (в части развития проектного финансирования)». Под термином «проектное финансирование» принято понимать финансирование строительства, реконструкции или эксплуатации объекта инфраструктуры, разработки месторождения полезных ископаемых или иного объекта, осуществляемое путем предоставления кредита, возвращаемого главным образом за счет дохода от эксплуатации финансируемого объекта. Предложенный МЭР документ, по сути, прописывает основные гарантии инвестора подобного проекта.

В законопроекте вводится конструкция специализированного хозяйственного общества (СХО), в его уставе предусматривается исчерпывающий список сделок, которые СХО вправе совершать в целях реализации проекта. Совершение СХО сделки, не предусмотренной уставом, не влечет возникновения обязанностей для общества, что позволяет обезопасить имущество проекта от притязаний со стороны лиц, не участвующих в его финансировании или реализации.

Добровольная реорганизация или ликвидация СХО возможна только в случае, если это предусмотрено уставом. Для исключения введения противоречащей интересам кредиторов процедуры банкротства в отношении компании в процессе реализации проекта законопроектом предусматривается возможность для кредитора отказаться подавать в арбитражный суд заявление о банкротстве СХО.

Предлагается общий инструмент залога будущего объекта недвижимости – договор о предоставлении ипотеки, в котором так же, как и в договоре долевого участия в строительстве, идентификация строящегося объекта осуществляется на основе земельного участка, на котором строится объект.

Вводятся нормы о залоге денежных средств на банковском счете проектной компании, позволяющие кредиторам получить в качестве обеспечения наиболее ликвидное имущество проекта. Для предотвращения возникновения у кредиторов убытков вследствие неисполнения СХО своих обязательств возможна замена общества на более надежного контрагента.

Кроме того, для лучшей защиты прав кредиторов по проекту в законопроекте вводятся нормы о номинальных банковских счетах (используются для зачисления и перечисления денежных средств, не принадлежащих владельцу счета). Контроль над данными средствами осуществляет лицо, которому они принадлежат; на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца счета.

хозяйственных обществах). Тогда, по крайней мере, будет понятно, что нужно дорабатывать отдельно еще и вопросы, связанные с участием в этом процессе банков и иных инвесторов. А на этом пути, с учетом того, что наш финансовый рынок на 90% занимает банковский сектор, естественно, придется пересмотреть, прежде всего, банковское законодательство (сейчас законопроект практически никаких изменений в банковское законодательство не вносит). В частности, необходимо ввести отдельное понятие инвестиционного банка и сформулировать нормы, которые регулировали бы его деятельность.

«СНИП»: На Западе такое понятие существует?

— Конечно. Более того, например, в Соединенных Штатах Америки после Великой депрессии все банки были разделены на две группы — инвестиционные и кредитно-депозитные. И последний кризис, случив-

Банк России устанавливает достаточно жесткие требования к качеству кредитных активов.

У инвестиционного банка все наоборот: он не может без согласия лица, предоставившего средства, разместить их в тот или иной актив, но, как правило, не несет ответственности за качество актива, если этот актив выбрал лично клиент. Центральные банки во всех развитых странах жестко регулируют процедурные вопросы использования инвестбанками средств инвесторов, но при этом достаточно мягко подходят к вопросу оценки качества вложений, поскольку последние производятся с согласия самих вкладчиков. Такой порядок регулирования позволяет инвестиционным банкам активно участвовать в проектном финансировании.

«СНИП»: В России существуют инвестиционные фонды. Разве они не выполняют функции инвестиционных банков?

ЗАКОНОПРОЕКТ МЭР КАСАЕТСЯ ТОЛЬКО ПРАВИЛ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПРОЕКТНЫХ КОМПАНИЙ. В ДАЛЬНЕЙШЕМ НЕОБХОДИМО ПЕРЕЙТИ К ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ САМОГО ПРОЕКТНОГО ПРОЦЕССА И, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПРАВОВОГО ПОЛЯ ДЛЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ БАНКОВ

шийся в Америке, я считаю, в основном был вызван именно тем, что в 70-е годы американцы стали отходить от данного жесткого правила и разрешили кредитно-депозитным учреждениям выполнять функции инвестиционных банков.

При этом регулирование в данных сферах банковской деятельности обязательно должно быть различным — они отличаются друг от друга по сути. Кредитно-депозитное учреждение под свою ответственность принимает депозиты и вклады и самостоятельно, на свой страх и риск, не спрашивая мнения клиентов, инвестирует их в те или иные активы, прежде всего кредиты. И для того, чтобы у банков было меньше соблазнов вложиться в рискованный актив,

— Они фактически выполняют функции инвестиционных банков, не являясь ими по формальным признакам. Они вообще не являются кредитными организациями. Если мы хотим, чтобы в банковском секторе появились полноценные инвестиционные банки, которые будут активно заниматься не только фондовыми, но и прямыми инвестициями, прежде всего проектным финансированием, необходимо принять законодательство, которое выделило бы такую особую группу.

Если же этот принципиальный вопрос сегодня решен не будет, то подготовленный Минэкономразвития законопроект окажется чисто техническим. Возможно, сейчас правильнее было бы не останавливать

его внесение в Госдуму, но при этом нужно очень четко обозначить: обсуждаемый закон касается только деятельности проектных компаний. Поэтому в дальнейшем необходимо перейти к законодательному регулированию самого проектного процесса и, прежде всего, к определению правового поля для деятельности инвестиционных банков. Тогда все необходимое для налаживания проектного финансирования в России сложится.

«СНИП»: А как это будет происходить технически? Банки, пожелавшие заниматься инвестиционной деятельностью, должны будут взять на себя обязательства выйти из кредитно-депозитной сферы?

— На самом деле весь мир сегодня стоит перед выбором. После кризиса 2008-09 годов все регуляторы пришли к убеждению, что эти сферы деятельности надо разделить. Но как?

Варианты могут быть следующими: либо это должны быть совершенно разные юридические лица с различными собственниками, либо нужно разделить кредитно-депозитный и инвестиционный банки в рамках одного холдинга с общей управляющей компанией, либо оставить одно юридическое лицо, но разделить функции и балансы. Я думаю, что в мире появятся и те, и другие, и третьи формы. Допустим, немецкие банки, традиционно сочетающие в себе и кредитно-депозитные, и инвестиционные функции, скорее всего, просто разделят балансы и будут существовать в виде единого юрлица. Американцы, учитывая свой прошлый опыт, с большой долей вероятности разведут кредитные учреждения в две разные группы. Я лично сторонник холдинговой структуры управления такими банками, не исключающей возможности существования самостоятельных кредитно-депозитных и инвестиционных банков.

«СНИП»: Если все сложится, и законодательство о проектном финансировании в России заработает в полном объеме, на какие условия кредитования в идеале сможет рассчитывать строительная отрасль?

— Я думаю, что процесс проектного финансирования при наличии

соответствующего законодательства будет развиваться в России высокими темпами по одной простой причине: ресурсы в стране есть. Сегодня в финансовом секторе достаточная ликвидность для запуска проектного финансирования. Необходимо лишь уделить пристальное внимание развитию системы институциональных инвесторов для формирования долгосрочных и дешевых ресурсов.

«СНИП»: *А если бы Банк России завтра отменил свои жесткие требования, банки пошли бы активно кредитовать строительство? Разве они не считают эту сферу высокорисковой после кризиса?*

– Безусловно, пошли бы. Строительная отрасль в кризис пострадала больше других, прежде всего, потому, что у банков возникли проблемы, связанные как с ликвидностью, так и с резервированием по проектным кредитам. Не стало свободных средств, появились огромные резервы, банки перестали кредитовать застройщиков, застройщики прекратили строить, граждане перестали покупать жилье, банки не стали дальше кредитовать, потому что никто не покупает... Возник замкнутый круг, и все остановилось. Если бы проектный процесс изначально был организован правильно и кредитные организации являлись бы полноценными инвесторами, все было бы по-другому. Банки понимали бы, что строительный проект – это их проект, возврат денег по которому они смогут получить только после его завершения, и заинтересованно бы в нем участвовали. А так банки занимают несколько отстраненную позицию: возникли у застройщика проблемы – это его проблемы. Банк сегодня работает с застройщиком по следующему принципу: дай мне полное обеспечение и денежный поток по моему кредиту, а что дальше – это не моя «головная боль». При наличии проектной компании и соответствующего законодательства проектный процесс достаточно хорошо обеспечен и защищен от рисков. Банк не войдет в проект, не просчитав его, причем именно как инвестиционный. И в таком случае это будет именно его «головная боль» совместно с инициатором проекта. Банк будет заинтересован в том, чтобы проект был доведен до конца, чтобы возник необхо-

димый для возврата инвестиций денежный поток. А гарантии его как инвестора будут прописаны в законе о проектной компании, который сегодня готовит Минэкономразвития.

«СНИП»: *Владимир Андреевич, позвольте Вам как финансисту задать вопрос на другую, не менее волнующую представителей строительной отрасли тему. Правильно ли, что средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций лежат сегодня «мертвым грузом» на депозитных счетах в банках и не работают в интересах строительной отрасли? Как грамотно их использовать?*

– Хочу подчеркнуть, что самый острый вопрос, стоящий сегодня перед строительным саморегулированием, это как противодействовать коммерциализации деятельности СРО. Надо всегда смотреть в корень проблемы. В чем источник коммерциализации системы? Да в том, что

вкладываться в государственные облигации (федеральные, региональные, муниципальные) – это должно быть установлено законом.

Однако такой вариант, заметьте, в Национальном объединении строителей даже не обсуждается. Потому что многие организаторы системы саморегулирования, включая некоторых членов Совета НОСТРОЙ, на этом зарабатывают. Это прежде всего они должны решиться и лишиться лично себя такой возможности.

Если СРО создана на территории муниципального образования, ей надо дать возможность покупать муниципальные облигации. А муниципалитет, в свою очередь, за счет этих денег профинансирует какие-либо инфраструктурные объекты, закажет какое-то строительство жилья и т. д. Если СРО – регионального уровня, она может покупать облигации субъекта Федерации. Федеральная организация – государственные облигации.

ПРИ НАЛИЧИИ ПРОЕКТНОЙ КОМПАНИИ И СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРОЕКТНЫЙ ПРОЦЕСС ДОСТАТОЧНО ХОРОШО ОБЕСПЕЧЕН И ЗАЩИЩЕН ОТ РИСКОВ. БАНК НЕ ВОЙДЕТ В ПРОЕКТ, НЕ ПРОСЧИТАВ ЕГО, ПРИЧЕМ ИМЕННО КАК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ

СРО получили возможность разместить огромные средства практически по своему усмотрению, естественно, договорившись с теми, у кого они их размещают, о различных вариантах получения личной выгоды. Совершенно понятно, что многие руководители СРО (или их фактические «владельцы») на этом зарабатывают, и неплохо. Что надо сделать, чтобы это прекратить? Да очень просто: необходимо лишить руководство СРО возможности зарабатывать на размещении компенсационных фондов.

«СНИП»: *Передать их профессиональным управляющим компаниям?*

– Да ну что вы! Так будет еще хуже – разворуют под видом неудачных вложений. Нужно просто покупать на эти средства государственные облигации. Страховые фонды должны

При этом если компенсационный фонд понадобится для покрытия возникшего ущерба, проблем не будет, ведь государственные, региональные и муниципальные облигации абсолютно ликвидны, потому что обеспечены обязательствами бюджетов.

Размещение страховых средств в кредитных организациях можно разрешить лишь на условиях проведения открытых торгов для неограниченного круга банков. При этом банк должен взять на себя обязательство – из полученных средств предоставить кредит какой-либо организации, входящей в данную СРО.

В этом случае будет ликвидирована экономическая основа для коммерциализации саморегулируемых строительных организаций, и они займутся своими прямыми обязанностями – стандартизацией строительной деятельности.

ПОДПИСЧИК, БУДЬ ВНИМАТЕЛЕН!

В связи с тем, что участились случаи неоплаты заказанных журналов со стороны некоторых агентств, **НАСТОЯТЕЛЬНО РЕКОМЕНДУЕМ** оформлять подписку на журнал «СНИП»

через Отдел маркетинга
ИГ «Индустрия»

или по каталогам
следующих
агентств

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ • ИЗДАЕТСЯ С 2006 ГОДА

СНИП

строительство • недвижимость • инвестиции • проекты

ПОДПИСКА-2012

6 месяцев 4920 руб.
12 месяцев 7700 руб.

В стоимость включен НДС 10%

Если Вы хотите оформить подписку, заполните, пожалуйста, бланк заказа и отправьте его по факсу (495) 933-66-94 или заявку по электронной почте e-mail: market@indpg.ru

Компания _____
Фамилия И.О. _____
Должность _____
Адрес почтовый (с индексом) _____
Адрес юридический (с индексом) _____
ИНН _____ КПП _____
Телефон (код города) _____ Факс _____
E-mail _____
Период подписки с _____ по _____ 201 г. (включительно)
Кол-во экземпляров _____

Каталог «Газеты и Журналы»
ОАО Агентство «Роспечать»:
• Индекс 36287 (на 6 месяцев)

Объединенный каталог
«Пресса России»:
• Индекс 42125 (на 6 месяцев)
• Индекс 42126 (на 12 месяцев)

Электронный каталог
«Российская периодика»
• www.palt.ru

ООО «Интер-Почта 2003», г. Москва
• (495) 500-00-60

ООО «Дельта-Пост», г. Москва
• (495) 928-87-62

ООО «Информнаука»
• (495) 787-38-73, (499) 152-54-81
www.informnauka.com

ООО «Урал Пресс», г. Екатеринбург
• (343) 26-25-395, 26-25-768
www.ural-press.ru

ЗАО «МК-Периодика», г. Москва
• (495) 681-57-15 info@periodicals.ru

ТОО Агентство «Евразия Пресс», г. Алматы
• (727) 382-34-87, 382-35-90
evrasia_press@mail.kz

С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ!



ЦЕМЕНТ ЕВРОПЕЙСКОГО КАЧЕСТВА

Подробная информация:
8-800-700-63-63
www.eurocement.ru

ЕВРОЦЕМЕНТ групп

международный промышленный холдинг по производству строительных материалов

37,5 млн тонн/год | 16 цементных заводов в России, Украине и Узбекистане | 26 карьеров по добыче нерудных материалов | 1,8 млрд м³ запасов нерудных материалов

ЕВРОБЕТОН

- 10 млн м³ бетона в год
- заводы ЖБИ

ОТДЕЛ ПО ПРОДАЖЕ НАВАЛЬНОГО ЦЕМЕНТА:

Тел.: +7 (495) 767-57-32
+7 (495) 353-20-22
+7 (495) 353-13-03

ЕВРОЦЕМЕНТ трейд

- 20 филиалов в России

ОТДЕЛ ПО ПРОДАЖЕ ТАРИРОВАННОГО ЦЕМЕНТА:

Тел.: +7 (495) 354-81-64
+7 (495) 795-25-80
доб. 10-29, 10-31

ЕВРОЦЕМЕНТ ресурс

- специализированная компания
по закупкам и поставкам МТР

ОТДЕЛ ТРАНЗИТНЫХ ПРОДАЖ:

Тел.: +7 (495) 737-55-00
+7 (495) 792-25-80
+7 (495) 730-62-22
доб. 24-13, 20-68, 20-71
21-27, 20-33

Транспортная компания

- собственные авто-
и ж/д перевозки

ОТДЕЛ БИРЖЕВОЙ ТОРГОВЛИ:

Тел.: +7 (495) 737-55-00
+7 (495) 792-25-80
+7 (495) 730-62-22
доб. 20-72

ОПАСАЙТЕСЬ ПОДДЕЛОК

Для Ваших VIP клиентов и деловых партнеров

Эксклюзивные коллекционные предметы интерьера и посуда из фарфора от легендарной европейской мануфактуры Rudolf Kämpf. Изящные сервизы с логотипом Вашей компании, пепельницы, вазы или пресс-папье Rudolf Kämpf станут уникальным корпоративным подарком или же ярким дополнением к интерьеру Вашего офиса.



www.rudolfkampf.ru

Россия, Москва, официальный дилер салоны Palladio Interiors:
«Крокус Сити Молл», тел. +7 (495) 727-22-14;
Оружейный переулок, д. 3, стр.1, тел. +7 (495) 250-12-33;
ул. Новый Арбат, д. 21, стр. 1, Торговый центр «Дом Декор Дизайн»,
тел. +7 (495) 646-94-57;
Шоу-рум в Раздорах, Рублево-Успенское шоссе, д. Раздоры, д. 1,
тел. +7 (495) 222-08-01

Европа: официальный представитель: RGK center Ltd., тел. +7 (964) 566-81-00,
info@rudolfkampf.com

Ближний Восток и Северная Африка: эксклюзивный дистрибьютор:
Dunes of Arabia Trading L.L.C., тел. +97150 5777506, ara@dunesofarabia.com

На правах рекламы