**92,6 млн «квадратов»** нового жилья введено в России в 2021 году (на 13% больше, чем в 2020-м)

Власть и профсообщество в поисках новых моделей взаимодействия **с. 4** Первые итоги мусорной реформы в Москве **с. 10** Рост цен на отдельные виды строительных материалов продолжится **с. 13**

Издается с апреля 1924

98 99 100 лет

2024

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

Journalist of the year in real estate

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№5 (10683) 11 февраля 2022

## Кадровая безопасность

### В Екатеринбурге обсудили перспективы развития отраслевого профобразования

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«Подготовка кадров — это вопрос национальной безопасности, и является крайне важным в современных условиях», — такое мнение президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков высказал на прошлой неделе в Екатеринбурге в ходе пленарного заседания, посвященного аспектам развития среднего профессионального образования (СПО) по строительным направлениям. В центре внимания участников мероприятия, состоявшегося на базе Уральского колледжа строительства, архитектуры и предпринимательства (УКСАП), были вопросы комплексного подхода к обеспечению российского стройкомплекса необходимым количеством высококвалифицированных специалистов и укреплению взаимодействия строительных колледжей с потенциальными работодателями.

С приветственным словом к собравшимся обратился министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Михаил Волков, указавший, что организация экономики в целом и стройотрасли в частности требует смысловых и структурных изменений в системе СПО, которую, по его мнению, нужно коренным образом связывать с перспективными потребностями рынка труда. «Документ об образовании должен подтверждать фактическую, а не формальную квалификацию», — заявил он.

В свою очередь, министр общего и профессионального образования Свердловской области Юрий Биктуганов считает, что одним из путей решения проблемы кадрового дефицита на стройке могло бы стать партнерство стройкомпаний и специализированных образовательных организаций на основе социального заказа.

Об актуальности проведения встречи, посвященной вопросам профобразования, говорил в онлайн-обращении и первый заместитель председателя Законодательного собрания Свердловской области, вице-президент НОСТРОЙ Аркадий Чернецкий: «Думаю, что именно в Екатеринбурге, в регионе в целом сложились объективные условия, чтобы очень ответственно подходить к развитию системы отраслевого образования, подготовке специалистов рабочих профессий».

Окончание с. 6-7

# «Кнут и пряник»

## Антон Глушков рассказал журналистам о насущных проблемах и перспективах стройотрасли

НОСТРОЙ

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В стречи президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова с представителями ведущих российских СМИ в начале года становятся доброй традицией. В этом году встреча прошла уже в третий раз и была посвящена отраслевым итогам 2021-го, деятельности саморегулируемых организаций (СРО) и планам нацобъединения на 2022-й.

«Меняются локации нашей встречи, появляются новые темы для обсуждения, но неизменным остается ваш интерес к сфере строительства», — сказал Антон Глушков, приветствуя журналистов, добавив, что прошлый год оказался крайне насыщен событиями, так или иначе затронувшими российский стройкомплекс в целом и СРО в частности.

Одним из значимых итогов года, по словам главы НОСТРОЙ, стало достижение нацобъединением нового уровня, позволяющего самостоятельно оказывать финансовые услуги. Речь идет о том, что часть средств компенсационных фондов СРО была использована для поддержки своих членов через механизм предоставления льготных займов.

«В общей сложности их получила 51 СРО из 244 на сумму 6 млрд рублей», — уточнил Антон Глушков, отметив, что эта краткосрочная мера была рассчитана на тех подрядчиков, которые работают с государством. «Благодаря займам была выплачена заработная плата более чем 50 тыс. строителей, в первую очередь эта помощь была оказана представителям малого бизнеса», — подчеркнул он. При этом 2,4 млрд рублей из выданных средств уже вернулись назад в СРО, а оставшаяся часть будет возвращена в течение этого года.

Далее Антон Глушков рассказал о том, что строительство по государственным и муниципальным контрактам составляет на сегодняшний день около 40% от общего объема строительства в стране. При этом пятая часть контрактов, заключенных в рамках комплексной процедуры 44-ФЗ (закон о госзакупках), в сфере строительства была аннулирована. «20%, или 38 тыс. таких контрактов в 2021 году было расторгнуто в связи с неисполнением обязательств со стороны подрядчика», — посетовал президент НОСТРОЙ, отметив, что из года в год эта цифра только возрастает и в процентном, и в денежном выражении. По его мнению, это говорит о том, что все, что связано с ценообразованием, с госзаказом, приемкой документов и проверкой документации, требует срочной донастройки и корректировки.

Окончание с. 5

**НОВОСТИ**

Представители каких сегментов рынка коммерческой недвижимости настроены оптимистично на 2022 год? с. 11

## КОРОТКО

### УДАРНЫЕ ГОДЫ

В 2021 году в России введено 92,6 млн квадратных метров нового жилья (на 18,7% выше плана и на 13% выше показателей 2020 года), из них 43,5 млн кв. м пришлось на многоквартирные дома (МКД), 49,1 млн — на индивидуальные, сообщил на оперативном совещании с главой кабмина вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. Свои жилищные условия смогли улучшить 10 млн россиян. При этом в январе 2022-го жилья уже построено на 14% больше, чем в январе 2021-го.

Вице-премьер сообщил, что в 2021 году выданы новые разрешения на строительство около 40 млн «квадратов» в МКД (+41% к 2020-му), в рамках программы «Инфраструктурное меню» было распределено 500 млрд рублей инфраструктурных бюджетных кредитов, деньги уже начали доводиться до регионов. Благодаря уже одобренным проектам будет создано более 300 тыс. рабочих мест, планируется ввести около 80 млн кв. м жилья.

В работе по комплексному развитию территорий находится 661 территория, где планируется построить в ближайшие годы 144 млн «квадратов» недвижимости (из них 117 млн — жилых) и таким образом выйти на объемы, сопоставимые с годовой программой, — 120 млн кв. м к 2029 году.

В 2022 году в рамках программы «Стимул» планируется ввести 8 млн кв. м многоквартирного жилья, направить на реализацию программы 30 млрд рублей. Из запланированных по программе 199 инфраструктурных объектов на строительство 81 регионами уже заключены контракты, 124 объекта должно быть введено в эксплуатацию уже в текущем году.

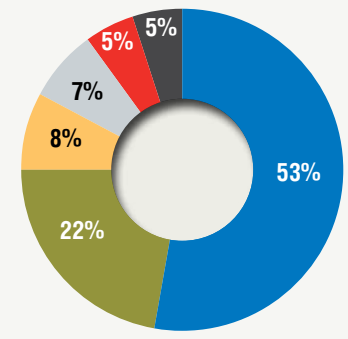
### «СГ» + «РОСАТОМ» = ТЕН

Обозреватель «Строительной газеты» Владимир Тен стал победителем конкурса журналистских работ «Строить — значит жить», объявленного Отраслевым центром капитального строительства (ОЦКС) госкорпорации «Росатом». Его материал «Росатом дому твоему» («СГ» №43 от 05.11.2021) был признан лучшим в номинации «Цифровое строительство».

### ЦЕННИК-22

Свое перспективное видение ситуации с ценами на жилье дали участники опроса на сайте stroygaz.ru. Три четверти респондентов полагают, что рост цен не остановится. Снижения цен ожидает каждый пятый.

**Что будет с ценами на жилье в 2022 году?**




*Источник: stroygaz.ru*

МИХАИЛ КОЛОБАЕВ/ ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

# Фабрика знаний

**Ультрасовременный научно-исследовательский кластер на базе «Бауманки» сформируют в 2024 году**

Антон МАСТРЕНКОВ

В день российской науки, 8 февраля, вице-премьер РФ Марат Хуснуллин и мэр Москвы Сергей Собянин посетили реорганизуемую территорию МГТУ им. Баумана. Сейчас на площадке будущего научно-исследовательского кластера идут активные строительные работы. В рамках проекта планируется обустроить около 170 тыс. квадратных метров новых площадей, а также провести реставрацию существующих зданий, в том числе исторических.

«Сегодня «Бауманка» переживает второе рождение, — подчеркнул столичный градоначальник. — Совместно с правительством РФ здесь реализуется крупнейший за последние годы проект развития кампуса университета, и в 2024 году он будет полностью завершен». В частности, уже на этот год намечен запуск научно-исследовательских кластеров: инжинирингового центра наземных транспортно-технологических систем, центра биомедицинских систем и технологий. В следующем году введут в строй многофункциональный научно-образовательный корпус площадью около 20 тыс. «квадратов». Через год планируется запустить центральный корпус МГТУ, на почти 65 тыс. «квадратов» которого разместятся конгресс-центр, коворкинги, досуговые, выставочные и трансформируемые пространства.

В свою очередь, Марат Хуснуллин отметил, что проект реализуется в очень сложной ситуации, на фоне пандемии, и при этом за весьма короткий период. «Это технологически тяжелый объект, к тому же в условиях плотно застроенного города, но я убежден, что все получится завершить в срок», — заявил вице-премьер. Дополнительной сложностью проекта является необходимость восстановления исторических зданий. В частности, предполагается реконструировать так называемые Фанагорийские казармы и химическую лабораторию. В исторических зданиях проведут реставрацию и приспособят их под современное использование. Еще в одном запланированном к реконструкции здании по ее окончании будет размещен исследовательский центр университета.

По словам зампреда кабинета министров, «Бауманка» стала «первопроходцем» для других регионов, где решено строить подобные кампусы. Благодаря этому заделу начинается реализация и других проектов. «Правительством страны были отобраны первые восемь проектов строительства университетских кампусов мирового уровня — в Томске, Москве, Новосибирске, Калининграде, Нижнем Новгороде, Уфе, Челябинске и Екатеринбурге», — пояснил Марат Хуснуллин. Кроме того, в высокой степени готовности находятся проекты в Перми, Иркутске, Самаре, Владивостоке, Хабаровске и Санкт-Петербурге. Всего в России в ближайшие 10 лет появится не менее 30 таких образовательных мегаучреждений, где смогут учиться и проживать свыше 150 тыс. студентов. Эти планы уже подкреплены финансированием: в ближайшие четыре года в рамках нацпроекта «Наука и университеты» правительство РФ направит на строительство кампусов 36 млрд рублей.

# Документы на квартиру

**Почти 3 тысячи российских семей получат сертификаты на приобретение жилья за государственный счет**

Сергей ВЕРШИНИН

Выдачу государственных жилищных сертификатов для определенных категорий граждан начнут уже в I квартале 2022 года, сообщили «Стройгазете» в пресс-службе Минстроя России, добавив, что в общей сложности социальные выплаты получат 2925 российских семей. Для улучшения их жилищных условий по распоряжению правительства РФ будет направлено 10,96 млрд рублей.

В настоящий момент оператор программы — Федеральное казенное учреждение «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» — печатает сами сертификаты, после чего направит документы в органы, ответственные за их оформление и выдачу гражданам.

Как уточнил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев, больше всего сертификатов планируется выделить гражданам, выезжающим с Крайнего Севера, — 1356. Участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавшие в результате этих аварий, и приравненные к ним лица получат 528 сертификатов. Военнослужащим, сотрудникам органов внутренних дел, подлежащим увольнению со службы, выдадут 363 сертификата. Еще 362 сертификата положены гражданам, подлежащим переселению с территории комплекса «Байконур». Вынужденные переселенцы получат 174 сертификата, а лица, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований, — 142.

### Справочно

Жилищные сертификаты выпускаются в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», которая реализуется с 1997 года. За 24 года с начала реализации института государственных жилищных сертификатов их получили уже более 330 тыс. семей, перед которыми у государства имелись жилищные обязательства.

# Жилье для сотрудников

**Костромским предприятиям предложено развивать строительство служебного жилья**

Евгений ТОРГАШОВ

Новое — это хорошо забытое старое. Эта поговорка вполне подходит законодательной инициативе, с которой недавно выступил губернатор Костромской области Сергей Ситников, предложивший развивать строительство служебного жилья на крупных предприятиях региона.

Возведение новых и расширение действующих производств требует дополнительного числа сотрудников, справиться же с кадровой проблемой без решения жилищного вопроса крайне сложно. В связи с этим глава региона инициировал идею предоставления земельных участков без торгов тем предприятиям региона, которые решили реализовывать проекты строительства служебного жилья для своих сотрудников; отсутствие процедуры торгов заметно снизит расходы компаний на такое строительство. Это предложение потребует внесения соответствующих поправок в областное законодательство, но оно того стоит, поскольку такая мера поддержки предприятий будет способствовать закреплению кадров в экономике области.

«Подобные примеры у нас уже имеют место. Например, Галичский фанерный комбинат сегодня строит индивидуальное жилье и современное общежитие для своих работников, — сказал Сергей Ситников. — Готовое жилье должно предоставляться сотрудникам по договорам найма с возможностью его приватизации через какое-то определенное время».

Областной губернатор поручил соответствующим структурам подготовить необходимые изменения в местное законодательство, и в том числе разработать критерии, которым должны отвечать заводы и компании для предоставления им этой меры поддержки. Также дано задание проработать механизм, исключающий проникновение мошеннических схем в практику предоставления земельных участков для указанных целей крупным предприятиям без торгов.

ADM44.RU

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

НОВОСТИ

WORLDSKILLS RUSSIA

# Спрос на строителей

## Кого сегодня действительно не хватает на российском рынке труда?

Владимир ТЕН

Агентство развития профессионального мастерства (WorldSkills Россия) подвело промежуточные итоги своего участия в реализации федеральной программы «Содействие занятости» национального проекта «Демография» в 2021 году. Предполагалось, что, став одним из операторов программы, агентство организует повышение квалификации или обучение новым профессиям более 56 тыс. россиян, из которых не менее 42 тыс. будут трудоустроены или станут самозанятыми.

О том, что заявленная цель достигнута, красноречиво говорят данные «Академии WorldSkills Россия», согласно которым 79% участников проекта подтвердили свою занятость после обучения. Что касается количества заявок на обучение, то в 2021 году в агентство поступило вдвое больше заявок, чем выделено по квоте. При этом в деле подготовки именно строителей обнаружился некий перекос. Например, заявок на обучение по строительным компетенциям поступило меньше ожидаемого. Больше всего заявок (свыше 3 тыс.) было получено на подготовку по профессии «Электромонтаж». Также востребованными стали компетенции «Малярные и декоративные работы» и «Ландшафтный дизайн» (по ним было получено 1274 и 1073 заявок соответственно).

Хотя если смотреть в целом на спрос по отраслям, то совершенно очевидно, что на рынке труда как раз не хватает представителей этих специальностей. То есть получается, что люди выбирают одно, а реально на рынке труда востребованы совершенно другие специалисты. Как сообщили в связи с этим представители WorldSkills Россия, перед ними теперь стоит важнейшая задача: сбалансировать спрос и предложение в определенных квалификациях.

**РОБЕРТ УРАЗОВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР WORLDSKILLS РОССИЯ:**

«Мы достаточно давно занимаемся вопросом переподготовки людей. Да и в целом в течение последних лет агентство постепенно перетекло от чемпионатных историй к вопросам массовой подготовки персонала. Первым таким проектом стала программа обучения россиян 50 лет и старше. Именно, тогда для нас произошла «ментальная сдвижка», что ключевым является не подготовка человека под стандарт, а умение эту подготовленность монетизировать»

«Ориентированность на конкретного человека — вот главный аспект программ обучения по стандартам WorldSkills в рамках программы «Содействие занятости», — отметила директор «Академии WorldSkills Россия» Светлана Крайчинская. — Наша основная цель в том, чтобы участники не просто прошли обучение, а могли улучшить качество своей жизни, трудоустроиться и больше зарабатывать. Важно также отметить: обучение сконцентрировано на практических навыках, что дает выпускникам неоспоримое преимущество на рынке труда».

Напомним, обучение россиян по мировым стандартам WorldSkills по федеральной программе проводится на бесплатной основе и рассчитано до 2024 года.

# Лучший город на вечной мерзлоте

## Стартовал конкурс по созданию мастер-плана столицы Якутии

Оксана САМБОРСКАЯ

Инициатором Открытого всероссийского конкурса по созданию мастер-плана города Якутска выступило правительство Республики Саха (Якутии) при партнерстве «ДОМ.РФ» и горадминистрации. Документ, полученный по итогам конкурсного отбора, определит основные векторы развития республиканской столицы в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Как рассказали «Стройгазете» в Агентстве стратегического развития «ЦЕНТР» (оператор конкурса), в настоящее время проходит опрос жителей Якутска, который направлен на выявление общественного мнения о потенциале города, уровне качества жизни и городской среды, инфраструктурных и социальных проблемах. Результаты опроса лягут в основу технического задания для участников конкурса.

Подать заявку на участие необходимо до 15 марта на официальном сайте masterplan-yakutsk.ru. Она должна состоять из портфолио релевантных проектов, эссе с описанием идей по разработке мастер-плана, а также информации о компании или консорциуме. Общий размер призового фонда составляет 9 100 000 рублей. Лучший мастер-план будет отобран и представлен 25 мая.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Сам конкурс будет проходить в три этапа: отбор участников по портфолио, далее отобранные участники будут оцениваться в ходе самого конкурса. В финал выйдут три команды, которые приедут в Якутск и будут дальше работать над мастер-планами с местными властями.

По словам главы Республики Саха (Якутии) Айсена Николаева, перед Якутском сегодня стоит амбициозная задача — к 2032 году стать «лучшим городом в мире на вечной мерзлоте для жизни человека». «Я считаю, что Якутск это заслужил, потому что он является крупнейшим городом в мире на вечной мерзлоте и старейшим городом на северо-востоке страны, — добавил он, напомнив, что в 2032 году Якутск будет праздновать свое 400-летие. «К этому времени город должен стать вровень с лучшими городами мира, страны по условию развития человеческого капитала», — отметил Айсен Николаев.

АЛЕКСАНДР АВИЛОВ/ АГН «МОСКВА»

# Есть желающие?

## Завершается прием заявок на Архпремию Москвы

Оксана САМБОРСКАЯ

До 15 февраля еще можно подать документы на получение премии Москвы в области архитектуры и градостроительства. Заявить на премию можно любой проект капитального строительства, получивший свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения в 2021 году. Награда для победителей — 1 млн рублей. Лучшие проекты будет выбирать экспертное жюри, куда входят участники Архитектурного совета Москвы, а также урбанисты, представители профильных СМИ, приглашенные эксперты в области архитектуры. Возглавляет жюри главный архитектор столицы Сергей Кузнецов.

Напомним, городская архитектурная премия была учреждена в 2017 году при поддержке мэра Москвы Сергея Собянина. Премия присуждается за разработку наиболее выразительных, оригинальных, качественных капитальных объектов, реализация которых отвечает решению задач по формированию комфортной городской среды и способствует перспективному развитию столичного стройкомплекса.

Строительная газета
Издается с апреля 1924
ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на электронную/печатную версию издания «Строительная газета» можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме по электронной почте info@stroygaz.ru

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:
- П2012 – на полгода
- П3475 – на год

Для предприятий и организаций
- П2011 – на полгода
- П3476 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

РЕГУЛИРОВАНИЕ

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

# Шпаргалка для кабмина

## В чем важность экспертной оценки при реализации стратегических инициатив?

Алексей ТОРБА

В октябре прошлого года правительство РФ утвердило перечень из 42 инициатив социально-экономического развития России до 2030 года, а уже 2 февраля нынешнего премьер-министр страны Михаил Мишустин поручил провести инвентаризацию паспортов федеральных проектов, утвержденных для реализации этих инициатив. Инвентаризация должна быть проведена проектным офисом правительства совместно с Минэкономразвития, Минфином и руководителями проектов меньше чем за две недели — доклад о ее результатах необходимо представить в кабмин к 14 февраля.

### Справочно

Для каждой из инициатив социально-экономического развития России обозначены конкретные результаты на двух горизонтах планирования — до 2024 и до 2030 годов. Только на первом горизонте на их реализацию предполагается использовать около 3 трлн рублей.

Решение о проведении инвентаризации в столь сжатые сроки было принято премьером после проведенной им серии совещаний о ходе реализации и результатах инициатив-2030. На этих совещаниях обсуждались все шесть направлений, по которым распределены предложения. При этом строительная тематика доминировала и в разговоре о строительстве, и в ряде других направлений, среди которых значатся социальная сфера, экология, цифровая трансформация, технологический рывок и государство для граждан.

### Нетипичные типовые проекты

Как доложил на проведенном Михаилом Мишустиным первом заседании по инициативам социально-экономического развития курирующий российский стройкомплекс вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, в строительстве таких инициатив шесть: «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения», «Национальная система пространственных данных», «Мой частный дом», «Мобильный город», «Новый ритм строительства» и «Инфраструктурное меню». Все они тесно взаимосвязаны и дополняют друг друга. Но прежде всего, по словам зампреда правительства, в рамках стратегии пространственного развития необходимо определить точки роста страны — агломерации и отдельные опорные населенные пункты, чтобы увязать и синхронизировать работу по разным направлениям развития.

Именно этот блок вопросов отражен в инициативе «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения». В 2021 году в рамках этой инициативы был уточнен перечень агломераций для дальнейшего развития инфраструктуры с использованием инфраструктурного меню, обеспечено принятие во всех субъектах нормативных актов по реализации механизма комплексного развития территорий. В 2022 году планируется создать Институт пространственного планирования, который будет обеспечивать методическое сопровождение разработки градостроительной документации для крупных городов и агломераций. В этом же году будут утверждены и начнут осуществляться долгосрочные планы развития агломераций, а также будет определен перечень опорных населенных пунктов для последующего развития в них инфраструктуры. К 2030 году, когда будут реализованы долгосрочные планы социально-экономического развития городских агломераций, более 15 из них, на территории которых проживает в общей сложности свыше 25 млн человек, будут иметь темпы экономического роста выше среднероссийского.

Понятно, что без развития промышленности таких показателей не достичь. В этой связи большое значение имеет другая инициатива — «Реинжиниринг правил промышленного строительства», о реализации которой на втором заседании из того же цикла совещаний, проведенного Михаилом Мишустиным, доложил первый зампред правительства Андрей Белоусов. Предваряя его выступление, премьер-министр заявил: «На прошлом совещании мы обсуждали проекты в сфере строительства. Сегодня рассмотрим еще один. Он направлен на снижение издержек бизнеса при возведении промышленных объектов. И для этого потребуется внести значительные изменения в нормативные документы».

В свою очередь, Андрей Белоусов сообщил, что в 2021 году был проведен анализ клиентских путей, алгоритмов по пятнадцати типовым объектам промышленного строительства и утверждена «дорожная карта» регуляторных изменений. В результате реализации этой «дорожной карты» ускорено принятие изменений в своды правил при наличии неоднократно согласованных специальных технических условий (СТУ) и запущено «одно окно» при проведении градостроительной государственной экологической экспертизы. Эти и другие изменения в законодательство позволили сократить срок строительства промышленных объектов на два месяца. В 2022 году, благодаря запуску «одного окна» по технологическому присоединению к инженерным сетям, уменьшению количества документов на экспертизу проектной документации и другим важным регуляторным изменениям в законодательство, намечено сократить сроки промышленного строительства еще на четыре месяца, что, по мнению Андрея Белоусова, и позволит снизить строительные затраты.

Однако, по мнению заместителя генерального директора — научного руководителя Центрального научно-исследовательского и проектно-экспериментального института промышленных зданий и сооружений (АО «ЦНИИПромзданий»), доктора технических наук, лауреата премии правительства РФ в области науки и техники Виктора Гранева, к которому «Стройгазета» обратилась за комментарием, издержки при возведении промышленных объектов могли бы быть еще меньше. Эксперт объяснил «СГ», что для проектирования любого завода необходима технологическая схема, учитывающая работу установленного на нем оборудования на протяжении всего жизненного цикла данного предприятия. Однако последние технологические нормы, в соответствии с которыми разрабатываются технологические схемы, датировались серединой 90-х годов прошлого века. За это время технологии работы промышленных предприятий ушли далеко вперед, а современных норм технологического проектирования до сих пор нет. В результате каждый раз при проектировании очередного завода приходится разрабатывать СТУ, что влечет за собой дополнительные расходы времени и средств. Чтобы избежать этих затрат, по мнению эксперта, надо разработать новые нормы технологического проектирования, и тогда необходимость в СТУ отпадет сама собой. Он неоднократно обращался в Минпромторг с предложением возобновить разработку норм технологического проектирования, в которых остро нуждаются проектировщики промышленных объектов, однако к мнению эксперта не прислушались.

**МИХАИЛ МИШУСТИН, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ:**

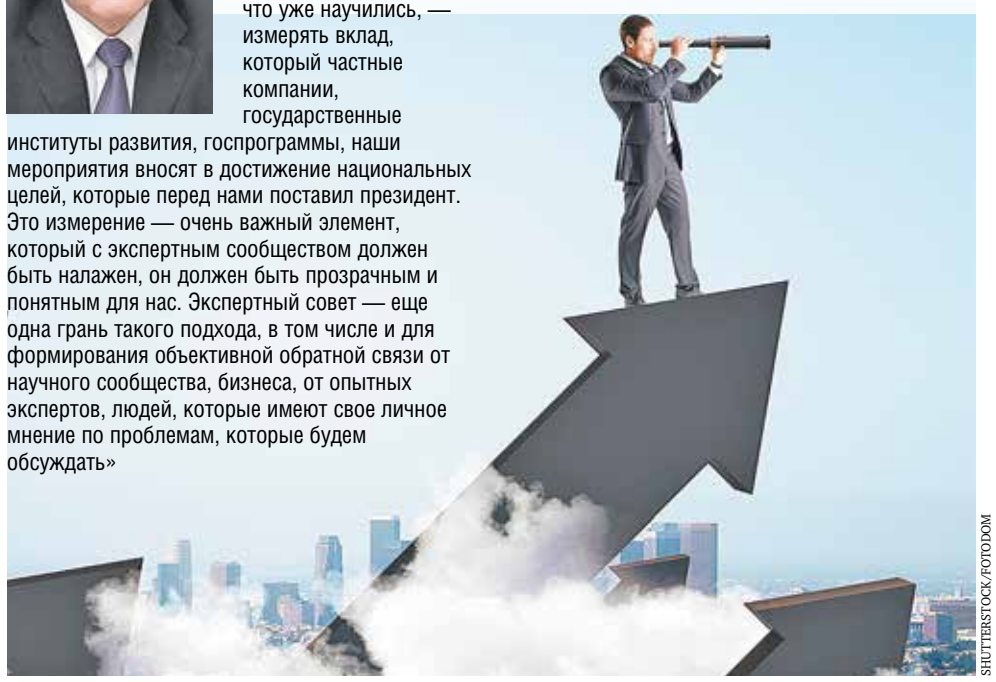
«Мы учимся — думаю, что уже научились, — измерять вклад, который частные компании, государственные институты развития, госпрограммы, наши мероприятия вносят в достижение национальных целей, которые перед нами поставил президент. Это измерение — очень важный элемент, который с экспертным сообществом должен быть налажен, он должен быть прозрачным и понятным для нас. Экспертный совет — еще одна грань такого подхода, в том числе и для формирования объективной обратной связи от научного сообщества, бизнеса, от опытных экспертов, людей, которые имеют свое личное мнение по проблемам, которые будем обсуждать»

### Умные люди

Чтобы голос экспертного сообщества был услышан кабмином, при правительстве РФ создан Экспертный совет (ЭС), с участием которого, по свидетельству Михаила Мишустина, сформированы все 42 инициативы социально-экономического развития страны, одобренные главой государства. Роль ЭС трудно переоценить не только в инвентаризации этих инициатив, но и в регулярном их мониторинге, к проведению которого правительство приступило в конце января текущего года; дважды в месяц результаты мониторинга обсуждаются на координационных совещаниях проектного офиса правительства. Таким образом, сложилась стройная система взаимодействия кабмина с экспертами, которыми должны быть, прежде всего, представители научных учреждений.

Именно такой вывод можно сделать по итогам обсуждения результатов работы ЭС на недавнем Гайдаровском форуме. Участники дискуссии на тему «Экспертиза в России: между консультированием и публичной политикой» проследили несколько этапов, которые прошла российская экспертиза за 30 лет становления рыночной экономики — от опоры на зарубежных экспертов и копирования иностранных моделей до вытеснения независимой экспертизы коммерческим консалтингом. Отмечалось, что сейчас государство и экспертное сообщество находятся в поиске новой модели своего взаимодействия, при этом экспертиза ведущих научных учреждений — Российской академии наук, университетов и научных центров — является наиболее независимой.

Участники дискуссии вспоминали конец 1980-х годов, когда была востребована научная экспертиза, потому что известные всей стране ученые-эксперты были не просто умными людьми — за ними стояли большие научные коллективы. Теперь, на новом этапе развития страны, пришла пора создать мощную научную экспертизу оценки крупных государственных проектов по всем направлениям, в том числе в строительной отрасли. В то же время, как уже неоднократно писала «СГ», отраслевым научным организациям по сравнению с вузовской и академической наукой государством уделяется гораздо меньше внимания, поэтому их роль в экспертизе тех или иных инициатив, связанных со строительством, надо усиливать.



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

НОСТРОЙ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

# «Кнут и пряник»

НОСТРОЙ

с.1

Одной из основных причин сложившейся ситуации, по мнению Антона Глушкова, является то, что «цена выполнения работ не отвечает рынку», поскольку весь 2021 год прошел под трендом роста цен на строительные ресурсы. Это и стало главным вызовом для отрасли. Так, среднее удорожание по отдельным стройматериалам составило: бетон — 15,4%, раствор — 16,8%, доска обрезная — 42,2%, плиты перекрытия — 25%, битум — 42,9% и т. д. А повышение, к примеру, стоимости металлопроката строительного сортамента — в зависимости от регионов — доходило до 100%. «Если сравнивать конец 2020 года и IV квартал 2021 года, то черный металл подорожал в два раза», — констатировал президент НОСТРОЙ.

Антон Глушков сообщил, что нацобъединением был проведен анализ влияния роста цен на стройматериалы на конечную стоимость строительства. В качестве примера он привел проект по строительству детского сада на 99 мест в Белгороде. Согласно исследованию, среднее увеличение себестоимости возведения этого объекта только из-за роста цен на основные стройматериалы составило 12% (без учета зарплаты, накладных и прочих расходов) при сметной прибыли проекта 7%. «Сами понимаете, что реализация такого контракта становится убыточной», — отметил президент НОСТРОЙ.

Безусловно, для всех видов заказчиков и по всем видам капитальных объектов текущее строительство стало дороже. Наиболее серьезную проблему это создает, в первую очередь, для исполнителей государственных и муниципальных контрактов, где цена твердая и при расчете стоимости работ риски подорожания стройматериалов не закладываются. Поэтому любое колебание цен на рынке создает риски банкротства стройкомпаний и увеличения количества недостроев. «Сейчас какая-то стабильность на рынке наступила, но говорить о тенденции к снижению цен на приходится», — считает Антон Глушков.

Понимая подобные риски для стройотрасли, НОСТРОЙ предложил ряд инициатив, которые уже были поддержаны правительством России. Выпущено несколько нормативно-правовых актов, регулирующих вопрос изменения цены контракта — это постановления правительства РФ №№1315, 1812, 2594, а также изменения в 44-ФЗ. Этими документами пересмотрены условия изменения цены контрактов: существенно уменьшен ценовой барьер (со 100 млн до 1 млн рублей) и появилась возможность пересмотра стоимости по контрактам, заключенным до года.

Предложенный механизм непростой, поэтому в нацобъединении пошли по пути пилотных проектов, чтобы посмотреть на практике, как его лучше применять. «Для этого мы взяли объекты от очень крупного (по строительству кампуса МГТУ имени Баумана, где увеличение составило 2 млрд рублей, или почти 30% от сметной стоимости) до достаточного маленького (по возведению культурно-досугового центра «Маяк» в Челябинской области (плюс 12 млн рублей, или +24% к первоначальной стоимости)», — рассказал Антон Глушков, уточнив, что вся работа по изменению ведется через главных распорядителей бюджетных средств (ГРБС). Более того, Минстроем России неоднократно озвучивалась информация, что с этой целью из резервного фонда выделены дополнительные средства на пересмотр цены контракта, заявки необходимо направлять в министерство через ГРБС.

Гораздо сложнее, по оценке президента НОСТРОЙ, обстоят дела с пересмотром контрактов по капитальному ремонту. Программа капремонта на территории РФ исполнена всего на 60%, и проблема заключается в том, что региональные фонды не спешат принимать решения о порядке пересмотра цены контракта в рамках постановления кабмина №1667, в котором не прописана методология его выполнения.

«Со своей стороны, мы разработали универсальную методику, которую можно адаптировать к конкретному субъекту», — сказал Антон Глушков, отметив, что среди пилотных регионов по ее апробации находится Новосибирская область. «Методика, безусловно, носит рекомендательный характер, это одно из возможных решений, которое регион может дополнять, исключать и т. п., и очень надеюсь, что такая методика поможет фондам капремонта», — сказал он.

Еще одним направлением модернизации системы ценообразования является пересмотр заработной платы строителей. Так, средний рост утвержденной зарплаты рабочего первого разряда с 2020-го по 2021-й по России составил 10,42%. «Цифра вроде бы неплохая, и она опережает процент инфляции, но, тем не менее, мы по-прежнему не догоняем по уровню оплаты труда строителей средний уровень зарплаты по региону», — посетовал Антон Глушков.

В связи с этим НОСТРОЙ и выступил инициатором по пересмотру заработной платы рабочего, которая учитывается при разработке индексов изменения сметной стоимости строительства. Минстроем России и Главгосэкспертизой данная инициатива была поддержана. Нацобъединение с участием саморегулируемых организаций совместно с региональными центрами ценообразования и профильными ведомствами на местах провели работу по пересчету показателя зарплаты рабочего в 2021 году по двум пилотным субъектам РФ: Новосибирской и Кемеровской областям. «В результате мы получили изменение зарплаты сотрудников стройотрасли Кемеровской области на 13%, Новосибирской — на 15%. Глядя на этот результат, еще 10 субъектов РФ изъявили желание пересчитать уровень заработных плат по новой методике» — заявил Антон Глушков.

Следующее направление работы — это переход на ресурсно-индексный метод, который должен состояться во II квартале 2022 года. Важным элементом является утверждение новой федеральной сметной нормативной базы ФСНБ-2022, которая будет построена на текущем уровне цен на стройматериалы и ресурсы. Надо отметить, что база ФСНБ-2022 утверждена и вступает в действие с июля 2022 года. Это время отведено специально для корректировок и внесения изменений, которые направляет профессиональное сообщество, чтобы применение сметной базы не было болезненным для отрасли и разработчиков программного обеспечения.

«Логика здесь в том, что мы по каждому региону страны ведем мониторинг цен на строительные материалы и у нас всегда есть объективная цена ресурсов с учетом транспортной составляющей, доступности этого ресурса в конкретном субъекте», — пояснил президент НОСТРОЙ. Однако основная проблема при этом — плохое наполнение базы со стороны поставщиков и подрядчиков. «Количество товарных позиций остается достаточно маленьким, какие-то ничтожные величины, порядка 4% от общего количества товарной номенклатуры», — подчеркнул Антон Глушков.

Что касается ресурсно-индексного метода, то он базируется на работе информационного портала ФГИС ЦС, содержащего в себе не только информацию о сметных нормах, но и информацию о средней цене на строительные ресурсы. От ее наполнения зависит качество сметной цены. Заполняют ее производители и поставщики стройматериалов, которые в настоящее время злоупотребляют своим правом. «Именно поэтому сейчас готовится проект постановления правительства РФ, который сочетает метод «кнута и пряника»: во-первых, предлагается ввести административную ответственность за непредоставление информации, ну и во-вторых, разрешается при проектировании и строительстве государственных муниципальных объектов использовать только те материалы, информация о которых содержится в федеральной сметной нормативной базе», — сказал президент НОСТРОЙ, выразив надежду, что с учетом нового подхода наполнить необходимыми данными ФСНБ удастся уже в первом полугодии 2022-го.

Затронул Антон Глушков и перспективы выполнения амбициозных планов по увеличению жилищного строительства, что, по его мнению, обязательно потребует вовлечения новых земельных участков в оборот. «Там, где существует рынок жилья, налицо нехватка земельного ресурса, и нужны новые механизмы, которые могли бы достаточно оперативно его обеспечить», — уверен глава нацобъединения строителей, а решению этой проблемы должен помочь институт комплексного развития территорий (КРТ) и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья.

Согласно данным, которые привел президент НОСТРОЙ, большинство субъектов РФ уже приняли необходимые подзаконные акты по реализации механизма КРТ, что показывает высокий уровень заинтересованности регионов в применении на своей территории данного механизма. Среди отстающих — Республики Калмыкия и Карачаево-Черкесия, Ярославская область и Чукотский автономный округ.

Особое внимание на встрече с журналистами Антон Глушков уделил вопросу установления приаэродромных территорий (ПАТ). Он сообщил, что нацобъединение провело масштабное исследование всех существующих в России ПАТ (423 ПАТ, включая военные аэродромы). «Приаэродромная территория с выделением семи подзон установлена в отношении 152 аэропортов. При этом подзоны приаэродромной территории не установлены в отношении 165 аэропортов», — уточнил Антон Глушков, добавив, что на данный момент в отдельных регионах НОСТРОЙ прорабатывает вопросы, связанные с вовлечением потенциально ликвидных земель посредством пересмотра действующих границ ПАТ в отношении каждого отдельного объекта по всем субъектам РФ.

НОСТРОЙ

КАДРЫ

с.1

«С одной стороны, в Свердловской области создан один из самых мощных в стране стройкомплексов, который обеспечивает ежегодный ввод более 2,5 млн квадратных метров жилья и осуществляет большие объемы по промышленному строительству, — подчеркнул Аркадий Чернецкий. — С другой стороны, здесь существует не менее мощный образовательный комплекс. Синергия этих двух комплексов должна выражаться в качестве специалистов».

Вице-президент НОСТРОЙ также отметил, что значительная часть строительных и проектных работ на территории Свердловской области выполняется силами специалистов, которые живут и работают в регионе. «Это не значит, что мы искусственно ограничиваем участие специалистов из других субъектов РФ. Это говорит о том, что возможности местной образовательной системы и работодателей обеспечивают необходимое качество строительства и интересные архитектурные решения», — пояснил он, добавив, что этот опыт можно и нужно распространять на территории всей России.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаил Посохин в своем выступлении акцентировал внимание на том, что вызовы технического прогресса предъявляют к архитектурно-строительному образованию еще более высокие требования. «В реализации задач по увеличению объемов строительства жилья и созданию комфортной и экологичной городской среды с использованием передовых техник и технологий информационного моделирования (ТИМ) специалистам отводится огромная роль», — сказал он, указав на то, что подготовка учебными заведениями компетентных выпускников, которые приходят в профессию, является одной из приоритетных задач профсообщества.

В частности, такая цель стоит и перед отраслевыми нацобъединениями. И здесь важно, что НОПРИЗ и НОСТРОЙ работают сообща над исполнением задач по подготовке кадров для отрасли путем актуализации и разработки профессиональных стандартов, организации конкурсов профмастерства, внедрения независимой оценки квалификаций.

**АРКАДИЙ ЧЕРНЕЦКИЙ, ПЕРВЫЙ ЗАМПРЕД ЗАКСОБРАНИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ:**

«Синергия двух наших мощных региональных комплексов — строительного и образовательного — должна выражаться в качестве специалистов, которых мы готовим. На сегодняшний день в области сложились объективные условия для того, чтобы очень ответственно подходить к развитию системы среднего профессионального образования, подготовке рабочих кадров для отрасли»

По словам Михаила Посохина, развитие системы квалификаций и формирование новых компетенций у изыскателей, архитекторов и проектировщиков входят в число приоритетных стратегических направлений работы НОПРИЗ и созданного в 2019 году Совета по профессиональным квалификациям в сфере инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования.

«В целях повышения уровня профобразования Совет разрабатывает и внедряет профстандарты, определяющие современные квалификационные требования к специалистам», — сообщил президент НОПРИЗ, добавив, что на сегодняшний день за Советом закреплено более 50 отраслевых профстандартов.

Свой доклад президент НОСТРОЙ Антон Глушков начал с цифр, напомнив, что, согласно данным официальной статистики, доля строительства в российском валовом продукте составляет 5,1%. «Величина достаточно большая, — считает он. — Поэтому все, что связано с кадрами, с нашей производственной деятельностью, — это вопрос национальной безопасности. И важный вопрос занятости: почти 9% населения у нас активно работает в строительстве или на производстве стройматериалов».

ГИЛЬДИЯ СТРОИТЕЛЕЙ УРАЛА

# Кадровая безопасность

В этой связи глава строительного нацобъединения обозначил два стратегических вектора развития ситуации, связанной с дефицитом кадров в отрасли. «Первое, мы понимаем, что приток иностранной рабочей силы нам все равно нужен, по крайней мере, в краткосрочном периоде», — констатировал Антон Глушков, отметив, что в этом вопросе от хаотичного рынка надо переходить к урегулированному. «Мы должны понимать, какие трудовые мигранты прибывают в страну, и это не только вопрос их профессиональной компетенции, но и вопрос, прежде всего, безопасности», — отметил президент НОСТРОЙ.

Вторым вектором он назвал увеличение объемов подготовки собственной рабочей силы. В этой связи Антон Глушков привел данные статистики, согласно которым с 2019 по 2021 годы колледжами страны по строительным специальностям было подготовлено и выпущено около 63 тыс. человек. «При этом процент людей, остающихся в профессии, крайне мал — порядка 40-41%. Мы понимаем, что это вопиющая негативная динамика», — посетовал он, добавив, что ежегодно численность выпускников снижается, а естественный отток из отрасли, связанный с наступлением пенсионного возраста, превышает приток в нее.

Антон Глушков также рассказал, что в конце прошлого года НОСТРОЙ на базе Новгородского строительного колледжа провел стратегическую сессию, в ходе которой были определены стоящие перед российской стройкой кадровые вызовы. Это и недостаточное число обучающихся по строительным профессиям и специальностям СПО, и невозможность отрасли удержать специалистов: тяжелые условия труда и низкая заработная плата вынуждают молодых людей искать себе другую сферу применения. К тому же строительство — это, в основном, мужская профессия. Окончив колледж, юноши идут в армию, а отслужив, зачастую уходят из профессии.

Кроме того, качество подготовки специалистов далеко не всегда соответствует требованиям отрасли. Материально-техническая база учебных заведений в последние годы улучшается, но она меняется и на стройке, и не всегда колледжи, техникумы и вузы успевают за нововведениями и технологиями. В этой связи Антон Глушков отметил, что необходимо пропагандировать отрасль в общественном сознании, популяризировать строительные профессии. Одним из важных шагов в этом направлении он назвал проведение конкурса строительного мастерства.

Президент НОСТРОЙ призвал активно привлекать к участию в профессиональных конкурсах выпускников вузов и студентов. «С 2010 года НОСТРОЙ является организатором Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер». С 2015 года распоряжением правительства РФ конкурс включен в план мероприятий по популяризации в стране рабочих и инженерных профессий», — напомнил он, добавив, что с этого года организаторы будут не только оценивать лучших специалистов, но и отмечать и поощрять тех работодателей, которые сумели подготовить та-

ГИЛЬДИЯ СТРОИТЕЛЕЙ УРАЛА

ких грамотных сотрудников — участников конкурсов.

Еще одним направлением повышения престижа строительных профессий Антон Глушков считает обеспечение достойного уровня оплаты труда. «Сколько бы мы ни говорили про престиж, пока у нас не появится достойная оплата труда, молодежь в стройку не пойдет», — уверен он. Кроме того, надо совершенствовать образовательные программы, обеспечивая их ориентацию на практику строительного производства. Включение в учебные программы самых передовых технологий строительства также позволит сделать обучение не только более качественным и современным, но и повысит интерес к ним студентов.

Своим видением ситуации поделился и президент «Гильдии строителей Урала» Вячеслав Трапезников, назвавший одним из главных вызовов, стоящих сегодня перед профессиональным образованием, отсутствие работающей отечественной цифровой платформы, которую можно было бы использовать и в организации образовательного процесса, и в дальнейшем при организации производства. А такая сквозная платформа, которая активно используется и при проектировании, и при организации производства, и в образовании, нужна, чтобы студент, вчерашний выпускник среднего учебного заведения, был востребован на производстве.

На что директор департамента разрешительной деятельности и межведомственного взаимодействия Минстроя России Алексей Тихомиров ответил, что в министерстве на сегодняшний день уже разработан план мероприятий по обеспечению стройотрасли квалифицированными кадрами, включающий несколько направлений. «Базовый трек: прежде чем подходить к подготовке, нам необходимо понять, кого, чему, сколько учить и где эти кадры будут нужны — по регионам, годам, проектам, — уточнил он. — Сегодня мы фактически разрабатываем механизм, цифровой инструмент для проведения такого анализа».

Также в Минстрое России уже создан кадровый центр, формирующий электронную площадку, которая занимается вопросами прогноза и является своеобразной электронной биржей труда. «Это один из тех инструментов, который должен нам помочь ликвидировать кадровый дефицит. На данный момент есть специализированные биржи, но они все разрознены. Наша задача — собрать все потребности отрасли на одной площадке», — сказал Алексей Тихомиров.

**Почти 9%** населения России занято сегодня в сфере строительства, включая производство стройматериалов

Для аккумулирования существующих в отрасли потребностей взаимодействует министерство и с работодателями. С этой целью ведомством проводится активная работа в рамках образовательного консорциума, чтобы обеспечить связку между образовательными учреждениями и работодателями. Помимо этого, под эгидой Минстроя уже прошло два цикла подготовки высших управленческих кадров, в которых приняли участие, в том числе, региональные министры, их заместители, руководители вузов.

Отдельно Алексей Тихомиров остановился на вопросах охраны труда и отметил, что вместе с НОСТРОЙ министерство занимается продвижением «Электронного инспектора по охране труда». Сейчас по этому направлению идет активное взаимодействие с Рострудом. В следующем году, подчеркнул представитель Минстроя России, надо удвоить число организаций, которые работают в этой системе.

Далее о развитии отраслевого СПО в рамках совместных мероприятий с НОСТРОЙ подробно рассказала исполняющий обязанности ректора ФГБОУ ДПО «Институт развития профессионального образования» Наталия Золотарева, а заместитель генерального директора АНО «Национальное агентство развития квалификаций» (НАРК) Алла Факторович — об инструментах национальной системы квалификаций для своевременного формирования и удовлетворения кадрового запроса.

**По итогам пленарного заседания «Аспекты развития отраслевого среднего профессионального образования» участники мероприятия приняли резолюцию, включающую следующие решения:**

**1.** Поддержать создание цифрового кадрового ресурса Минстроя России. Отметить необходимость отражения в отдельном разделе, посвященном информации об организациях СПО, сведений с разделением по регионам, программам обучения, количеству выпускников по каждому направлению; рассмотреть возможность интеграции цифрового кадрового ресурса с информационными ресурсами национальной системы квалификаций.
**2.** При актуализации и разработке федеральных образовательных стандартов среднего профессионального образования учитывать позицию профессионального сообщества, рекомендовать ФГБОУ ДПО «Институт развития профессионального образования» провести совещание с участием национальных объединений саморегулируемых организаций, профильных комиссий Общественного совета при Минстрое России, заинтересованных отраслевых колледжей и ЦОПП для целей обсуждения проектов ФГОС СПО по направлениям подготовки в сфере архитектуры, инженерных изысканий и строительства.
**3.** Поддержать включение строительной отрасли, профессий и специальностей СПО строительной направленности в 2023 году в проект «Профессионалитет».
**4.** В целях повышения качества профессионального образования, обеспечения его соответствия требованиям работодателей создать условия для масштабного применения независимой оценки квалификации при проведении промежуточной и (или) итоговой аттестации по программам СПО строительной направленности.

# Алгоритмы взаимодействия

## Развитие системы подготовки кадров для ЖКХ возможно только совместными усилиями

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Алексей ЩЕГЛОВ

В Общественной палате (ОП) РФ состоялся круглый стол, посвященный вопросам кадрового обеспечения жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Открывая обсуждение, модератор круглого стола, председатель комиссии ОП РФ по ЖКХ, строительству и дорогам Галина Дзюба отметила, что без качественной подготовки кадров невозможны модернизация коммунальной инфраструктуры, решение всего комплекса жилищно-коммунальных проблем и повышение качества услуг ЖКХ.

Определенные позитивные сдвиги в ЖКХ, конечно, есть, и население их чувствует. Этот тезис подтвердил в своем выступлении заместитель директора департамента разрешительной деятельности межведомственного взаимодействия Минстроя России Владимир Герасимчук, сославшийся на данные социологических исследований, согласно которым в 2010 году качество коммунальных услуг устраивало лишь 39% россиян, а в 2019 году их доля выросла до 60%. Последняя цифра могла бы быть и выше, но есть еще ряд нерешенных проблем, и дефицит профессиональных кадров в сфере ЖКХ — одна из важнейших среди них.

В значительной мере нехватка специалистов обусловлена низкой привлекательностью рабочих мест в ЖКХ и слабым развитием системы профподготовки. Два этих фактора во многом являются следствием недоработок предшествовавшего периода времени. Сегодня ситуация понемногу начинает исправляться, в подготовке нового поколения работников упор делается на современные методики. «Мы активно переходим на использование цифровых технологий как в строительных, ремонтных работах, так и в работах по обслуживанию жилого фонда, поэтому изменения в подготовке кадров, безусловно, должны быть», — сказал Владимир Герасимчук.

Правда, пока отсутствует четкий алгоритм прогнозирования будущей потребности предприятий ЖКХ в современных кадрах по направлениям подготовки. Поможет исправить этот недочет формирование отраслевого центра на базе ФАУ «Роскапстрой», который займется мониторингом отраслевого рынка труда в ЖКХ и строительстве, анализом профессиональной и квалификационной структуры трудовых ресурсов, определением востребованных направлений профдеятельности. При этом в министерстве считают, что должна возродиться тесная связь между работодателями и образовательными учреждениями всех уровней. «Мы должны готовить кадры, исходя из потребностей наших предприятий», — подчеркнул Владимир Герасимчук.

Говоря о том, какие решения принимаются на федеральном уровне для выстраивания системы подготовки кадров для отрасли, заместитель гендиректора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга Сердюк напомнила, что в прошлом году был актуализирован перечень профессий и специальностей среднего профобразования. В него добавили такую востребованную специальность, как «Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома». По мере надобности будут добавляться новые профстандарты.

Ольга Сердюк также затронула проблему выделения регионам необходимого количества бюджетных мест для обучения специалистов ЖКХ. «Обращаемся за поддержкой к ОП РФ, депутатам с тем, чтобы они нам помогли наладить взаимодействие по этому вопросу с Минобрнауки. И нужен отдельный распорядительный документ на уровне правительства по координации усилий всех структур в центре и в регионах, которые заняты подготовкой кадров», — сказала представитель Фонда ЖКХ.

**АЛЕКСАНДР КОЗЛОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ КВАЛИФИКАЦИЯМ В СФЕРЕ ЖКХ:**

«Активно мы говорим об обеспечении кадрами ЖКХ в течение последних 3-4 лет. Подвижки в решении этих вопросов есть, но «паровоз» идет очень медленно. Давайте его ускорять!»

«В целом система подготовки кадров для отрасли сегодня уже выстроена», — считает временно исполняющий обязанности директора департамента госполитики в сфере высшего образования Минобрнауки РФ Алексей Левченко. В настоящее время по наиболее востребованным укрупненным группам специальностей сферы ЖКХ обучается более 490 тыс. человек, свыше 120 тыс. из них — на бюджетных местах. Это очень большой контингент, среди которого работодатели могут искать своих потенциальных работников. На 2022-2023 учебный год установлено 69 тыс. бюджетных мест приема, что на 1840 мест больше, чем в прошлом году, положительная динамика сохраняется. И такая схема, когда адресная подготовка и целевое обучение по заключенному договору приема на целевое обучение есть не только с абитуриентами, но и с уже обучающимися студентами, доказывает свою востребованность. Положительный эффект при ее использовании состоит в том, что у работодателя не только сокращается срок ожидания выпускника, но есть понимание уровня его подготовки и ответственности обеих сторон.

Председатель Совета по профессиональным квалификациям в сфере ЖКХ Александр Козлов акцентировал в своем выступлении важность выстраивания единой вертикали инструментов по независимой оценке квалификации и предложил зафиксировать в резолюции круглого стола идею создания региональных площадок, где представители местных вузов, колледжей, работодателей, госжилинспекций, областных министерств ЖКХ смогли бы совместно обсуждать потребности отрасли.

ЖИЛЬЕ

# Донские «квадраты»

## Сергей Вифлянцев о том, сколько нового жилья может появиться в Ростовской области в 2022 году

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

По итогам 2021 года Ростовская область — в десятке субъектов РФ, лидирующих по темпам жилищного строительства и перевыполнивших годовой план ввода новых «квадратов». Удастся ли региону сохранить положительную динамику в этом году? На этот и многие другие вопросы «Стройгазеты» ответил исполняющий обязанности министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области Сергей ВИФЛЯНЦЕВ.

**«СГ»: Сергей Алексеевич, с какими строительными результатами область закончила прошлый год?**

**Сергей Вифлянцев:** В 2021 году в рамках регионального проекта «Жилье» нам нужно было ввести в эксплуатацию не менее 2,5 млн квадратных метров нового жилья. По факту было сдано свыше 2,68 млн «квадратов», годовая программа перевыполнена на 7,3%, прирост к 2020 году составил 1,6%.

За год введено почти 1,5 млн «квадратов» индивидуального жилищного строительства (ИЖС), что выше на 10% по сравнению с 2020-м. Очень помогли меры, принятые на федеральном уровне по льготной газификации и сельской ипотеке. Льготная ипотека в целом стала хорошим стимулом и для строительства многоквартирных домов (МКД). В прошлом году ввод такого жилья составил более 1,2 млн «квадратов».

Что касается ипотеки, то в 2021-м на получение льготных кредитов ростовчанами было подано около 35,1 тыс. заявок, из них свыше 11 тыс. граждан воспользовались этой мерой государственной поддержки на общую сумму более 25 млрд рублей. Всего же объем выданных в области ипотечных займов составил свыше 116,5 млрд рублей (что на 32% больше по сравнению с 2020 годом), в том числе 37,7 млрд рублей — для приобретения жилья на первичном рынке (прирост за год 19,8%).

Как отмечают аналитики ипотечного рынка, из-за повышения ЦБ РФ ключевой ставки с 5 до 8,5% годовых, а также роста стоимости «квадрата» в IV квартале темпы жилищного кредитования снизились. И такая тенденция будет сохраняться в 2022 году.

**34,1 тыс. рублей**

составляла на конец 2021 года средняя стоимость строительства одного жилого «квадрата» в Ростовской области (исследование «НАШ.ДОМ.РФ»)

**«СГ»: Как в регионе решается проблема обманутых дольщиков?**

**С.В.:** Если на начало прошлого года в едином реестре проблемных объектов за областью таковых числилось 94 МКД, то на 1 января 2022 года в реестре осталось 68 домов.

По итогам года в правах были восстановлены покупатели квартир в 33 домах (2504 договоров долевого участия (ДДУ)), при этом 10 из них — с опережением сроков (их ввод был намечен на 2022-2024 годы). К сожалению, из-за того, что инвесторы в неполном объеме финансировали застройщиков, а те нарушили графики производства работ, решение вопроса с обманутыми дольщиками по 17 объектам перенесено на этот и следующий годы.

В текущем году планируем обеспечить жильем граждан, пострадавших от недобросовестных строителей, по 28 проблемным объектам (1302 ДДУ). Полностью же закрыть эту тему мы намерены в 2024 году.

**«СГ: Рост цен на строительные материалы сказался на строительстве социальных объектов?**

**С.В.:** Да, и основная причина этого, проблема, с которой столкнулись все российские строители в 2021 году, — удорожание строительных материалов и оборудования. Из-за существенного роста цен на стройресурсы правительством РФ и было принято в августе прошлого года постановление №1315, в соответствии с которым стало возможно изменение (в сторону увеличения) цены контракта по объектам капстроительства, но не более чем на 30%. Аналогичный документ был принят правительством Ростовской области в сентябре 2021 года. Специалисты регионального Минстроя, проведя мониторинг контрактов, прогнозируют увеличение цен контрактов по 31 объекту.

**«СГ»: Среди анонсированных ранее регионом знаковых объектов — проект комплексного развития территории (КРТ) «старого аэропорта» в Ростове-на-Дону. Что с ним происходит?**

**С.В.:** В рамках реализации меморандума о намерениях, подписанного в марте 2021 года правительством Ростовской области и финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», для создания объектов инженерной инфраструктуры данной территории (в том числе газо-, электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, отвода и очистки ливневых стоков) планируется привлечь с помощью механизма инфраструктурных облигаций от 6,5 до 8 млрд рублей.

Осуществляя этот проект, специалисты нашего министерства постоянно взаимодействуют с «ДОМ.РФ», департаментом комплексного развития территорий Минстроя России, а также органами местного самоуправления. И уже есть первые итоги этой деятельности.

Так, по поручению губернатора Ростовской области Василия Голубева областным Минстроем проделана работа по территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» и подлежащей комплексному развитию (территория старого аэропорта).

ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства» совместно с муниципалитетами решены вопросы по определению границ КРТ, выявлены все правообладатели, разработана архитектурно-градостроительная концепция застройки территории.

Общая площадь участка, подлежащего комплексному развитию, составляет 364 га. Предусмотрено четыре этапа освоения территории для одновременного строительства объектов жилой, социальной и общественно-деловой застройки. Здесь появятся два транспортно-пересадочных узла, пять школ на 6750 мест и десять детских садов на 2500 мест, а также объекты дополнительного образования, в том числе для людей с ограниченными возможностями, и спортивные учреждения. Также в ходе реализации проекта планируем возвести объекты здравоохранения: две взрослые и одну детскую поликлиники, женскую консультацию, стоматологию и подстанцию скорой медицинской помощи.

Что касается зоны общественно-деловой застройки, то в нее должны войти объекты общественного, коммерческого, научно-производственного и рекреационного назначения. Кроме того, в соответствии с действующими нормативами, на этой территории запланировано ввести 1,7 млн кв. м жилья. Но все эти озвученные цифры еще будут уточняться во время разработки документов по планировке территории. Окончательное решение по проекту мы должны принять в этом году, а реализовать его полностью — до 2040 года.

### Справочно

Сегодня на территории Ростовской области строительством многоквартирных домов занимаются 198 застройщиков, у которых общая площадь строящихся объектов достигает 3,3 млн кв. м.

**«СГ»: Как регион собирается выполнять программу жилищного строительства на 2022 год? Какие крупные, значимые объекты будут введены в строй?**

**С.В.:** В этом году планируем ввести в эксплуатацию 2,7 млн «квадратов» жилья, завершить все недостроенные объекты прошлых лет, а также создать в области службу единого заказчика.

Безусловно, основной объем ввода будет приходиться на крупные проекты жилищного строительства в Ростове-на-Дону. В 2022 году планируется застройка жилых районов «Суворовский», «Вересаево», «Левенцовский», а также жилых комплексов «Сокол на Оганова», «Сокол Градъ». Только в рамках реализации этих проектов в регионе появится не менее 500 тыс. новых «квадратов».

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГК «ПИОНЕР»

# Одной кнопкой

## В жилом проекте ГК «Пионер» заработала «умная» диспетчерская — и это только начало

Оксана САМБОРСКАЯ

Города — и особенно мегаполисы — сегодня конкурируют друг с другом по многим параметрам, в сумме своей определяющим качество жизни горожан. Один из них — «умные» решения, связанные, в первую очередь, с цифровизацией. Пандемическая и постпандемическая ситуация ускорила темпы проникновения «цифры» во все сферы нашей жизни. Это путь, который предстоит пройти каждому городу, чтобы оставаться привлекательным и для людей, и для инвесторов.

Безусловными лидерами «умного» подхода к городам являются японцы, а лучший пример — город Касива-Но-Ха, благодаря комплексу энергоэффективных решений получивший платиновый сертификат LEED ND. Город использует солнечную, ветровую и электроэнергию; управление энергопотреблением общее; у каждого жителя есть приложение, где он может контролировать использование ресурсов. Интересно, что социальная инфраструктура сосредоточена в одном месте — в главном торговом центре, где есть не только фитнес, отель, кинотеатр, но и медицинский кластер с клиниками и научно-исследовательскими институтами. Практично решена и транспортная система: дороги соединяют жилые и инфраструктурные объекты друг с другом и с зонами отдыха.

В России по внедрению «умных» технологий лидирует Москва. В конце прошлого года заместитель столичного мэра по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев сообщал, что применение информационных технологий позволяет сократить на 19% сроки реализации проектов и на 23% — стоимость строительства, помогает сделать строительный процесс максимально удобным и открытым.

За последние несколько лет произошла и настоящая технологическая революция в сфере городского ЖКХ. По словам мэра Москвы Сергея Собянина, цифровизация ЖКХ за 10 лет уменьшила число крупных инцидентов на коммунальных сетях до нуля, проведена технологическая революция в ЖКХ — централизованы оперативные службы, внедрены цифровые технологии управления сетями.

Технологичные решения, успешные в рамках всего мегаполиса, экстраполируются девелоперами на отдельные проекты. Принцип современного «умного» города — легкоуправляемая среда. Поэтому такое широкое распространение в последние годы получили системы «умных» домов, где у жителя есть доступ и контроль за всеми системами.

Один из лидеров по внедрению умных решений в конкретные столичные объекты — группа компаний (ГК) «Пионер». С прошлого года в трех домах жилого квартала (ЖК) «LIFE-Варшавская», который девелопер возводит в рамках комплексного развития территории бывшей промзоны №30 «Коломенская», успешно работает «умная» диспетчерская, куда поступают сигналы со всех систем жизнеобеспечения зданий и даже данные по каждой квартире.

Объединение инженерных систем, систем безопасности и автоматизированной системы коммерческого учета в едином центре позволяет максимально оперативно управлять комплексом, оптимизировать финансовые издержки, контролировать расходы, поддерживать и повышать уровень энергоэффективности.

Большое внимание уделено интеллектуальной системе контроля потребления и сбережения энергоресурсов; «умная» диспетчерская поможет оперативно обнаружить и локализовать отклонения в работе инженерных систем, тем самым существенно снижая вероятность возникновения аварийных ситуаций.

«Под крылом» смарт-диспетчерской в скором времени окажутся еще три 23-этажные башни и три урбан-блока переменной высотности от 6 до 12 этажей, а до конца 2026 года — и весь квартал «LIFE-Варшавская», мастер-план застройки которого, кстати, разработало японское архбюро Nikken Sekkei, это еще 16 домов. В общей сложности на территории в 33 га рядом со станцией метро «Варшавская» появится 25 домов на 7 тыс. квартир площадью почти 779 тыс. кв. м, где будут проживать 20 тыс. человек.

Внедренная в ЖК «умная» диспетчерская позволяет осуществлять мониторинг в реальном времени 24/7 всех инженерных систем жизнеобеспечения и безопасности — энерго- и теплоснабжения, освещения, систем видеонаблюдения и контроля доступа, пожарной сигнализации, лифтового оборудования и других важных для нормального ежедневного функционирования квартала систем. Благодаря современному подходу ГК «Пионер» к глубине автоматизации инженерных систем в «LIFE-Варшавская» фактически будет реализован цифровой двойник квартала.

В планах девелопера — расширять эту практику и в своих офисных проектах, в частности, в бизнес-кластере Ostankino Business Park.

### Справочно

ГК «Пионер» — инвестиционная строительная структура, основанная в 2001 году. Приоритетным направлением деятельности холдинга является реализация проектов по строительству объектов жилого и коммерческого назначения. ГК осуществляет полный цикл строительства с последующей эксплуатацией построенных объектов силами собственной управляющей компании.

# Ап! и новый рекорд

## В Санкт-Петербурге растет популярность апартаментов

Светлана СМИРНОВА

За 2021 год в Северной столице, по данным центра «Петербургская недвижимость», было продано 5,3 тыс. апартаментов общей площадью свыше 161 тыс. квадратных метров — абсолютный рекорд за весь период развития сегмента в городе (+13% к 2020-му).

«Недвижимость исторически считается одним из самых надежных способов вложения средств. Но ввиду того, что квартиры перестали быть прибыльным инвестиционным инструментом и доходность от их сдачи в аренду упала до 4-6%, все больше людей с целью заработать заходит на рынок апартаментов», — объясняет тренд руководитель отдела исследований компании Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко.

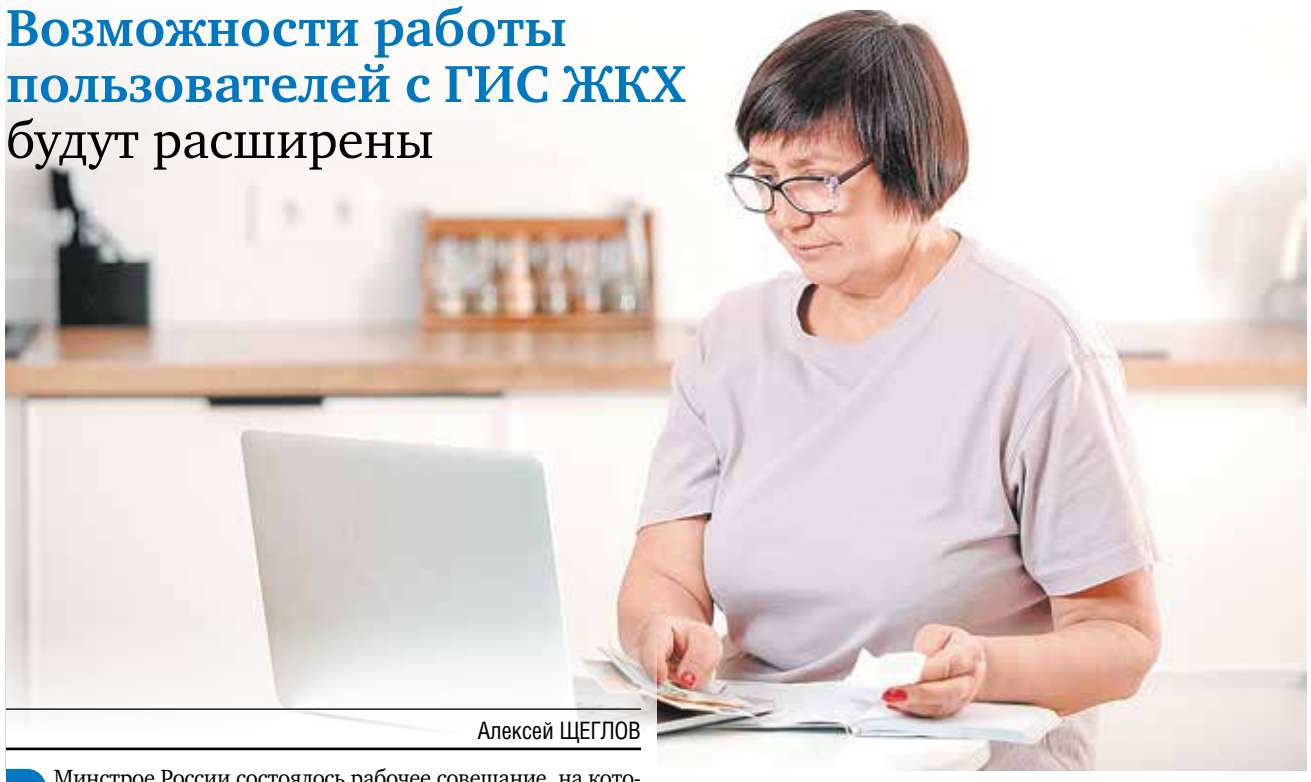
«К тому же апартаменты за счет гостиничного сервиса, развитой инфраструктуры, качественной комплектации и привлекательного дизайна сдаются в среднем на 30% дороже классического жилья в аналогичной локации, при этом их стоимость сопоставима с покупкой квартиры», — добавляет директор по развитию сети апарт-отелей YE'S Антон Агапов.

На фоне роста спроса на такую недвижимость стало увеличиваться и предложение: девелоперы принялись активнее проектировать и возводить новые апарт-комплексы. К концу прошлого года на петербургском рынке экспонировалось 4,7 тыс. лотов на 153 тыс. «квадратов», что в 1,5 раза больше показателей 2020 года. К текущему февралю в продаже уже находилось 5,7 тыс. апартаментов, и популярность такого формата, по прогнозам экспертов «СГ», будет расти и дальше. Этому будет способствовать развитие внутреннего туризма, высокий спрос на качественное долгосрочное размещение, а также достаточный выбор локаций под новое строительство. А вот среди сдерживающих факторов рынка аналитики называют неопределенность статуса апартаментов. По словам руководителя проектного бюро «АртПро» Дмитрия Анпилогова, сейчас в российском парламенте обсуждается законопроект о признании апартаментов (хотя бы уже построенных объектов) жильем. «По этой причине девелоперы ускорили работы в направлении получения разрешений на строительство, — добавляет эксперт. — Это естественное желание «успеть в последний вагон». С этой точкой зрения согласен и руководитель компании Bolshakov&Partners Алексей Большаков, также считающий, что апартаменты будут пользоваться популярностью, пока они будут дешевле квартир. «Если же в них разрешить регистрироваться по месту жительства, если застройщиков обяжут обеспечивать инфраструктуру для апартаментов, то цена на них, безусловно, возрастет, и тогда спрос упадет», — считает он.

ЖКХ

# Нет предела совершенству

## Возможности работы пользователей с ГИС ЖКХ будут расширены



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Алексей ЩЕГЛОВ

В Минстрое России состоялось рабочее совещание, на котором были рассмотрены вопросы дальнейшего совершенствования и модернизации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Это далеко не первое мероприятие такого рода, и процесс расширения возможностей системы и адаптации ее к нуждам пользователей носит постоянный характер. На этот раз основными задачами совещания стало уточнение планов по предстоящему расширению функционала ГИС ЖКХ, обновлению структуры ее платформы и модернизации мобильного приложения.

«Система обеспечивает граждан, организации и органы власти необходимой информацией о коммунальном хозяйстве страны. Мы постоянно совершенствуем ГИС ЖКХ на основании обратной связи пользователей», — подчеркнул заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. Он также добавил, что основной целью работы системы является создание максимально прозрачных отношений между гражданами и поставщиками услуг. Пока для этого сделано далеко не все, так как для многих организаций сферы ЖКХ пользование системой сопряжено с определенными сложностями, а население, хотя и заходит на сайт ГИС более активно, пока не распробовало всех ее возможностей, и для него система еще не стала обыденным инструментом, с помощью которого оно получало бы большую часть информации о ЖКХ, в том числе в своих домах, и решало бы повседневные задачи по получению жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). И в министерстве намерены изменить эту ситуацию.

«Благодаря расширению функционала системы граждане смогут контролировать соблюдение условий по договорам ЖКУ, получать большее количество услуг онлайн, выбирать поставщиков этих услуг и многое другое», — заверил Константин Михайлик, напомнив, что совсем недавно была проведена существенная доработка ГИС ЖКХ, чтобы обеспечить возможности проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме онлайн без предварительного проведения очного собрания. Это позволит популяризировать среди граждан онлайн-формат проведения собраний собственников, что является весьма актуальным с учетом тенденций по цифровизации. Кроме того, проведение собраний собственников онлайн позволит исключить возможность фальсификации результатов голосования, а также уменьшить временные и прочие затраты собственников на их проведение.

Добавлена была и опция межведомственного взаимодействия с органами социальной защиты по вопросам предоставления субсидий и компенсаций на ЖКУ. Такая функция позволит упростить этот процесс, особенно учитывая вступление в силу с 1 января 2022 года новых более лояльных к населению правил оформления жилищных субсидий. Отныне гражданам не нужно самостоятельно «выбивать» у ресурсоснабжающих организаций справки об отсутствии долгов за ЖКУ: органы социальной защиты будут получать эту информацию из ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме.

Одновременно для удобства пользования системой создано отдельное мобильное приложение для платформ iOS и Android. Но популярность его не слишком высока, поэтому ведется его обновление, которое скоро завершится. По его результатам появится более удобный интерфейс, а пользователи получат новые сервисы.

И это далеко не все изменения. В дальнейшем, согласно опубликованному в конце января постановлению правительства РФ, оператором ГИС ЖКХ будет совместное предприятие «Почты России» и «Интер РАО» — АО «Оператор информационной системы». Как подтвердил заместитель генерального директора «Почты России» Алексей Лаптев, оператором сейчас прорабатывается поэтапный план дальнейшей трансформации ГИС ЖКХ, включая конкретные показатели, цели и задачи по ее развитию и эксплуатации. В частности, в системе появятся аналитические инструменты, с помощью которых пользователи смогут проверять корректность начислений за ЖКУ, и другие полезные сервисы.

«Наша компания обладает значительной экспертизой в создании как высоконагруженных, так и инновационных сервисов, — заявил представитель «Почты России». — Наша система охватывает 42 тыс. отделений по всей стране, обслуживая миллионы транзакций ежедневно. При этом количество почтовых клиентов с простой электронной подписью уже превысило 48 млн. Уверен, наши знания и опыт позволят трансформировать ГИС ЖКХ в систему, которая сделает коммунальную сферу прозрачной и удобной и для людей, и для бизнеса».

### Справочно

ГИС ЖКХ была запущена в 2016 году по поручению главы государства и на сегодняшний день уже обрабатывает 6-10 млн запросов в сутки. Дальнейший план развития системы разрабатывается согласно «дорожной карте», утвержденной распоряжением правительства РФ от 7 июля 2021 г. №1845-р.

# Сложности перехода

## Москва и москвичи адаптируются к мусорной реформе

Алексей ЩЕГЛОВ

Проблематика перехода на новую систему обращения с отходами на территории столицы стала темой экспертного обсуждения на круглом столе, который состоялся под эгидой Московской торгово-промышленной палаты (МТПП). Мусорная реформа уже в течение двух лет реализуется в большинстве регионов страны. В начале этого года к ней окончательно присоединились и города федерального значения — Москва и Санкт-Петербург. Суть изменений, как напомнила председатель комитета МТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ, депутат Госдумы РФ Светлана Разворотнева, сводится к тому, что обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) из жилищной становится коммунальной услугой, в субъектах появляются один или несколько выбранных регионом на основании конкурса операторов по обращению с ТКО, а также вводятся новые формы обязательных к исполнению договоров.

Однако уже первые дни января показали, что не все процессы идут гладко и, по всей видимости, понадобится корректировка отдельных законодательных и организационных моментов. В частности, волну обращений жителей в столице вызвала методика расчетов: сейчас они делаются по количеству квадратных метров, что «более выгодно бедным слоям населения». Хотя известно, что федеральное законодательство дает право регионам самим выбирать способы оплаты — и некоторые из них вводят дифференцированную форму (в «многоквартирниках» — по метражу, а в индивидуальном секторе — по количеству проживающих). Также у населения возникают озабоченности по поводу удорожания услуги по вывозу мусора. К сожалению, практика показывает, что во всех субъектах она после старта реформы выросла, так как хотя услуга «уходит» в коммунальный сектор, у управляющих компаний (УК) все равно остаются «хвосты» по обслуживанию точек сбора отходов и т. п., что они и включают в прейскурант.

В принципе, аналогичные шероховатости и притирки ранее были при переходе на новую систему и в других регионах. Как считает заместитель руководителя Департамента ЖКХ Москвы Павел Халтурин, большая часть спорных моментов будет достаточно быстро улажена и люди привыкнут к изменившемуся порядку. Залогом тому — заблаговременная подготовка властей города к введению реформы. Так, хотя начать деятельность регионального оператора в столице было разрешено с 1 января 2022 года, такая работа началась заранее. Ввиду того, что одна из главных задач реформы — снижение объема ТКО, вывозимого на полигоны, также заранее, еще в 2019 году, в городе развернулась кампания по раздельному сбору мусора. Что касается регионального тарифа (он составляет 7,27 рублей за «квадрат»), то при определении его величины была учтена платежеспособность населения и экономика процесса вывоза ТКО.

ИГОРЬ ИВАНКО / АГН «МОСКВА»

Генеральный директор единого московского регоператора ГУП «Экотехпром» Денис Синельников сообщил, что отделения его предприятия работают сегодня во всех административных округах столицы и ими заключено более 65 тыс. договоров по обращению с ТКО. Их деятельность и результаты работы постоянно контролируются и пока особых нареканий не вызывают.

**СВЕТЛАНА РАЗВОРОТНЕВА, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА МТПП ПО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ В СФЕРЕ ЖКХ, ДЕПУТАТ ГОСДУМЫ РФ:**

«Конечно, оплата вывоза мусора по его фактическим объемам — наиболее справедливая форма, которая стимулирует граждан и хозяйствующие субъекты уменьшать количество ТКО. Но она пока у нас неосуществима, так как для ее введения нужно иметь защищенные площадки и другие условия»

Вместе с тем, исполнительный директор СРО «Межрегиональная гильдия управляющих ЖКХ» Вера Москвина отметила, что договоры по обращению с ТКО имеют определенные разночтения с действующим законодательством и управляющие компании в создавшейся ситуации «являются пострадавшей стороной». «Я призываю к серии переговоров, которая приведет к разумному компромиссу, прошу о защите УК», — заявила она.

Со своей стороны, депутат Мосгордумы Александр Козлов обратил внимание присутствовавших на проблему оплаты ТКО владельцами и арендаторами нежилых помещений на первых этажах многоквартирных жилых домов, а также на отсутствие льгот на оплату ТКО у многодетных семей. Кстати, совсем скоро наступает теплое время года, когда начинается отток жителей из города на дачные участки. К приходу весны стоит подготовиться заблаговременно, чтобы без помех выдать справки выехавшим из города москвичам, на основании которых они освобождались бы от оплаты за обращение с ТКО на период своего отсутствия.

В ходе экспертного обсуждения директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер поставила вопрос о необходимости скорейшего введения в столице фактического учета мусора по вывезенным контейнерам. «Люди должны понимать, почему они именно столько платят. Кроме того, платя по факту, они смогут задуматься над тем, как сократить количество отходов», — считает эксперт.

Никита ДРОНОВ, аналитик компании Cushman & Wakefield

792,4 «квадратов» составил, по оценкам Knight Frank, совокупный объем столичных площадей формата «стрит-ретейл»

АГН «МОСКВА»

# Выйду на улицу

## Столичный стрит-ретейл как магнит для дополнительной прибыли

Стрит-ретейл Москвы трансформируется — как и вся городская жизнь — под влиянием диджитализации, перехода на удаленную работу. В этой связи самое пристальное внимание уделяется развитию ретейла в жилых комплексах (ЖК), строящихся и проектирующихся в настоящий момент.

Качественная коммерция в жилых проектах увеличивает добавочную стоимость комплекса. Этот тезис кажется очевидным, однако многие застройщики до сих пор продолжают относиться к помещениям на первых этажах как к обременению, которое просто нельзя не заложить в проект. В среднем на них приходится 5% от общей площади, но в некоторых проектах этот показатель достигает 11%. Верно ли, что больше значит лучше? Помимо простого соотношения площадей имеет значение также пространственная организация застройки.

### Первоэтажная обуза?

Все разработчики концепций уличной торговли так или иначе сталкиваются с определенными трудностями, в том числе потому, что о наполнении коммерции в проекте задумываются только на этапе строительства. При этом — в отличие от торговых центров со свободной планировкой — нарезка помещений на первых этажах ЖК сильно привязана к конструктиву здания и допускает лишь минимальные изменения. В результате страдает гибкость концепции и возрастает сложность и стоимость ее разработки.

С другой стороны, для устойчивости концепции требуется привлечение различных категорий арендаторов, а некоторые из них (одежда, обувь и т. п.) пока неохотно заезжают в жилые комплексы. Тем не менее, в последнее время ретейл стремится быть ближе к потребителю (то есть к его жилищу), поэтому в недалекой перспективе и такие категории сетевых операторов могут занять широкую нишу в ЖК, причем скорее всего это будут новые для российского рынка омниканальные форматы, например, click&collect.

Наконец, фундаментальный сдерживающий фактор для застройщика — выход за пределы своего профиля. Управление коммерческими помещениями не является бизнесом девелопера жилья, и переключение на него связано с определенными издержками: это и создание нового юридического лица, и привлечение дополнительных специалистов. Ответ на вызов, как всегда, предоставляет сегмент b2b: это услуги по разработке концепций и управлению торговой частью комплекса.

Так как же можно монетизировать городские процессы, связанные со стрит-ретейлом, в концепциях коммерческих помещений новых жилых комплексов? В первую очередь, необходимо заниматься продвижением коммерческой составляющей проекта с самых ранних этапов. Для этого важно осознать, что первые этажи — не обуза для застройщика, а напротив, в них заключен потенциал для роста капитализации проекта.

Далее стоит отойти от концепции полной обособленности и самодостаточности ЖК и начать включать новые проекты в городскую ткань: только так можно добиться оптимальной проходимости для всех торговых объектов и расширить список потенциальных арендаторов за пределы базового набора.

### Центр трансформации

Сейчас самым наглядным примером трансформации стрит-ретейла в столице является центр. Первый устойчивый тренд здесь — переход коммерции на более тихие улицы с комфортной городской средой. Вследствие городской политики образ привлекательного места для совершения покупок изменился, как и потребительское поведение: запланированному шопингу современные москвичи предпочитают спонтанные покупки, для которых необходима комфортная и дружелюбная среда на улице.

Следующий тренд — смещение потребительского «экспириенса» от шопинга к развлечениям: намного больше внимания стало уделяться не самим покупкам, а «выходу в город» и получению в процессе уникального пользовательского опыта, который не дают ни торговые центры, ни электронная коммерция. Поэтому мы наблюдаем на примере центра, как в прошлое уходят фэшн-улицы и им на смену окончательно приходят смешанное использование и ресторанные улицы.

### Трафик на окраинах

На городской периферии, активно меняющейся благодаря новому строительству, пространственные закономерности стрит-ретейла сильно отличаются от центра. Периферия — это «15-минутный город» для местных жителей, где все категории объектов в идеале должны находиться в шаговой доступности, что особенно важно, учитывая трансформацию потребительского поведения и перемещение очагов потребления из центра к местам проживания горожан. Но из экономических соображений объекты стрит-ретейла не могут быть распределены равномерно, поэтому с определенной периодичностью они формируют кластеры. Самые крупные из кластеров располагаются в местах с лучшей транспортной инфраструктурой и проходимостью — около станций метро. Возникновение очагов коммерции в этих местах неминуемо и сулит большие возможности застройщикам столь лакомых кусков. И все же даже при отсутствии выделенных коммерческих помещений ретейл у метро всегда найдет, где разместиться, поэтому здесь полезно руководствоваться принципом «не можешь победить — возглавь».

Еще интереснее обстоит дело с кластерами, меньшими по масштабу, но не по значению. Они возникают, когда коммерческие объекты можно разместить близко друг к другу в предусмотренных для этого помещениях, причем чем выше проходимость, тем больше шансов на успех. Получается система с положительными обратными связями: чем больше проходимость, тем больше объектов ретейла, а дополнительные объекты в свою очередь генерируют дополнительный трафик. Эволюционно возникают такие кластеры вблизи перекрестков на первой линии застройки. В старом фонде эти условия есть не везде, что оставляет нишу свободной для новых жилых комплексов. Коммерция в новых ЖК, размещенная по единой концепции, по сути, синтезирует новый формат стрит-ретейла, более приближенный к торговым центрам, чем к ориентации на один поток.

### Взять окружением

Ориентация концепции стрит-ретейла на внешние потоки позволяет улучшить общие характеристики коммерческой составляющей комплекса и повысить тем самым его потребительские качества.

Что происходит, когда в сложившейся или только формирующейся застройке появляется новый ЖК с открытой городу торговой концепцией? Начинает работать рыночная конкуренция коммерческих помещений, которая основана на трех столпах: проходимости, качестве помещений и окружении. За проходимость отвечает грамотное распределение площадей в соответствии с плотностью застройки и транспортной инфраструктуры. Качество помещений и прилегающей территории в новых проектах по определению превосходит существующее предложение. А за окружение, то есть за оптимальный набор арендаторов, отвечает концепция стрит-ретейла. Здесь застройщик сталкивается с задачей соблюсти баланс торговых операторов разных категорий и форматов. Если баланса удается достичь, то вся концепция начинает работать как единый организм.

# Рекордная вакансия

## Офисная жизнь Москвы перемещается за «трешку»?

Виктория ЗАДОРИНА, партнер, директор по работе с ключевыми клиентами консалтинговой компании в сфере коммерческой недвижимости R&B Consulting

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

В 2021 году уровень вакансии на столичном офисном рынке, по данным CBRE, упал до небывалых 7,7%. Какова причина этого и как можно спрогнозировать развитие ситуации?

В прошлом году в Москве было введено 587 тыс. квадратных метров офисных площадей, но при этом часть проектов была построена под конкретных арендаторов — например, «Сбербанк-Сити» и «Ростех-Сити». Спекулятивных проектов было не так много, потому что многие девелоперы в начале пандемии начали пересматривать свои планы: не было уверенности в стабильности спроса на офисы. Но теперь мы видим: девелоперы начинают рассматривать перспективные площадки под строительство с учетом того, что Центральный деловой район и «Москва-Сити» себя уже практически исчерпали, так что можно ожидать, что постепенно будет появляться больше спекулятивных проектов.

Спрос на офисные помещения в 2021 году превысил уровень 2020-го, но к допандемийным значениям 2017-2019 годов еще не вернулся: всего было реализовано порядка 1,25 млн офисных «квадратов». Основной спрос формировали IT-компании, онлайн-ретейлеры и маркетплейсы, а также операторы гибких пространств. К примеру, Ozon арендовал 24 тыс. «квадратов» в бизнес-центре «Искра-Парк», Яндекс взял в аренду 20 тыс. кв. м в Neva Towers, Сбермаркет — 9 тыс. в Space 1 Balchug, Azur Games — 3,5 тыс. в деловом квартале «Рассвет».

Также спрос был со стороны коммерческих банков, прежде всего, тех, что работают с ипотечным кредитованием. Например, можно отметить сделки по аренде офисов для Совкомбанка: им был арендован один офис в Пресненском районе и еще один в деловом квартале «Рассвет» — суммарно почти 14,5 тыс. кв. м.

Несколько крупных сделок прошло в ММДЦ «Москва-Сити», в результате вакансия там снизилась до 4%. В целом доля свободных офисов класса А составила по итогам года 8%, а класса В+ — 7,3%. В классе В- вакантность выше — 14,1%. Несмотря на рост объемов ввода, офисы уходят с рынка еще до официального завершения строительства, что не дает вакантности расти.

На 2022 год заявлен очень большой объем ввода офисов — порядка 1 млн «квадратов», из них до 40% будут сдаваться под конкретных заказчиков. Поэтому можно предположить, что уровень вакансии существенно не изменится, и арендаторам, которым нужны будут крупные помещения в будущем, стоит обратить внимание на формат build-to-suit.

Спрос на офисы в 2022 году продолжит расти, что приведет к дальнейшему вымыванию площадей в крупнейших деловых районах, прежде всего в центральном деловом районе столицы и «Москве-Сити». При этом возможно, что интерес арендаторов начнет больше смещаться в сторону локаций за пределами Третьего транспортного кольца (ТТК).

ТЕХНИКА

# Подъем с колес

## Продажи российской спецтехники растут

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Владимир ТЕН

По данным Ассоциации «Росспецмаш», в прошлом году российские производители строительно-дорожной техники (СДТ) выпустили продукции на общую сумму 56,1 млрд рублей (+28% к 2020-му). При этом отгрузки на внутренний рынок составили 55,3 млрд рублей (+29%, что стало рекордным показателем роста). Так, только продажи кранов-трубоукладчиков за 12 месяцев 2021 года увеличились в количественном выражении на 280%, мини-погрузчиков — на 57%, автогрейдеров — на 22%, гусеничных бульдозеров — на 16,6%, автокранов — на 13%, фронтальных погрузчиков — на 10%. Более того, в 2021-м в России было запущено производство отечественных телескопических погрузчиков (с конвейеров сошли первых 96 единиц).

Повод для гордости появился в прошлом году и у конкретных предприятий. Ростовский машиностроительный завод «БОНУМ», выпускающий технику для крупнейших топливных, сельскохозяйственных, строительных и транспортных компаний России и СНГ, по итогам 2021 года произвел свыше тысячи полуприцепов (шторных, бортовых, самосвальных) — на 40% больше, чем в 2020-м.

На такую положительную в целом рыночную динамику повлиял, в первую очередь, фактор отложенного спроса, простимулированный своевременно стартовавшими программами государственной поддержки.

Вместе с тем, развитие рынка СДТ могло быть и более существенным, но его сдерживал беспрецедентный рост цен на металл (в диапазоне 56-87%, а по отдельным видам продукции было даже стопроцентное повышение). Заметно подорожали и комплектующие, и кредиты, поднялись тарифы на энергоресурсы. Вкупе это привело к увеличению себестоимости производства специализированной техники на 20% и выше — в зависимости от вида машин. Большинство заводов, правда, участвует в программах господдержки, поэтому традиционно они не поднимают цены на свою продукцию более, чем на величину индекса дефлятора.

Поэтому, несмотря на ежегодный рост отгрузок и производства отечественной СДТ на протяжении последних лет, текущие мощности заводов все-таки недозагружены. Сохраняется большой потенциал для дальнейшего наращивания объемов, особенно при создании равных условий конкуренции с иностранными компаниями. Не менее активно российская спецтехника сейчас начинает осваивать и зарубежные рынки.

К примеру, Grünwald — завод-изготовитель полуприцепов в России, начавший свою деятельность в 2007 году на территории Калининградской области, — открыл полноценное представительство в болгарской столице Софии. Представлять интересы бренда в стране доверено компании MS Trucks & Trailers. Первым продуктом, поставляемым в Болгарию, стал легкий самосвальный полуприцеп с автоматическим управлением подвеской и системой онлайн-мониторинга рабочих параметров.

Предстоит отечественным машиностроителям нарастить продажи и в Молдавии. В частности, условия доступа российских производителей спецтехники на местный рынок представители «Росспецмаша» и Торгпредства РФ в республике обсудили на днях с молдавской стороной. В Ассоциации подчеркивают, что Молдавия — это важное направление экспортных поставок для российских заводов СДТ, и наши компании готовы не только наращивать объемы экспорта современных машин, но и рассмотреть возможность межгосударственной кооперации.

На фоне таких новостей, даже учитывая все сдерживающие факторы и сохраняющуюся неопределенность в связи с пандемией, в «Росспецмаше» рассчитывают, что производственные результаты и объемы продаж по итогам текущего года окажутся не ниже прошлогодних и вновь станут рекордными.

### Справочно

«Росспецмаш» (Российская ассоциация производителей специализированной техники и оборудования) — некоммерческая организация, объединяющая на сегодняшний день несколько сотен крупнейших компаний с совокупной долей в 80% от всего объема производимой в стране СДТ.

TGARBO.RU

### Новости и новинки СДТ

В 2022 году ростовский машиностроительный **завод «БОНУМ»** планирует запустить новые мощности в Аксайском районе, что позволит увеличить объемы производства до 170 единиц техники в месяц и обеспечить большое количество новых рабочих мест. Также в планах компании — дальнейшее развитие производственных мощностей, расширение ассортиментной линейки и выход на новые зарубежные рынки.

**Завод «КОМЗ-Экспорт»** — в содружестве с предприятием по производству коммунальной, дорожно-строительной, самосвальной техники «Truck Урал» — выпустил первый автобетоносмеситель с полезным объемом перевозимой бетонной смеси 10 куб. м, работающий на экологически чистом природном газе (сжиженном/LNG и компримированном/CNG), соответствующем стандарту Евро-5.
К преимуществам новой модели можно отнести и экономическую выгоду: главное отличие метана от бензина или дизельного топлива — его стоимость (цены на газ ниже в 2-3 раза).

**Завод «Кургандормаш»** выпустил партию комбинированных дорожных машин МД-С41R1. Эта компактная и маневренная модель с распределителем сухих противогололедных материалов (ПГМ) была специально разработана для зимнего и летнего содержания городских дорог любой категории. Обработка дорожного полотна сухими ПГМ возможна с его увлажнением жидкими реагентами для более быстрой активации реагента. Оборудование обеспечивает точность дозировки ПГМ благодаря автоматической привязке к изменению скорости движения машины и ширины обрабатываемой полосы.

**Завод «Тонар»** проводит ходовые испытания нового шарнирно-сочлененного самосвала Т-35 модели 7507. У этой техники нет аналогов в российском машиностроении. Грузоподъемность нового самосвала составляет 35 тонн. Передняя подвеска — полунезависимая с А-образной рамой на резинометаллическом шарнире с упругими элементами. Задняя — зависимая, балансирная с резиновыми упругими элементами и реактивными штангами. На самосвале установлена гидравлическая коробка передач с гидротрансформатором, имеющая передаточное число главной передачи 19,24. Т-35 комплектуется двумя марками дизельных двигателей: Cummins и ЯМЗ.

BONUM-TRAILER.RU

# Многоточие роста

## Стройматериалы: дорожали, дорожаем и будем дорожать

Александр РУСИНОВ

Увеличение стоимости основных строительных ресурсов, существенно потрепавшее строительную отрасль в 2021 году, продолжится, несмотря на административное сдерживание, и в году 2022-м, поскольку на смену преодоленным факторам роста являются новые — и все приходится начинать сначала.

Некоторые важные моменты большой темы формирования цен на стройматериалы в рамках международной выставки Siberian Building Week («Сибирская строительная неделя»), прошедшей в начале февраля в Новосибирске, прокомментировал заместитель директора департамента металлургии и материалов Минпромторга РФ, член Экспертного совета по развитию конкуренции в сфере строительных материалов и целлюлозно-бумажной промышленности при Федеральной антимонопольной службе (ФАС) России Роман Куприн.

По его информации, за 11 месяцев 2021 года общий средний рост цен на стройматериалы составил 23,75% — при очень большом разбросе по отдельным их видам: от 5% роста стоимости цемента до 71% роста стоимости листового стекла. С точки зрения Романа Куприна, ценовая политика производителей во многих случаях оправдана ростом себестоимости производства, который за тот же срок достиг 24%. Во многих, но не во всех. Так, в результате проверки повышения цен на ряд важных стройматериалов (кирпич, стекло, теплоизоляция), проведенной летом 2021 года ФАС по инициативе Минпромторга РФ, были выявлены элементы необоснованности повышения цен у поставщиков стекла.

Важной составляющей роста цены стройматериалов для конечного потребителя является цена транспортировки. «В итоговой стоимости стройматериалов (для заказчика) доля логистики для металлургической продукции составляет 5-6%, для стекла — 10-20%, для теплоизоляции — 20-30%, для цемента — 30-40%, для нерудных материалов — 50-90%», — сообщил Роман Куприн.

**РОМАН КУПРИН, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА МЕТАЛЛУРГИИ И МАТЕРИАЛОВ МИНПРОМТОРГА РФ:**

«Мы призываем строительные компании, региональные власти ускорить заключение долгосрочных контрактов с производителями нерудных материалов, чтобы попытаться зафиксировать в них сегодняшние цены»

За те же 11 месяцев 2021 года цена аренды подвижного ж/д состава, в первую очередь, полувагонов, выросла почти в 4 раза. Отчасти «сбить» этот рост удалось бы за счет подписания долговременных контрактов, но в силу распространенного отсутствия такого долговременного планирования у строителей подвижной состав, как правило, арендовался поставщиками на спотовом рынке, где трудно претендовать на скидки. Впрочем, даже те попытки заключения долгосрочных контрактов с дисконтом, которые все же предпринимались производителями материалов, остались без отклика от собственников подвижного состава, не желающих терять прибыль на разогретом рынке логистических услуг: дольше, чем на один квартал, договоры на транспортировку с владельцами подвижного железнодорожного состава производителям подписать не удалось.

В поисках альтернативных путей доставки стройматериалов производители стали активнее использовать автотранспорт; его доля, как сообщил Роман Куприн, за 11 месяцев 2021 года возросла на 15%. Однако и этот инструмент перевозки оказался не из дешевых: по разным причинам — от дефицита квалифицированных водителей до необходимости оплачивать дополнительные рейсы недозагруженного транспорта на тех территориях, где действуют существенные ограничения по нагрузкам на ось. По словам Романа Куприна, стремясь снизить влияние роста стоимости перевозок на цену продукции для потребителя, Минпромторг РФ совместно с Минстроем России работает над централизованной оптимизацией загрузки ж/д транспорта.

Помимо транспортной, есть и другие причины роста цен — более «молодые», которые зародились в 2021 году и, скорее всего, непременно «выстрелят» в течение 2022-го. «Основным фактором роста цены щебня в этом году станет резкий пересмотр налоговыми органами размера налога на добычу полезных ископаемых (НДПИ), — спрогнозировал Роман Куприн. — Этот налог вырос почти в пять раз за счет пересмотра методики его начисления: вместо исходного камня за базу расчета налога теперь берется стоимость готового щебня. Но самое плохое в том, что принято решение доначислить налог регрессным способом за три года, и сегодня ФНС через суд занимается доначислением данного налога на хозяйствующие субъекты». В сочетании с ростом цен на буровзрывные работы (подорожала селитра), на металлические мелющие элементы в щебневом производстве общая себестоимость выпуска щебня для производителя достигает 40%.

Некоторые причины роста стоимости стройматериалов контролировать крайне трудно в силу их комплексного, объективного характера, полагает представитель российского Минпромторга. Например, на удорожание минераловатного утеплителя косвенно повлияла пандемия коронавируса. Дело в том, что при производстве минваты используются коксовые печи, для работы которых, в свою очередь, нужен технический кислород. А поскольку в минувшем году значительно увеличилась потребность в кислороде у системы здравоохранения, резервы кислорода перебросили медикам, производители же минваты были вынуждены скорректировать технологический процесс, существенно увеличив расход топлива.

Более удачно сложилась ситуация с цементом. Резкие скачки его цены в отдельных регионах Центрального федерального округа были вызваны аварийными приостановками производства в конце лета — начале осени, но проблему удалось преодолеть путем оптимального оперативного перераспределения цемента из профицитных регионов в дефицитные.

«Проблема в том, что и сообщество производителей цемента, и Росстат показывают суммарно завышенные общие мощности цементного производства в стране, — поделился деталями Роман Куприн. — По их сведениям, потенциал мощностей достигает 95 млн тонн в год, но по факту часть этих резервов находится в законсервированном состоянии, и чтобы реально запустить на них производство, нужно от 7 до 18 месяцев. Активная же часть мощностей не превышает 65 млн тонн в год». Из-за этого в растянувшийся период высокого спроса минувшего года часть российских производителей цемента не смогла вовремя начать плановый ремонт своей технологической базы, продолжив активное производство. Эта перегрузка, в свою очередь, спровоцировала ряд аварийных остановок на цементных заводах. Как сообщил Роман Куприн, в настоящее время достигнута договоренность с рядом ведущих производителей цемента о плановой активизации дополнительных мощностей в высокий строительный сезон (в частности, «Евроцемент Груп» обязался «нарастить мускулы» примерно на 3 млн тонн в год). В сочетании с уже упомянутой логистической оптимизацией это позволит избежать резких скачков цен на цемент.

В целом, при необходимости продолжится практика административных ограничений для сдерживания роста цен на ключевые строительные ресурсы на внутреннем рынке — в том числе, путем введения «заградительных» таможенных пошлин (как это было сделано для черных металлов). Продолжатся и проверки ФАС. Но в силу многофакторности своего происхождения рост цен на отдельные виды материалов все равно будет продолжаться, остановить его в полной мере за счет использования государственных рычагов воздействия невозможно, и к этому не стоит и стремиться, пока в России — рыночная экономика.

ПРАКТИКА

# Альтернатива для саморегуляторов

## Какой способ отражения последствий изменения учетной политики по ФСБУ больше всего подходит для СРО?

Надежда КЛАКЕВИЧ,
директор
ООО «АудитАрте»

В прошлом номере «Стройгазеты» (№4, с. 14-15) были детально разобраны главные изменения федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения»), касающиеся в том числе саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве. Сегодня — в продолжение темы — расскажу о нюансах учетной политики, а также подробно отвечу на вопросы саморегуляторов, заданные ими на вебинаре, организованном Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) в декабре прошлого года.

Известно, что во всех ФСБУ существует переходный период. Компании могут выбрать и закрепить в учетной политике один из трех способов отражения последствий изменения учетной политики (пп. 48, 49, 52 ФСБУ 6/2020):

— **ретроспективный** — при применении данного способа требуется пересчет по всем объектам, как если бы стандарт применялся с начала деятельности организации. Этот способ потребует ретроспективного пересчета прошлых показателей в бухгалтерской отчетности за 2022 год;

— **ограниченно ретроспективный (альтернативный)** — способ единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало периода. Для этого на конец 2021 года достаточно единовременно скорректировать балансовую стоимость ОС с отнесением разницы на «нераспределенную прибыль» (п.п. 49, 50 ФСБУ 6/2020);

— **перспективный** способ перехода могут применять только организации, имеющие право вести учет упрощенным способом и составлять отчетность в упрощенной форме.

Первый, ретроспективный способ для СРО неактуален. Перспективный — неприменим, так как на СРО не распространяется «упрощенка». Поэтому самый подходящий для саморегуляторов — **альтернативный способ** (п. 49 ФСБУ 6/2020), предусматривающий корректировку балансовой стоимости ОС только на 31.12.2021 — без пересчета показателей предыдущих периодов, при этом первоначальная стоимость ОС не изменяется (то есть счет 01 «Основные средства» не меняем). При необходимости меняется только сумма накопленной амортизации, пересчитанной по ФСБУ 6/2020 — проводки в корреспонденции со счетом 83. В бухгалтерской отчетности за 2022 год необходимо пересчитать по правилам нового ФСБУ 6/2020 остатки на 31.12.2021.

Остановимся подробнее на **обосновании в части применения счета 83**, на котором отражались до 01.01.2022 средства целевого финансирования, полученные СРО (как и всеми некоммерческими организациями (НКО)) в виде инвестиционных средств на приобретение и (или) создание ОС. Для корректировки балансовой стоимости ОС считаю целесообразным использование счета 83 «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества», а не счета 86 «Целевое финансирование», так как в НКО по сложившейся многолетней практике счет 83 традиционно увязывался с учетом ОС в НКО.

Напомню, что при поступлении ОС в НКО до 2022 года имели место проводки: Дт 01.01 Кт 08.04 — введен в эксплуатацию объект ОС — и обязательно Дт 86.02 Кт 83.01 — отражено использование средств целевого финансирования. Таким образом, при приобретении ОС СРО уже использовала «Целевые средства» (Дт 86 счета). Смета, под которую получено целевое финансирование на 2022 год, у многих уже утверждена, и повторное использование счета 86 при переходном периоде для отнесения разницы переходного периода на счет 86 считаю нецелесообразным. Как я указывала на вебинаре НОСТРОЙ 7 декабря 2021 года, это моя точка зрения, и на тот момент официальные комментарии по вопросу бухгалтерских проводок для отражения переходного периода ФСБУ 6/2020 для НКО отсутствовали. Но в январе 2022 года появились долгожданные Рекомендации Р-135/2022-ОК «Переход на новый порядок учета основных средств в некоммерческих организациях», разработанные Фондом НРБУ БМЦ (Бухгалтерский методологический центр), с которыми можно ознакомится на bmcenter.ru. Они определяют порядок отражения в бухгалтерском учете (БУ) последствий изменения учетной политики НКО в связи с началом применения ФСБУ 6/2020, принимая во внимание специфику БУ в НКО. В данных рекомендациях приведены матрицы решений по корректировке компонентов балансовой стоимости ОС НКО при переходе на ФСБУ 6/2020 на дату начала отчетного периода, начиная с отчетности за который применяется Стандарт, то есть с 01.01.2022.

Как мы определились ранее, СРО применяют в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 ограниченно ретроспективный (альтернативный) порядок перехода, то есть счет 01 «Основные средства» не изменяется, амортизация определяется по правилам ФСБУ 6/2020, обесценение не признается, накопленный износ за балансом списывается. Таким образом, СРО должна заново **определить только накопленную амортизацию** ОС. При этом накопленное обесценение ОС не принимается во внимание, а первоначальная стоимость сохраняется в той сумме, в которой она сформировалась в учете до начала применения ФСБУ 6/2020. Накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 на основе всей имеющейся информации по состоянию на дату перехода исходя из: ликвидационной стоимости (если она имеет место), соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования (установленного специальной комиссией), выбранного организацией способа амортизации (линейного).

Суммы накопленного за балансом износа при этом списываются. Для целей определения накопленной амортизации сумма ранее начисленного износа не имеет значения и на порядок определения не влияет.

Порядок определения накопленной амортизации для НКО (СРО) закреплен в пункте 2 Рекомендаций: «Некоммерческая организация, принявшая решение отражать последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с пунктом 49 Стандарта, признает на 01.01.2022 накопленную амортизацию, определяя ее исходя из первоначальной стоимости, признанной до начала применения Стандарта, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования. При этом другие составляющие балансовой стоимости основных средств не пересчитываются, сравнительные показатели за период, предшествующий отчетному, также не пересчитываются. Накопленный за балансом износ основных средств списывается».

Приведу для СРО наглядный пример:

*СРО начинает применять ФСБУ 6/2020 с отчетности за 2022 год. По состоянию на 31.12.2021 в учете СРО числится объект ОС, введенный в декабре 2018 года, первоначальной стоимостью 1 млн рублей. По объекту за балансом начислялся износ, исходя из изначально установленного срока использования 10 лет, — по 100 тыс. рублей в год. Соответственно, накопленный износ на 31.12.2021 составил 300 тыс. рублей. На момент начала применения ФСБУ 6/2020 (31.12.2021) оставшийся срок полезного использования объекта, определяемый по правилам ФСБУ 6/2020, оценивается в 5 лет. Получение выгод от выбытия объекта не предполагается, соответственно, его ликвидационная стоимость равна нулю. Характер выгод, получаемых от объекта, — равномерный, соответственно, предполагается начисление амортизации линейным способом. При формировании первоначальной стоимости в нее не были включены затраты в сумме 200 тыс. рублей, которые ФСБУ 6/2020 (с учетом положений ФСБУ 26) требует включать в первоначальную стоимость ОС (например, оценочные обязательства или др.).*

*Переходный период — с применением ограниченно ретроспективно-альтернативного по-*

**Три переходных способа отражения последствий изменения учетной политики**

| Порядок перехода | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | Накопленное обесценение | Накопленный за балансом износ |
|---|---|---|---|---|
| **Ретроспективный (п. 48 ФСБУ 6)** | Корректируется ретроспективно | Признается ретроспективно | Признается ретроспективно | Списывается |
| **Ограниченно ретроспективный (альтернативный) (п. 49 ФСБУ 6)** | Не изменяется | Признается исходя из новых элементов амортизации | Не признается | Списывается |
| **Перспективный (п. 51 ФСБУ 6)** | Не изменяется | Переклассифицируется из учтенного за балансом износа | Не признается | Переклассифицируется в накопленную амортизацию |

## Спрашивали — отвечаем

**На вопросы саморегуляторов, заданные в ходе вебинара НОСТРОЙ, специально для читателей «СГ» отвечает директор ООО «АудитАрте» Надежда КЛАКЕВИЧ:**

**1. Все запасы, числящиеся на МЦ.04 за балансом, срок использования которых более 12 месяцев (например, ПК) нужно перенести на 01 счет? Что делать со счетом МЦ.04, на котором на 31.12.2021 числятся МЦ со сроком полезного использования более одного года? Какими документами, какими проводками переводить ОС, которые на 01.01.2022 не будут являться ОС?**

Учитывая, что забалансовый счет МЦ «Материальные ценности, переданные в эксплуатацию» предназначен для обобщения информации о материальных ценностях, переданных в эксплуатацию, и осуществления контроля за сохранностью таких объектов, восстанавливать запасы с забалансового счета МЦ.04 не надо, так как в расходы СРО данные запасы были уже списаны в предыдущие периоды. В соответствии с Письмом Минфина РФ от 12.03.2021 №07-01-09/17431, в случае, когда организация принимает решение отражать последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно, требования к формированию в БУ информации о запасах организации (в том числе о запасах, ранее переданных в эксплуатацию), установленные этим федеральным стандартом, применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных БУ.

**2. Как амортизацию с забаланса перенести на 02 счет? Что делать с износом на забалансовом счете?**

Амортизация определяется по правилам ФСБУ 6/2020, накопленный износ за балансом списывается. Условно, на 010 счете (забалансовый счет) на 31.12.2021 числился износ в сумме 800 тыс. рублей. Суммы накопленного за балансом износа в размере 800 тыс. рублей списываем. Далее нам необходимо рассчитать накопленную амортизацию, определяя ее по правилам ФСБУ 6/2020 — исходя из первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования.
В случае, если способ начисления амортизации остался линейный, ликвидационная стоимость ОС равна нулю, срок полезного использования не изменился, то накопленная амортизация будет равна 800 тыс. рублей.
В случае, если имеет место ликвидационная стоимость или комиссия изменила срок полезного использования (или другие элементы амортизации), накопленная амортизация пересматривается (см. пример выше).
Далее отражаем амортизацию за прошлые периоды в балансе, используя счет 83, проводкой: Дебет 83 Кредит 02 в сумме 800 тыс. рублей.
Списываем износ с забалансового счета (010) в сумме 800 тыс. рублей.
По основным средствам, чья стоимость до 31.12.2021 уже была отражена на счете 86, амортизацию с 01.01.2022 начисляем, также используя счет 83, проводкой: Дебет 83 Кредит 02.

**3. Что будет со счетом 83?**

Счет 83 «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» при учете ОС НКО в проекте ФСБУ «Некоммерческая деятельность» не предусмотрен; думаю, при переходном периоде на ФСБУ «Некоммерческая деятельность» остаток от сальдированного результата переходного периода по ФСБУ 6/2020 на счете 83 закроется на счет 86 «Целевые средства». В части счета 83 надо понимать, что это только моя позиция и однозначного ответа на данный вопрос пока нет. В проекте Рекомендаций Р-ХХ/2022-НКО «Приобретение активов в Отчете о целевом использовании средств», разработанном Фондом НРБУ БМЦ, предусмотрено, что в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», в соответствии с которым предусмотрена амортизация ОС для НКО, механизм увязки показателя «Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества» с остатками средств на начало и конец отчетного года при помощи «Фонда недвижимого и особого ценного движимого имущества» (счет 83) в отношении ОС также перестал работать. Более подробно с рекомендациями «Приобретение активов в Отчете о целевом использовании средств» можно ознакомится на bmcenter.ru.

**4. Что необходимо сделать с полностью самортизированными ОС в переходный период?**

В случае наличия ОС с нулевой стоимостью в переходном (межотчетном) периоде необходимо пересмотреть элементы амортизации, а именно срок полезного использования (СПИ).
Если на 31.12.2021 у СРО имеют место ОС, стоимость которых равна нулю, но объекты ОС продолжают эксплуатироваться, необходимо создать специальную комиссию и определить новый СПИ ОС. На основании выводов комиссии должна появится бухгалтерская справка, отражающая данный факт хозяйственной жизни.
Пример: на 31.12.2021 в учете СРО числится автомобиль, у которого: первоначальная стоимость — 1 млн рублей, СПИ — 60 месяцев, истекший СПИ — 60 месяцев, способ амортизации — линейный, начисленная амортизация — 1 млн рублей.

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

*рядка (по пункту 49 ФСБУ 6/2020), то есть с единовременной корректировкой только накопленной амортизации. Как указано выше, никакие показатели кроме накопленной амортизации не корректируются.*

*В частности, первоначальная стоимость объекта сохраняется в сформированной в учете сумме 1 млн рублей. Исходя из соотношения истекшего (3 года) и оставшегося (5 лет) срока полезного использования объекта, соотношение накопленной амортизации с балансовой стоимостью объекта на момент начала применения ФСБУ 6/2020 должно составлять 3 к 5, соответственно, накопленная амортизация по нему должна составить 3/(3+5) = 3/8 от первоначальной стоимости объекта, то есть 375 тыс. рублей. Эту накопленную амортизацию СРО начисляет единовременно вместе с корректировкой на ту же сумму на счет 83 (или другие статьи целевого финансирования). Итого балансовые корректировки на 31.12.2021 составят: Накопленная амортизация — КТ счет 02, ДТ счет 83 — 375 тыс. рублей. Забалансовый износ в размере 300 тыс. рублей единовременно списывается с бухгалтерского учета, на баланс данное списание не влияет.*

В соответствии с пунктом 4 Рекомендаций, «организация должна принять самостоятельное решение о целесообразности дальнейшего формирования статьи бухгалтерского баланса «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» в условиях нового порядка учета ОС». Решение принимается, исходя из того, что в бухгалтерском балансе СРО с 01.01.2022 ОС отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Это элемент учетной политики каждой СРО. Для правильного принятия решения по данному вопросу лучше обратиться к аудиторам, которые, проанализировав данные в оборотно-сальдовых ведомостях, подскажут, есть ли необходимость организации использовать счет 83 дальше или его необходимо закрыть на 01.01.2022.

И пункт 5 Рекомендаций, на котором также необходимо остановиться. В данном пункте указано, что «некоммерческая организация **самостоятельно определяет статью (статьи) целевого финансирования,** на которые относится результат всех корректировок при переходе на ФСБУ 6/2020, сообразно своей учетной политике в отношении этих статей, исходя из их экономического содержания».

Здесь для СРО все более-менее понятно, и очень радует, что на вебинаре НОСТРОЙ мной были даны правильные рекомендации, которые сейчас подтверждены разработчиком новых федеральных стандартов — Фондом НРБУ БМЦ. Итак, при формирования сальдированного результата переходного периода по ФСБУ 6/2020 СРО должны использовать счет 83.

Естественно, все эти принципы, методы по учету ОС с 01.01.2022 и переходному периоду (или иные принципы или подходы) должны быть зафиксированы в учетной политике на 2022 год, к разработке которой надо подойти очень ответственно.

**Чтобы получить ответы на оставшиеся вопросы или шаблон «Учетной политики для СРО на 2022 год» с учетом требований всех ФСБУ, можно обратиться по адресу auditarte-director@mail.ru. Заказать аудит за 2021 год онлайн (и бонусом получить шаблон «Учетной политики») можно на сайте zakaz.audit-arte.ru.**

На 1 января 2022 года в отношении этого автомобиля комиссия установила: ликвидационная стоимость — 0 рублей; способ амортизации — линейный; СПИ — 96 месяцев; оставшийся СПИ — 36 месяцев (96 - 60). Корректировка амортизации проводится на 31.12.2021 (после формирования отчетности за 2021 год). Рассчитываем сумму накопленной амортизации по правилам ФСБУ 6/2020 с учетом нового СПИ: ((1 млн руб. — 0 руб.) / 96 мес.) х 60 мес. = 625 тыс. рублей.

Разницу в сумме 375 тыс. рублей 31.12.2021 можно откорректировать двумя способами (элемент Учетной политики — как скорректировать сумму амортизации при изменении СПИ):

— корректируем амортизацию (уже сформированную на 02 счете в балансе в размере 1 млн рублей) через 83 счет проводкой: Дебет 02 Кредит 83 — 375 тыс. рублей; или

— пересматриваем износ на счете 010 и уменьшаем до 375 тыс. (1 млн - 625 тыс.), с учетом пересмотренного износа формируем проводку: Дт 83 Кт 02 на сумму 625 тыс. рублей.

После корректировки суммы амортизации по данному автомобилю на счетах БУ на 01.01.2022 сформируются следующие данные:

— сальдо по дебету счета 01 — 1 млн рублей (отражается первоначальная стоимость ОС, по которой оно ранее было принято к учету, то есть первоначальная стоимость не изменяется);

— сальдо по кредиту счета 02 — 625 тыс. рублей (скорректированная сумма начисленной амортизации).

С учетом изложенного выше, скорректированная балансовая стоимость автомобиля на 01.01.2022 составит 375 тыс. руб. (Дебет 01 (1 млн руб.) — Кредит 02 (625 тыс. руб.)). В течение оставшегося СПИ (36 месяцев) должна амортизироваться сумма в размере 375 тыс. рублей.

**5. СРО имеет в собственности помещение первоначальной стоимостью 20 млн рублей, по которой и отражает в отчетности (износ за балансом). Имущество самортизировано и остаточная стоимость = 0 руб. В 2021 году оценщик оценил данное помещение = 15 млн руб. По какой стоимости отразить в отчетности данное ОС на 31.12.2021?**

Из данного вопроса не совсем ясно, какую стоимость определял оценщик: рыночную, справедливую, остаточную. В случае привлечения оценщика необходимо помнить, что первоначальная стоимость ОС в переходный период у нас не меняется. Используя расчеты оценщика, СРО необходимо определить (если имеет место) ликвидационную стоимость, оставшийся срок полезного использования и далее пересмотреть накопленную амортизацию. Более подробно см. ответ выше.

РЕКЛАМА

KNAUF

НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ.
ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Как мастер-план поможет даже небольшому городу повысить спрос на жилую недвижимость

АНДРЕЙ СОЛОМОНОВ/ РИА НОВОСТИ

КИРИЛЛ ЗЫКОВ/ АГН «МОСКВА»

КИРИЛЛ ЗЫКОВ/ АГН «МОСКВА»

# Под шуховским куполом

## После реставрации здание Моспочтамта станет новым общественным пространством

Оксана САМБОРСКАЯ

Столичные реставраторы закрепили световой купол главного операционного зала Московского Императорского почтамта на Мясницкой улице. Теперь владелец объекта «Почта России» приступит к его реставрации, проведет проектно-изыскательские работы по кровле и фасаду здания, разработает концепцию реконструкции всего почтового квартала. Предполагается, что здесь откроется самое крупное флагманское почтовое отделение в стране площадью около 3 тыс. квадратных метров. Одновременно с этим создадут общественное пространство, органично интегрированное в современную городскую среду.

Напомним, что подготовка к реставрации Моспочтамта, возведенного по проекту знаменитого архитектора Оскара Мунца, началась в январе 2020 года. Одной из основных задач, которая стояла перед специалистами, была фиксация уникального светового фонаря в главном операционном зале, спроектированного инженером Владимиром Шуховым, разработавшим для этого здания горизонтальную (ровную) пространственную ферму. Свод состоит из нескольких слоев, для каждого из них подбиралось определенное стекло, чтобы обеспечить максимальное проникновение света. Между слоями Шухов предусмотрел рабочее место стекольщика, чистившего и заменявшего стекло при необходимости. Часть этих стекол за более чем 100-летнюю историю Моспочтамта была утрачена; сейчас специалисты аккуратно извлекают сохранившиеся стекла, чтобы по их образцам изготовить новые.

«Восстановить шуховский световой фонарь — приоритетная задача, — отмечает руководитель дирекции по редевелопменту «Почты России» Илья Кривогов. — Для этого мы надежно зафиксировали купол и «положили его» на 40 опор. Их специально проектировали с учетом особенностей фундамента. Теперь мы можем приступить к реставрации этого уникального инженерного сооружения. Завершить все восстановительные работы планируется в этом году».

В то же время реставраторы должны сохранить полную историческую достоверность самого операционного зала. К примеру, не повредить при работах 16 идеально сохранившихся купольных колонн начала XX века, а также метлахскую напольную плитку. Именно поэтому установить силовые леса в оперзале было непросто. Буровое оборудование заносили вручную. Для поддержки каркаса фонаря вбили 212 свай, каждая глубиной 8 м. Они надежно держат купол, несмотря на нестабильность грунта.

### Справочно

Закладка первого камня Моспочтамта состоялась в 1910 году, на работы было отведено всего два года. В основу проекта легла идея сосредоточить все полезные почтовые операции для публики в одном зале, перекрытом тройной стеклянной крышей. Новый просторный операционный зал с ажурными галереями в три этажа и эффектным световым фонарем стал внутренним ядром ансамбля почтамта. В настоящее время комплекс зданий состоит из 22 объектов и сооружений, расположенных на участке в 2,7 гектара. Три строения (Мясницкая, 26 А, стр. 1, 26 Б, стр.1, и 26 А, стр. 3) по решению столичного правительства признаны объектами культурного наследия регионального значения и взяты под охрану.

АГН «МОСКВА»

КИРИЛЛ ЗЫКОВ/ АГН «МОСКВА»

Строительная газета
ISSN 0491-1660

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-76523 от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная
52 000 экземпляров

Генеральный директор А.В. Карелин
Главный редактор С.Л. Щавелев

Учредитель Ассоциация «Национальное объединение строителей»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция ООО «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5
Тел.: (495) 987-31-49
АО «Почта России»
П2012; П2011; П3475; П3476

Время подписания в печать:
по графику: 17.30 09.02.2022
фактическое: 17.30 09.02.2022

Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»
123995, Москва, ул.1905 года, д. 7, стр 1
Тел.: (499) 259-53-54

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа: 0041