НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА

ЦЕНА ВОПРОСА

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА

№ 17
НОЯБРЬ / 2010

РОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ ОРГАНИЗАТОРОВ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ И СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА

ИНДУСТРИЯ • ИНЖИНИРИНГ • ИНВЕСТИЦИИ



Повестка для мэра

Столице придется подтянуться до федерального уровня

Мэр Москвы Сергей Собянин, ранее занимавший должность главы аппарата Правительства РФ, приступил к работе. И уже по первым шагам нового градоначальника можно судить об основных направлениях преобразования российской столицы.

Глобальная задача – изменение бюджетной модели Москвы. Причем, модернизация бюджетных процедур в столице должна быть схожей с той, что проводится сейчас на федеральном уровне. Ведь начиная с 2008 г. объем инвестиций сократился в два раза. А в проекте городского бюджета на 2011 г. заложено дальнейшее сокращение практически до 200 млрд руб., что соответствует глубоко дотационному региону депрессивного свойства.

Помимо того, внимание мэра привлекли транспортные и жилищные проблемы. Москва задыхается в пробках. И трудности эти отражаются не только на локальной жизни города. В столице сосредоточено подавляющее большинство федеральных органов управления, от работы которых зависит обеспечение нормальной жизнедеятельности и безопасности страны. Так что вопросы развития транспортной системы должны решаться комплексно, с выходом за границы столичного региона.

Поэтому Сергей Собянин стал одним из инициаторов решения о создании специального координационного органа, где вместе с московской мэрией участие принимают Правительство Московской области и Министерство транспорта РФ. Как отметил подмосковный губернатор Борис Громов, теперь проблемы, существующие между Москвой и Московской областью, «будут решаться и рассматриваться в совершенно ином ключе».

Существенное замечание. Не секрет, что в последние годы стиль работы столичной мэрии отличался закрытостью и ограниченностью. Попытки федерального центра как-то повлиять, внести свои предложения московские власти воспринимали с недоверием, доходящим иногда до открытой враждебности. Более того, Москва в ряде случае, не желая замечать собственных огрехов, пыталась навязывать свои методы всей стране.

Так, по мнению Сергея Собянина, одной из ошибок является строительство делового центра «Москва-Сити». Конечно, сносить комплекс никто не собирается, с этим «шедевром» придется жить. Но сегодня необходимо создать новые стандарты проектирования и строительства жилья и офисов. Да и развитие социальной сферы, в которой раньше Москва лидировала, сегодня, наоборот, отстает от ряда российских регионов.

Для решения перечисленных проблем Сергей Собянин намерен создать более эффективную систему управления городским хозяйством, усилить борьбу с коррупционными механизмами и бюрократическими проволочками. И на это, как можно судить, он получил карт-бланш от федерального центра и мандат доверия от москвичей.

► 8-9 стр.

Справедливость восторжествовала!

Курганский городской суд восстановил в должности незаконно уволенного члена профсоюза

Галина Менщикова, член Общероссийского профессионального союза сметчиков, восстановлена на своей работе.

Такое решение 18 октября 2010 г. принял Курганский городской суд. В определении суда указано: восстановить Менщикову Галину Викторовну в прежней должности начальника отдела ценообразования и сметного нормирования в строительстве и промышленности строительных материалов Комитета по архитектуре и строительству Курганской области с 20 апреля 2010 г. с выплатой заработной платы за весь период ее вынужденного отсутствия на работе и компенсацией морального вреда.

История эта началась осенью прошлого года, когда на имя вице-губернатора Курганской области Валерия Миронова и в прокуратуру Курганской области поступила жалоба. В этой жалобе директор коммерческой организации ООО «ГРАНД-КУРГАН» и учредитель ООО «Силикат» Елена Чернушкина обвинила Галину Менщикову в аффилированности с коммерческими структурами, коррупции и некомпетентности как начальника отдела. Вслед за жалобой в отношении Менщиковой последовали неоднократные служебные проверки (кстати сказать, эти проверки проводились с грубыми нарушениями со стороны Комитета по архитектуре и строительству Курганской области, который возглавляет Юрий Выродов). Несмотря на положительные отзывы среди коллег и безупречную репутацию в профессиональной среде, в результате проверок Галина Менщикова была уволена.

► 3 стр.

«ЦЕНА ВОПРОСА Индустрия. Инжиниринг. Инвестиции»
– информационно-аналитическая газета

Издается Национальной ассоциацией сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга. Освещает широкий круг вопросов, связанных с ценообразованием в строительной отрасли и смежных со строительством отраслях (транспорт, энергетика, управление персоналом и так далее).

Читателями и авторами издания являются главы федеральных и региональных министерств и ведомств, депутаты Государственной думы РФ, руководители крупных частных и государственных строительных компаний, представители саморегулируемых организаций, члены научного сообщества.

На страницах газеты вы встретите эксклюзивную информацию о государственных разработках в сфере ценообразования, градостроительной деятельности, инновационных перспективах; анализ развития строительного рынка в России и за рубежом; рекомендации по применению сметных программ и норм; очерки об отечественном и мировом опыте строительства, проектирования и архитектуры; интервью с руководителями органов власти и компаний, саморегулируемых организаций, научных институтов.

Наш телефон: +7 (495) 775-11-60, доб. 4080
e-mail: gazeta@ascsi.ru

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

Оформить подписку можно в ООО «Стройинформиздат»:
тел.: + 7 (495) 617-39-12, 775-11-91
e-mail: oma@strinf.ru; saa@strinf.ru

Стоимость годовой подписки на полгода – 1122 руб. с учетом почтовой доставки.

В заявке на подписку необходимо указать:
- название организации;
- почтовый адрес;
- телефон и электронный адрес;
- фамилию, имя, отчество получателя;
- количество экземпляров.

Инженер-ценовик растет в цене

Институту оценки экономической эффективности на стадии строительства – быть!



Обмен мнениями на конференции был оживленным не только в залах заседаниях, но и за чашкой чая. На снимках внизу: Евгений Ермолаев беседует с президентом Международной ассоциации инженеров-ценовиков Роем Раджкумаром.





С 6 по 9 октября в британском городе Ковентри состоялась ежегодная итоговая конференция, проводимая Международной ассоциацией инженеров-ценовиков. В работе ее приняла участие делегация Национальной ассоциации сметного ценообразования и сметного инжиниринга во главе с Евгением Ермолаевым.

Российская делегация построила свою презентацию на обсуждении вопросов олимпийского строительства. Для британских коллег это было более чем актуально, ведь в 2012 г. Лондон принимает участников летних Олимпийских игр. Правда, британцы застраивают изначально пустую территорию, на которой до того ничего не было расположено, а в Сочи приходится учитывать интересы города и горожан. Представители НАСЦСИ рассказали, каким образом происходит ценообразование строительства спортивных и иных сооружений, по каким объективным причинам увеличился изначально заложенный бюджет. Последнее заинтересовало хозяев конференции, ведь есть все основания предполагать, что и Лондон не сможет уложиться в запланированную сумму.

А вот что из иностранного опыта показалось интересным уже российским гостям. На Западе, особенно во время экономического кризиса, на первый план в строительной сфере стали выходить инженеры-ценовики и контроллеры проектов. Вызвано это необходимостью более тщательно отслеживать не только стоимость строительства на текущих этапах процесса, но и рыночные тенденции, прогнозировать потребительский спрос.

Инженер-ценовик, таким образом, сегодня становится не просто расчетчиком и бухгалтером, но и рыночным консультантом, занимающимся довольно сложным всеобъемлющим консалтингом. Пока что специалистов высокого класса не так много и задействованы они, как правило, в промышленности. Об этом, в частности, шла речь в презентации делегации компании Land Rover, эксперты которой рассказывали о связи механизмов ценообразования с модификацией производимых автомобилей и рыночной стратегией.

– На наш взгляд, позиции инженера-ценовика и контроллера проекта в России однозначно нужны, – отметил по итогам конференции руководитель департамента информационных технологий НАСЦСИ Виктор Седов. – Многие в нашей стране осознают, что сегодня очень остро стоит вопрос создания работающего института оценки экономической эффективности хотя бы на стадии строительства. Насколько мне известно, в Государственной думе РФ данную проблематику уже начинают обсуждать при рассмотрении вопросов, связанных со стратегическим развитием экономики, долгосрочным планированием, обоснование инвестиционных проектов. Речь идет о разработке государственной ценовой политики в целом. И представители Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга активно включаются в эту работу.

Иван БАЛАШОВ, Лондон – Москва

Процедуры – разрешительные, эффект – запретительный

Ключевой темой стало обсуждение эффективных путей развития отечественной промышленности, ее модернизации и внедрение новой промышленно-инвестиционной политики.

В Москве прошел V Национальный Конгресс по теме «Приоритеты развития экономики: модернизация промышленности России»

Основные направления модернизации экономики России были сформулированы в выступлении помощника руководителя Администрации Президента РФ Екатерины Поповой. Первое – техническое обновление устаревшей материальной базы. Второе – это глобальная перестройка всей структуры экономики РФ. Страна должна «слезть» с сырьевой иглы и обратить внимание на машиностроение, станкостроение, и, соответственно, должна измениться сущность экспортной политики. Третье – увеличение удельного веса в экономики наукоемких, высокотехнологичных отраслей.

С докладом на пленарном заседании конгресса выступил статс-секретарь – заместитель министра регионального развития Юрий Осинцев. По его словам, Министерство регионального развития РФ выявило ряд проблем, осложняющих реализацию инвестиционных проектов, связанных со строительством в России. Пожалуй, к основным проблемам можно отнести гипертрофированное количество разрешительных и контрольных процедур, их непрозрачность, низкую производительность труда в строительной отрасли, отсутствие действенной системы стратегического планирования и пространственной организации территории.

Касательно модернизации строительного комплекса Осинцев отметил, что инновационное развитие российской строительной индустрии осуществляется за счет преимущественно импортного оборудования и технологий. «Такая модернизация является высокозатратной, а главное – не стимулирует разработку и производство отечественных технологий и оборудования. Последнее просто необходимо, чтобы Россия, как и другие страны, переживающие начальный этап модернизации, смогли не только проводить дальнейшую модернизацию промышленности стройматериалов на базе отечественных разработок и достижения строительства металловедения, но и также экспортировать оборудование и технологии хотя бы в объемах, адекватных импорту».

Проблемы строительного комплекса обсуждались на круглом столе «Модернизация строительного комплекса: инфраструктурные проекты», прошедшем в рамках конгресса.

Модератором выступил президент Российского союза строителей Владимир Яковлев. В своем выступлении он сообщил, что «60% населения РФ желают улучшить свои жилищные условия, при этом 40% из них живут в невыносимых условиях. Необходимо строить постоянно, сейчас строится около 60 млн. м^2 жилья, председатель правительства заявил, что к 2016 г. эта цифра должна возрасти до 100 млн. Именно на достижение этого результата, должно быть нацелено развитие строительных мощностей, внедрение новых технологий, использование новых материалов».

Директор департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Минрегиона Илья Пономарев в свою очередь отметил, что говорить о модернизации строительной отрасли невозможно, не обратив внимания на профессиональную подготовку кадров. «Я считаю, что главное при модернизации – это создать спрос на профессионалов и позволить им реально влиять на ситуацию, инновационным технологиям нужны инновационные мозги», – заявил Илья Пономарев.

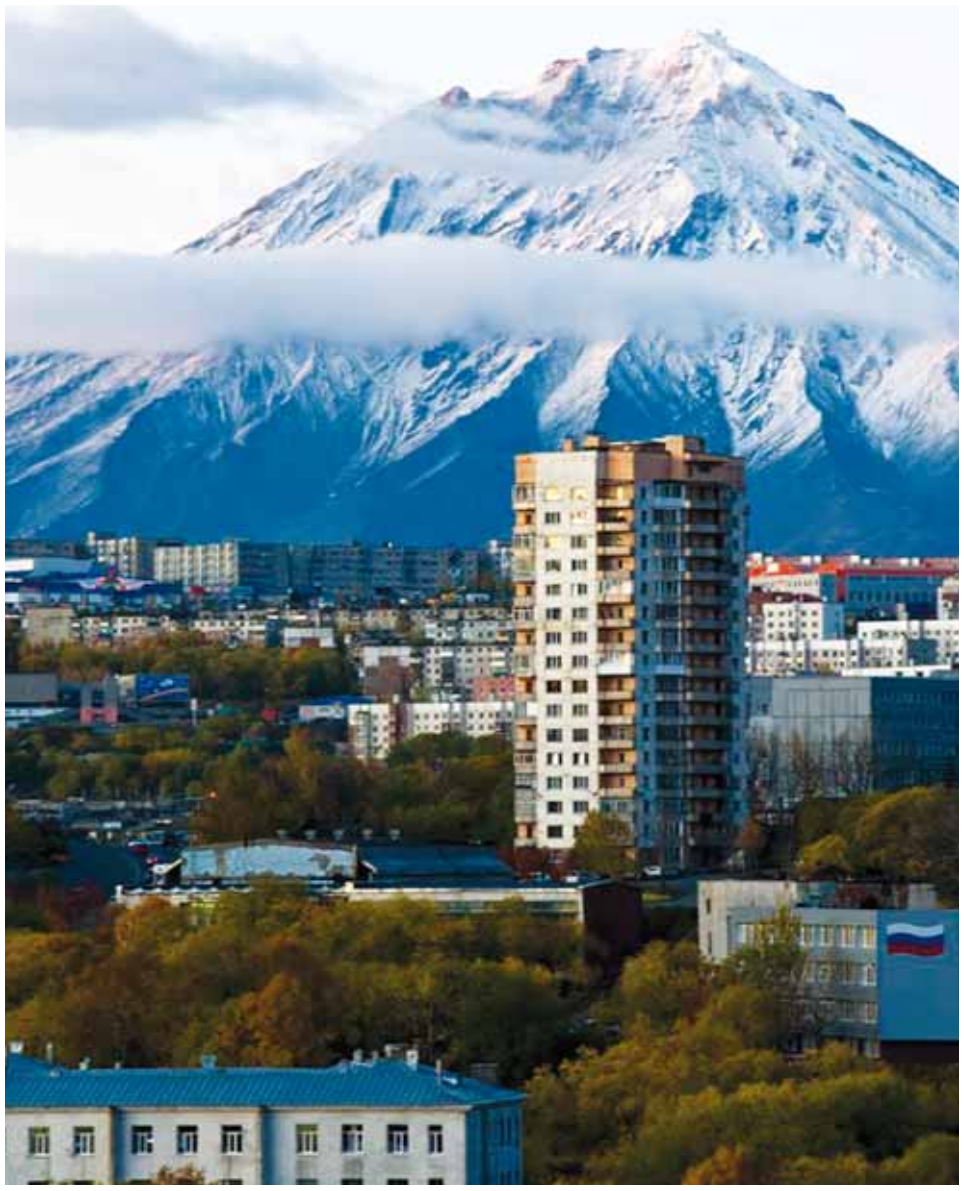
Помимо того, он рассказал о международной кооперации строительной отрасли. Для облегчения вхождения иностранных представителей на российский рынок подготовлен целый ряд решений, в частности законопроект о негосударственной экспертизе проектной документация. Будет переработан и перечень правил, включенных в закон о техническом регламенте безопасности зданий и сооружений. Таких свода правил два – обязательный и добровольный. «Тот перечень, который должен исполняться на обязательной основе, должен быть обновлен до конца 2012 года, в этом году, уже сейчас на сайте Минрегиона вывешены 25 первых проектов документов, которые мы готовим, – рассказал Илья Пономарев. – В рамках этой переработки мы учитываем все то новое, все то объективно необходимое, о чем нам говорит профессиональное сообщество. Параллельно мы рассматриваем возможность применения на территории Российской Федерации системы технического урегулирования, которая существует в Европе».

В целом, эксперты, участвовавшие в работе круглого стола, сошлись во мнении, что модернизировать строительную отрасль необходимо, а для этого, в первую очередь, следует в ускоренном темпе начать работу по устранению административных барьеров и припонов, мешающих полноценной реализации строительных проектов.

Виктория КАШЕВАРОВА

Камчатку усилит Спецстрой

Федеральное агентство специального строительства РФ приступило к строительству 13 жилых домов в Петропавловске-Камчатском. На стадии заключения находятся контракты на выполнение работ по сейсмоусилению еще 38 жилых домов.



Во время рабочей поездки на Камчатку в августе этого года председатель Правительства РФ Владимир Путин поручил разработать региональную программу по расселению ветхого жилья и общежитий в Петропавловске-Камчатском. А в конце сентября во время посещения Камчатки Президент РФ Дмитрий Медведев поручил губернатору края Алексею Кузьмицкому вплотную заняться решением проблем ветхого жилья в регионе. Только в Петропавловске-Камчатском в переселении в новые квартиры нуждаются 4,6 тыс. семей.

И вот недавно завершено сейсмоусиление двух жилых домов в Петропавловске-Камчатском. Подрядчики приступили к работам по утеплению зданий и устройству навесных фасадов из современных отделочных материалов. Все работы будут завершены в декабре. Подготовлена и прошла государственную экспертизу проектно-сметная документация по сейсмоусилению еще 38 жилых домов. Также будет произведено сейсмоусиление 12 объектов социального назначения – детских садов, поликлиник, школ. На эти цели будет потрачено 3,6 млрд руб.

Как сообщили нашему корреспонденту в Спецстрое России, сейсмоусиление предусматривает выполнение железобетонных контрфорсов снаружи здания; устройство железобетонной рубашки стен по периметру здания на всю высоту; облицовку стен вентилируемым фасадом из фиброцементных плит и панелей «Алюкобонд»; монтаж новых козырьков на входе и другие мероприятия.

Вместе с тем, по мнению губернатора Камчатского края Алексея Кузьмицкого, логичным и правильным будет не только сейсмоусилять старые дома, но и строить новое безопасное жилье. «Зачастую сейсмоусиление дома обходится дороже, чем строительство нового, – отметил губернатор. – Кроме того, строительство надежных зданий выгодно не только с экономической точки зрения, но и с эстетической».

Геннадий ТРУБОЧНИКОВ

Справедливость восторжествовала!

1 стр. ▶ Так как проверки, выговор и, как следствие, увольнение были явно незаконными, профсоюз ОПСС активно включился в борьбу по защите прав члена профсоюза. С помощью юристов профсоюза был составлен иск в Курганский городской суд о восстановлении на работе и признании незаконности увольнения Галины Менщиковой. Несмотря на очевидную незаконность увольнения, суд первой инстанции отказал в удовлетворении законных требований. Члены профсоюза не опустили руки и еще активней продолжили борьбу с чиновничьим произволом. 8 июля 2010 г. была подана кассационная жалоба в Курганский областной суд на решение городского суда. Настойчивость и упорство принесли свои плоды. Судебная коллегия Курганского областного суда вынесла определение: решение городского суда отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Новое слушание дело подтвердило все то, о чем с самого начала говорили представители Общероссийского профессионального союза сметчиков. Что председатель Комитета по архитектуре и строительству Курганской области Юрий Выродов по причинам, которые еще следует установить, настойчиво и незаконными путями пытался выжить Галину Менщикову с работы. Что нет и не было никакой личной заинтересованности Галины Менщиковой при исполнении служебных обязанностей, в чем ее так рьяно обвиняли. Что дисциплинарные взыскания носили искусственный, надуманный характер. Так, например, по результатам служебной проверки Галине Менщиковой объявили выговор за неисполнение в срок резолюции Всероссийского совещания по вопросам государственной политики в области ценообразования и сметного нормирования в градостроительной деятельности. Суд разобрался и выяснил, что Галина Менщикова физически не могла исполнить эту резолюцию в назначенные сроки, поскольку отведенное время было небольшим, помимо того, ей самой не были вовремя предоставлены материалы совещания, на котором, кстати, представители Курганской области отсутствовали. То есть, приходит к выводу суд, выговор носит неправомерный характер. И так по всему остальному.

А теперь перейдем к главному. Возникает вопрос, почему руководство комитета по архитектуре и строительству с таким усердием изживало своего подчиненного. Началась эта история, как можно судить, с письма вице-губернатора Курганской области Валерия Миронова «О внедрении автоматизированного программного комплекса сметных расчетов» от 21 октября 2009 г. В нем руководителям органов исполнительной власти и предприятий строительного комплекса сообщалось о внедрении в регионе одного из автоматизированных программных комплексов сметных расчетов в строительстве «Госстройсмета» как рекомендуемого для применения достоверности сметного раздела проектной документации и первичной учетной документации в строительстве, финансирование которого осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ.

Комплекс «Госстройсмета» входит в реестр сметных программ, прошедших государственную аккредитацию в ФГУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов». Неудивительно, что областная администрация рекомендует сметчикам в тех случаях, где стройка идет на государственные деньги, пользоваться проверенным расчетным комплексом. Однако это не понравилось региональному монополисту на рынке сметных программ компании «ГРАНД-КУРГАН». Дальше простая двухходовка. Комплекс «Госстройсмета» распространяет региональный филиал ФГУ «ФЦЦС». Заместителем директора филиала является Алексей Менщиков, сын Галины Менщиковой. Не имея возможности уничтожить сына, коммерсанты из «ГРАНД-КУРГАН» ударили по матери, а председатель Комитета по архитектуре и строительству Курганской области Юрий Выродов им подыграл. Такая вот мелкая месть.



Правота Галины Менщиковой официально подтверждена судом

– В настоящее время Президиумом Общероссийского профессионального союза сметчиков готовится обращение в адрес губернатора Курганской области с просьбой дать оценку данной истории и принять меры для привлечения конкретных должностных лиц к ответственности, – заявил «Цене вопроса» заместитель председателя ОПСС Арам Хачатрян. – Лично я считаю, что это решение суда – показатель работы чиновников. Такие действия должны получить правовую оценку. И здесь стоит вспомнить программную речь Президента РФ Дмитрия Медведева на V Красноярском экономическом форуме, который подчеркнул, что «чиновники должны в полной мере осознать, что именно общество является их работодателем, и ответственность они несут перед всем российским обществом, перед российскими гражданами». Надеемся, что в Курганской области сделают выводы из выступления главы государства. Президиум ОПСС продолжает получать отклики из российских регионов. Многие наши представители отмечают, что решение городского суда является положительным фактом не только для Кургана, но и для всего профсоюзного движения России.

Юрий ИЗМАЙЛОВ, Курган

Ошибки закона бьют по строительству

Проведение торгов требует разумного подхода

Введение в действие Федерального закона от 21.07.2005 г. №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» внесло коррективы в ранее существующий порядок формирования цены контрактов по «открытой» договорной цене.

Заключение контрактов по «твердой» договорной цене давало надежду на определенную стабилизацию отношений заказчика и подрядчика, на заинтересованность подрядчика найти необходимые материалы, изделия и конструкции по более низкой цене. В соответствии с Бюджетным посланием Президента РФ Федеральному собранию РФ о бюджетной политике в 2008–2010 гг., «основным документом, регламентирующим взаимоотношения между государственным заказчиком и подрядчиком, должен стать контракт, заключенный на весь период реализации инвестиционного проекта, и в этом контракте должны быть четко зафиксированы обязательства подрядчика по сдаче объекта в эксплуатацию и обязательства государства по финансированию. Расходы на весь период реализации инвестиционного проекта, в отношении которого заключен государственный контракт, подлежит включению в расходные обязательства государства и не могут быть пересмотрены. Проводимые при проектировании объектов государственных капитальных вложений сметные расчеты должны основываться на реальной оценке стоимости необходимых работ, оборудования и материалов и рассчитываться в ценах соответствующих лет».

В этом же ключе разработан и закон. С формированием начальной (максимальной) цены контракта были определенные сложности, но это уже прошедший этап. В настоящее время отработан порядок формирования начальной (максимальной) цены контрактов и ошибки в данном документе встречаются чаще по небрежности (или недостаточной компетенции) заказчика при разработке этого документа.

Рассмотрим ситуации по заключению контракта с победителем торгов. Государственный контракт заключается по цене, предложенной победителем торгов. А всегда ли это соответствует нормам сметного ценообразования? Много вопросов возникает по поводу цены контракта с подрядной организацией, работающей по упрощенной системе налогообложения (УСН), за исключением случаев, когда торги проводятся в соответствии со ст. 15 закона (в редакции от 20.04.2007 №53-ФЗ) с субъектами малого предпринимательства.

В соответствии с письмом Госстроя РФ от 06.10.2003 №НЗ-6292/10 «О порядке определения сметной стоимости работ, выполняемых организациями, работающими по упрощенной системе налогообложения» при составлении сметной документации нормы накладных расходов принимаются с понижающим коэффициентом 0,7, а сметная прибыль – с коэффициентом 0,9. Вместо суммы налога на добавленную стоимость (в размере 18%) определяются затраты на уплату НДС на стоимость материалов и эксплуатацию машин. В итоге сметная стоимость объекта уменьшается на 10–12% (в зависимости от вида работ), по сравнению со стоимостью, определенной для организаций, работающих по общей системе налогообложения (с НДС).

Рассмотрим на примере объекта с начальной (максимальной) ценой 40 млн руб., рассчитанного с НДС. Пересчет данной цены на подрядчика, работающего по упрощенной системе налогообложения, составляет на 10% меньше, т.е. 36 млн руб., а победителем торгов является организация, работающая по упрощенной системе налогообложения, с предложенной ценой 38 млн руб. Именно эта схема вызывает максимальные споры при заключении контракта.

Письмо Минэкономразвития РФ от 06.10.2010 г. № Д22-353 «О недопустимости корректировки заказчиком цены контракта, предложенной юридическим лицом, применяющим УСН, при проведении аукциона» указывает на то, что контракт должен быть заключен по цене победителя торгов, вне зависимости от системы налогообложения. Но по отношению к ранее вышедшим письмам по данному вопросу, письмо дает важное разъяснение о том, что в составе заявки участник размещения заказа должен установить цену с учетом или без учета налогов и других обязательных платежей. Т.е. ответственность за обоснованность цены возлагается на участника торгов. Тогда возникает вопрос: а если участник аукциона, работающий по УСН, не выполнил данное требование и выиграл торги с ценой выше, чем это определено порядком расчета сметной документации при упрощенной системе налогообложения?

На наш взгляд, применение в этой ситуации ст. 9 п. 4.1 Федерального закона от 30.12.2008 № 308-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных служб» и отдельные законодательные акты Российской Федерации не нарушает закона. То есть «цена государственного или муниципального контракта может быть снижена по соглашению сторон без изменения предусмотренных контрактом количества товара, объема работ, услуг и иных условий исполнения государственного или муниципального контракта».

Однако некоторые подрядчики выражение «по соглашению сторон» понимают как рекомендательное, а не законодательное решение. Трудно представить ситуацию, когда подрядчик – победитель торгов выходит с предложением к заказчику о заключении контракта со снижением цены торгов. Но заказчик должен иметь обоснованное право потребовать снижения цены победителя торгов при заключении контракта (а право есть, ст. 743 ГК РФ). На наш взгляд, именно такое право получает заказчик в ситуации, когда цена победителя торгов (организации, работающей по УСН) превышает обоснованную стоимость начальной (максимальной) цены с учетом порядка формирования сметной стоимости объекта при упрощенной системе налогообложения.

Принимая данную позицию, мы можем потребовать от подрядчиков, работающих по упрощенной системе налогообложения, снижать цену предложения в период проведения торгов до уровня обоснованной цены с учетом УСН. При подготовке заявки на торги подрядчик может определить цену предложения без каких-либо особых усилий или материальных затрат. Данный расчет можно провести как с применением программных продуктов сметных расчетов, так и простым расчетом итоговых сумм. При этом возмущенные заявления от организаций, работающих по общему режиму налогообложения (с НДС) по поводу того, что они находятся в неравных условиях на торгах с организациями, работающими по УСН, звучат довольно убедительно.

Другим важным вопросом считаем работу с «твердой» договорной ценой как неизменной как в ходе строительства, так и в существующем порядке взаиморасчетов (форма № КС-2). В ходе производства работ подрядчик должен обладать свободой выбора наиболее эффективных и экономичных способов реализации проекта. Предположим, нашел подрядчик экономичный способ реализации проекта, но по каким объемам (или конструктивным элементам) должен закрывать объемы выполненных работ – по смете или уже измененным конструктивным решениям? Вопрос серьезный, т. к. любая проверяющая инстанция, по существующим положениям, не пропустит объемы работ по форме №КС-2, отличные от фактически выполненных на объекте. Тем самым, инициатива подрядчика на объекте весьма ограничена, вернее она прописана в ст. 744 ГК РФ, но в законе она не отражена. Работая с положениями закона, дополнениями и изменениями к нему, следует отметить, что все разъяснения даются Министерством экономического развития РФ, в то время как вопросами ценообразования в строительстве занимается Министерство регионального развития РФ. Не этим ли объясняются сложности в реализации закона?

Основная «беда» при реализации положений закона – абсолютно необоснованное снижение начальной (максимальной) цены участниками торгов. Трудно понять подрядчиков, которые снижают цену на 30–60%. Кроме как абсурдом такое положение дел не назовешь. Однозначно могу констатировать, что построить (отремонтировать, реконструировать) объект с таким снижением невозможно. На наш взгляд, снижения можно достичь, но не более чем на 15–20% (вспомним ст. 40 Налогового Кодекса РФ). Следует обратить на это достаточно серьезное внимание и внести дополнения и поправки к Закону.

И так же трудно воспринимается снижение на торгах по разработке проектно-сметной документации. Здесь счет идет уже не на проценты, а разы. Результат данного положения – удар по проектным организациям, которые «выжили» после приватизаций и сложностей 90-х гг. Не следует забывать, что «кузницей» кадров проектировщиков всегда были проектные институты.

Мероприятиям по повышению качества проектно-сметной документации всегда уделялось первостепенное значение, существовало понятие престижности, деловой репутации. Возможно ли это в рамках небольших проектных организаций, когда в их составе нет даже проектировщиков всех необходимых специальностей для проектирования объекта? Снизилась доля проектных работ на 1 млн руб. стоимости запроектированных объектов, даже по сравнению с 2006–2008 гг. Не следует считать это достижением, это невозможно объяснить никакой экономией бюджетных средств, так как подобный подход снижает качество проектирования объектов, приводит к доработкам, переделкам самого проекта, а часто и увеличению стоимости объекта в ходе его строительства.

Я призываю к разумному подходу проведения торгов.

Софья СИДОРОВА, начальник Регионального центра ценообразования Владимирской области

Электронные аукционы вызывают вопросы

Парламентские слушания, посвященные правовому регулированию размещения государственных и муниципальных заказов на строительство зданий и сооружений, проведенные в середине октября думским комитетом по строительству, вызвали огромный интерес строительного сообщества.

Малый зал Государственной думы РФ был заполнен полностью, что является большой редкостью для подобных мероприятий. Но удивляться нечему. И у строителей, и у чиновников, и у депутатов накопилось немало вопросов к практике реализации № 94-ФЗ, регулирующего размещение заказов. Как заявил в начале слушаний глава комитета ГД по строительству Мартин Шаккум, когда мы рассматриваем процедуру торгов, нам важен и результат – не только, чтобы строительство было дешевле, но и чтобы оно было качественным и в определенный срок.

А вот с этим есть проблемы, особенно обострившиеся после введения электронных аукционов. Борьба за заказ происходит в виртуальном пространстве, отметил руководитель компании «ДСК-Автобан» Алексей Андреев, между тем, ничего не мешает хакеру блокировать сайт участника аукциона, лишив его доступа в Интернет, когда счет идет на минуты. Также зачастую сложно дозвониться до службы технической поддержки и получить от оператора какие-либо разъяснения. Руководитель Федерального агентства дорожного строительства Анатолий Чабунин указал еще на одну проблему. Электронные площадки не дают возможности заказчику разместить полную документацию по предполагаемому строительству, что могло бы отсеять на предварительном этапе недобросовестные фирмы.

«Электронные торги хороши, когда речь идет о биржевых товарах, – подвел итоги обсуждения заместитель министра регионального развития Константин Королевский. – Но строительство нельзя отнести к подобной категории». Поэтому участники слушаний предложили изменения в № 94-ФЗ, которые бы учитывали эту специфику. А это допуск к торгам компаний по рекомендации саморегулируемых организаций и их объединений, введение нижней планки аукционной цены (при падении ниже 10% – дополнительная проверка), уточнение механизма предоставлений подрядчиками финансовых гарантий и многое другое.

Мария НИКИТОВА

СРО заявляют о своих правах

Решением III Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в строительстве Ефим БАСИН подтвердил свои полномочия президента Национального объединения строителей. О том, чем он будет заниматься на посту главы НОСТРОЙ, Ефим Владимирович рассказал газете «Цене вопроса».

ЦВ: Что у вас в планах?
Ефим Басин: Мы продолжим работу над внесением в закон №94-ФЗ поправок о госзакупках. По поручению Правительства РФ мы разработали несколько поправок – дать возможность заказчику выбирать подрядчика по проекту через конкурс, установить предварительную квалификацию для компаний, которые участвуют в торгах, внести в закон понятие «демпинга» и ряд других. Следующее приоритетное направление – совершенствование технического регулирования. Восемь лет назад был принят закон, которым предусматривалось восстановление СНиПов и сводов правил. Сейчас мы уже занимаемся актуализацией 25 самых необходимых СНиПов, затем на очереди – еще более 50 нормативов. Надеемся, что за 2010–2011 годы мы эту работу закончим. Также важным направлением нашей работы станет борьба с торговлей допусками. НОСТРОЙ в рамках предоставленных ему полномочий будет следить за деятельностью таких «коммерческих» СРО и при первых же признаках нарушения закона будет направлять уведомления в Ростехнадзор. Важной темой остается поддержка малого предпринимательства. Мы намерены подписать соглашение о сотрудничестве с ОПОРА, обещаем с нашей стороны поддержку и защиту малому бизнесу, что не исключает задачу борьбы с фирмами-однодневками. И, конечно, речь идет о восстановлении системы профессионального образования и повышения квалификации. Мы подготовили и разработали 15 программ, составляем реестр образовательных организаций, которые будут аккредитованы для проведения аттестаций.

ЦВ: Насколько важным становится роль саморегулируемых организаций в строительной отрасли? Могут ли они перетянуть на себя функции регулятора?
Е.Б.: Думаю, что мы находимся еще только в начале пути, проходим период становления. Но есть примеры, которые показывают, что представители строительных организаций – члены СРО все активнее начинают заявлять о своих правах, не стесняются обсуждать и вносить свои предложения, в т.ч., в государственные органы власти. И мы видим, что государство готово делегировать какие-то полномочия саморегулируемым организациям. Наша задача – не просто перетянуть одеяло на себя, но использовать предоставляемые нам возможности грамотно. Если СРО передадут полномочия, но при этом вырастет коррупция, усилится недобросовестная конкуренция, ухудшится качество строительства – это может свести на нет саму идею саморегулирования. Будет очень обидно, коли так произойдет, поскольку найдутся «горячие головы», которые призовут к возврату в прошлое, государственному лицензированию строительного бизнеса.

Беседовал Игорь ИВАНОВ

Смета в виртуальной паутине

Отслеживать ход строительства становится возможным с любого мобильного устройства

Зарубежные производители программного обеспечения для сметного расчета в строительстве в последнее время делают акцент на веб-интреграцию своих продуктов, предоставляя как самим строителям, так и заказчикам проектов работать с данными через Интернет.

Сметчики, инженеры и инвесторы могут отслеживать и дополнять сопровождающий строительство поток документов с любого ноутбука или карманного персонального компьютера, имеющего доступ в сеть. Клиенты могут самостоятельно перемещать файлы со своего рабочего стола на общий портал, структура документов формируется с использованием технологии «облачного размещения».

Первенцем подобного подхода к сметному программному обеспечению стал продукт компании EADOC. Его пользователи первыми получили возможность загружать большие файлы, включая фотографии и графические рисунки, делая их удобными для просмотра, остальным участникам строительства через интернет-ресурс. Это исключает трудоемкое отслеживание информации о проекте вручную, позволяя значительно экономить средства, время и минимизирует фактор несогласованности между участниками строительства.

Однако лидирующей платформой программного обеспечения для сметчиков стал продукт компании Aconex. Например, именно ее использовали при реализации программы модернизации учреждении профессионального образования в Лондоне. Объединяющая сетевая платформа позволила 60 отдельным организациям управлять он-лайн-документами, сметами и счетами, которых за время перестройки одиннадцати лондонских учебных заведений набралось более 160 тыс. экземпляров. Проект использовал всего один сетевой ресурс, за счет чего отпала нужда в дополнительном программном обеспечении.

Система оказалась основным средством для перемещения и хранения всех данных в электронном виде, что дало возможность сократить число сотрудников, отслеживающих строительство. Ход рассмотрения и утверждения документации стал намного быстрее, а сведения двух-трех летней давности так же легкодоступны всем заинтересованным организациям как самые свежие сметы, причем, архивные материалы имеют полноценную историю, включая данные людей, утвердивших смету, и время утверждения.

Программа PROCORE имеет структуру формата RFI (в строительной промышленности используется для подтверждения интерпретации детали, спецификации или пометок на рабочих чертежах, а также для выполнения документированной инструкции или пояснения архитектора или владельца, необходимых для продолжения работы). Как и в предыдущих случаях, участники проекта могут получить документы и фотографии из on-line-архива. При этом разработчики PROCORE в отличие от иных производителей регулярно выпускают обновления к поставленному однажды программному обеспечению.

Подготовил Михаил ЕРЕМИН



СФЕРА

ПРАКТИЧЕСКИЙ СЕМИНАР

Перспективные инструменты решения проблем управления стоимостью в инвестиционно-строительных проектах

Организатор семинара: компания «Сфера» — ведущий отечественный разработчик и поставщик комплексных решений в области стоимостного инжиниринга.

Мы ждем на семинаре:

- руководителей департаментов инвестиций и капитального строительства;
- руководителей планово-экономических департаментов и других функциональных подразделений службы заказчика;
- руководителей проектов строительства со стороны заказчика.

В ходе семинара вы сможете:

- обсудить пути решения актуальных проблем стоимости строительства;
- познакомиться с новейшей концепцией управления стоимостью инвестиционно-строительных проектов;
- узнать о комплексном программно-методическом решении, созданном в поддержку этой концепции.

Место проведения семинара — г. Москва, ул. Моховая, д. 15/1 (гостиница «Националь»).

Начало семинара — 10 ноября 2010 г. в 10:00.

Для участия в семинаре необходимо не позднее 8 ноября 2010 г. зарегистрироваться по тел. **+7 (495) 775-1167**

Дом с видом на природу

Российские экологические стандарты появятся в течение двух-трех лет



Zenderpark-IJsselstein в Голландии – комплекс из 54 двух- и трехэтажных экологических домов, которые отвечают повышенным требованиям к экологической чистоте.

Одной из современных тенденций в строительстве стало использование технологий, позволяющих сделать свое жилье максимально экологически чистым. При возведении зданий и оформлении интерьеров для этого предпочтительно использовать камень, мрамор, дерево. Однако стоит отметить, что экология жилища – это не только использования определенных материалов, но и четко разработанная система энергосбережения, теплоизоляции и отопления.

В мире существует несколько стандартов экологического строительства: например, британский BREEAM и американский LEED. По данным компании GVA Sawyer, в США в 29 городах и 13 штатах застройщики обязаны пройти сертификацию LEED для участия в строительстве общественных зданий. Еще в трех штатах, включая Нью-Йорк, частным застройщикам предоставляются налоговые льготы – в случае, если их проекты отвечают экостандартам. Таким образом, государство стимулирует и все остальные строительные организации строить экологические здания. В России планируется в течение ближайших двух-трех лет разработать свои собственные экостандарты с учетом специфики российского строительства. Эти стандарты будут использоваться для добровольной сертификации зданий.

Президент Российской инженерной академии Борис Гусев убежден, что в строительстве надо отдавать предпочтение природным материалам. И дело не в том, что это просто некий тренд современности, а вполне обоснованная необходимость. Ведь т.н. коэффициент полезности дерева – единица, что является идеалом, эталоном, бетона – два-три, а вот показатель повсеместно используемых в России сэндвич-панелей – двадцать.

В России энергоэффективность одного квадратного метра жилья составляет 13 л условного топлива в год. В Канаде, находящейся примерно в такой же климатической зоне, – 3,5–4 л год. Если бы в нашей стране применялись подобные технологии, то реально было бы сэкономить около 400 млн т топлива в год. Так как же можно повысить энергоэффективность здания? В первую очередь, в помещении должна быть сделана грамотная теплоизоляция и вентиляция.

Борис Гусев рассказал, что не так давно был разработан новый изоляционный материал: вспененные гранулы полистирола смешивают пенобетоном. Применение такого раствора может значительно повысить теплоизоляцию. С использованием такой технологии в Москве и Московской области было построено около 5 млн м^2 жилья. Но этого мало.

Обратимся к вопросу обогрева зданий. Солнечные батареи, криогаз – пока для России это что-то из области фантастики. Самым оптимальным устройством является тепловой насос, который способствует как охлаждению, так и обогреву здания. Так называемый теплозаборник можно поместит на дно реки, закопать в землю и использовать природные ресурсы на пользу жилища. Кстати, в Стокгольме 70% тепла получают за счет вот таких насосов. А в России, как уточнил президент Российской инженерной академии, эта технология опять-таки нашла применение лишь в Москве, в высотных домах.

Долгое время использование силы ветра в энергетике было затруднительно для России. Так как большинство ветряных установок начинало вырабатывать энергию лишь при ветре мощностью 10 м/сек, а такой ветер у нас бывает нечасто. Но в последние 3–5 лет в Воронеже появились установки, которые могут вырабатывать мощность от 100 до 1 тыс. кВт при скорости ветра 3 м/сек. Единственный минус, что установки эти используются не повсеместно, а лишь на определенных территориях.

Какие вводы из всего сказанного можно сделать? Самые простые – технологии улучшения здания разрабатываются, вот только, откровенно говоря, применять их мало кто торопится. Почему? Неясно. Может быть, дело в том, что экологичное строительство дороже стоит? Любому ясно, что дом из пластика построить дешевле, нежели из дерева или камня, вот только как потом в этом доме жить. А самое печальное в том, что появляется масса новых, инновационных разработок, которые нигде не находят применения, хотя их необходимо было бы распространить по всей стране.

Виктория КАШЕВАРОВА

Кому стоит город построить

Архитекторы, строители и гражданские активисты становятся градостроителями

Создание благоприятной среды обитания людей – задача комплексная, требующая участия различных специалистов. Руководит ими всеми, по крайне мере, на Западе специалист, чья профессия называется urban planner. В русском языке эквивалентом этому понятию является градостроитель. Но эксперты до сих пор спорят, чем должен заниматься градостроитель в России и какими качествами, навыками ему нужно обладать. С этим вопросом газета «Цена вопроса» обратилась к профессиональному сообществу. И вот что они ответили.

**ПЕРЕЛЫГИН Юрий,
председатель Совета национальной гильдии градостроителей**

Профессия градостроителя сегодня находится в кризисе. А если точнее, то ее попросту не существует. Город не сводится к набору домов и зданий, но, тем не менее, до сих пор у нас градостроитель – это либо строитель, либо архитектор. На что весь мир говорит, что это не так. Например, в Массачусетском государственном университете на курсе urban planner проходят около 80% гуманитарных дисциплин: социология, менеджмент, история и т.д. И лишь несколько технических дисциплин. Первопричина сложностей в понимании, кто такой «градостроитель», заключается в том, что за 80 лет существования этого вида деятельности, не удалось институционально зафиксировать эту профессию. В головах управленцев, людей нет такого понятия, как «градостроитель». Когда кому-то плохо, то зовут врача, а вот когда плохо городу, то градостроителя, к сожалению, никто не зовет.

**ЧЕРНОВА Елена,
заведующая Лабораторией гуманитарных технологий РосНИПИУрбанистики**

Градостроительный Кодекс говорит нам, что мы все градостроители: муниципальная власть, общественные организация, физические и юридические лица. Градостроители – это разные социальные и управленческие группы. Нужна отказаться от связки «градостроитель – проектный цех». На мой взгляд, в понятие «градостроитель» входят три составляющие: управленец, архитектор-проектировщик и люди, обычные жители городов. И эти люди должны взаимодействовать друг с другом, обсуждать развитие города.

**ПХОР Евгений,
архитектор**

Есть такое высказывание Черчилля: «Сначала мы делаем дома, а потом дома делают нас!» Сегодня город очень активно делает нас. Город выполняет определенные функции, но высчитать его, определить пока не может никто. А понять и сделать хорошо или плохо может! И может только архитектор! То, что сейчас главного архитектора лишили возможности быть главным сделано чисто в политических и экономических целях.

**БЕРЕГОВСКИХ Анна,
генеральный директор ООО «ИТП «Град»**

Кто такой этот профессионал в области пространственного планирования и управления развитием территории? По сути, уже в самом вопросе заключается ответ. Тот, кто планирует и руководит территорией. Я включаю в понятие «градостроителя» три блока, три направления: это градостроительные проектировщики (архитекторы, инженеры, юристы, социологи); управленцы, чиновники; представители науки и образования.

**МИЛЛЕР Сергей,
президент ГИС-ассоциации**

Представим себе город деревом. Кто же тогда градостроитель: Господь Бог, сделавший возможным возникновение самого города, или садовник, который ухаживает за ним, поливает его, следит за освещением и т.д.? Мне кажется, все-таки садовник, который следит за тем, чтобы дерево (город) планомерно росло и развивалось, ведь без должного ухода и внимания оно может засохнуть на корню. Главная задача градостроителя состоит в том, что, проектируя пространство города, он должен учитывать все: и социум, и экологию, и транспортную доступность.

**КОРОТАЕВ Владимир,
директор ЦНИИП градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук**

Если сравнивать город с деревом, то я отношу себя к садовникам, которые умеют сажать деревья, вот только никто им не дает этого делать. Мне кажется, скоро кто-то крикнет: «Ау, градостроитель!». И никто не откликнется, нас уже не останется. Нам необходимо, в первую, очередь, самим осознать, кто мы есть, что и для кого мы строим, понять, как строим, и уже потом постараться донести это до органов власти. Пока мы сами не разберемся, что и зачем мы делаем, у нас так и будут мечтать в провинциальных городах среди пятиэтажек возвести небоскреб. Архитектор и строитель должен быть политиком. Он должен уметь убеждать. Необходимо принятие стратегии территориального развития. Больше скажу, эти строчки уже обсуждены и зафиксированы, вот только денег на них нет. А градостроитель должен бороться за эти деньги, доказывая свою истину.

Опрос провела Валерия СИМОНОВА

Жилищно-коммунальное хозяйство: буксующая реформа

Подтолкнуть ее можно с помощью создания товариществ собственников жилья

Деньги можно сэкономить не только при строительстве жилых домов, но и при их эксплуатации и капитальном ремонте. Но, увы, большинство россиян эту аксиому или не знает, или не хочет знать.

Чем объясняется такое равнодушие? Почему реформа ЖКХ в России идет уже восемнадцать лет, но хоть каких-нибудь ощутимых результатов добиться так и не удалось? Что делать в ситуации, когда реформа неприлично долго затянулась? Каким образом можно удешевить стоимость капитального ремонта? Вопросов много. Попробуем найти на них ответы.

В сфере обслуживания жилого фонда существуют две главные проблемы. Первая – отсутствие собственности жильцов на объекты «многоквартирные дома» с подъездами, кровлями, подвалами, придомовыми территориями, коммуникациями и так далее. Фактически у домов нет хозяев, муниципалитеты их считают своими лишь в вопросах сбора оплаты, а жильцы лишь в границах своих квартир. И вторая – отсутствие конкурентной, рыночной среды в сфере предоставления услуг предприятиями ЖКХ.

«Бесхозность» объектов и монополизм при предоставлении услуг – самая благодатная почва для всякого рода околокоррупционных, или скрытых, тяжело контролируемых операций. При этом количество денег, расходуемых в области ЖКХ, громадно, ибо вне зависимости от состояния экономики в целом, будь то спад или подъем, ежемесячные платежи за услуги ЖКХ выплачиваются с завидной регулярностью, а их стоимость изменяется в ногу с инфляцией.

Считается, что конкурентную среду в сфере ЖКХ можно создать с помощью учреждения товариществ собственников жилья. Однако, к сожалению, ТСЖ создаются в основном во вновь построенных домах, в старых домах этот процесс не очень-то движется. Каков первый пункт предвыборной программы депутатов представительных органов власти муниципальных образований? Практически повсеместно это требование о капитальном или текущем ремонте жилых домов. И это требование абсолютно обосновано, потому что люди ежемесячно оплачивают услуги по эксплуатации жилого фонда. Но беда в том, что граждане не знают, какие услуги на самом деле за эти деньги предоставляются. Даже в Москве, где состояние жилого фонда намного более благополучное и осуществляется программа переселения граждан.

Мне посчастливилось работать депутатом городской думы, заместителем главы города, и по опыту могу сказать, что муниципальным органам власти выгодно, чтобы сфера ЖКХ оставалась под их неусыпным контролем. По каким причинам? Первая – в сфере ЖКХ проходят огромные деньги, и они тяжело контролируемы, и вторая – в этом случае в их руках остаются рычаги влияния на предприятия и кадры. Какая у местных органов власти главная задача? Конечно же, успешные выборы. Кто входит в состав избирательных комиссий, предвыборных и агитационных штабов местных глав, через кого осуществляется максимальный контакт с жителями городов и районов? Работники образовательных, и медицинских учреждений, предприятий и организаций ЖКХ. Они в свою очередь находятся в прямом управлении муниципальных властей и, таким образом, органы власти имеют потенциал влияния на выборные процессы.

В то же время, через инициативу жильцов проблемы реформирования ЖКХ решить не удастся. Даже у собственников квартир нет достаточной мотивации вникать в реалии эксплуатации многоквартирных домов.

В этой ситуации требуется принять волевые решения. На мой взгляд, возможно установление плановых показателей по созданию ТСЖ, в субъектах Российской Федерации, и соответственно в муниципальных образованиях. И конечно не формальный, жесткий контроль его исполнения. А вот чего нельзя, так это поручать создание ТСЖ департаментам ЖКХ. Ни в коем случае нельзя! Ибо он, в первую очередь, не заинтересован в их создании. Более того, защищая свои интересы, такие структуры не только не содействуют созданию ТСЖ, но тормозят и даже мешают этому процессу.

> *Для успешного проведения реформы в каждом муниципальном образовании необходимо создание комитета по реформированию ЖКХ.*

Для успешного проведения реформы в каждом муниципальном образовании необходимо создание другой структуры, условно говоря, комитета по реформированию ЖКХ. Дело, конечно, не в названии, дело в задачах и функциях, которые не могут быть связаны с качеством обслуживания и с наймом той или иной подрядной организации. Деятельность этой структуры должна быть направлена на подготовку и проведение собраний по созданию ТСЖ, подбор активных жильцов каждого многоквартирного дома из числа, предположим, бывших административных работников или военнослужащих, и бухгалтеров, способных вести счет ТСЖ.

Именно этот счет аккумулирует средства от оплаты содержания жилого фонда. Бухгалтер ведет учет должников, взаиморасчеты с организацией, предоставляющей эксплуатационные услуги, и т.д. Пусть на первом этапе это будет та же эксплуатирующая организация, которая была предложена муниципалитетом. Но разница вот в чем: платежи она будет собирать не от жильцов, а от контролера работ – правления ТСЖ. Результатом работы комитета по реформированию ЖКХ должны быть подготовленные и зарегистрированные документы о создании ТСЖ.

На собраниях ТСЖ определяются приоритетные направления в обслуживании жилья. Для перечисления приоритетов достаточно пальцев одной руки. Это – кровля, отмостка, стояки (канализация, водопровод, теплоснабжение), цоколь, подъезды, придомовая территория. И все! Избранное правление ТСЖ – а для жильцов это просто соседи – отчитывается о деятельности перед остальными собственниками. Все это позволит четко понимать, на какие цели и по каким ценам израсходованы деньги. Прозрачность бюджета и право определения приоритетов – это привилегия жильцов товариществ собственников жилья.

Кстати, с советских времен подобные отношения практиковались в кооперативных домах, и сегодня по внешнему виду из двух одинаковых, построенных в одно время домов легко угадывается кооперативный – там и в подъездах порядок, как в квартирах и на придомовой территории, и кровли не текут.

Важным преимуществом является и то, что ТСЖ может использовать дополнительные источники доходов – сдавать в аренду подвалы, цокольные этажи, размещать рекламу на доме. Но использовать вырученные средства ТСЖ имеет право исключительно на нужды содержания дома. В отличие от тех домов, которыми управляют управляющие компании (УК), смету расходов собственники, состоящие в ТСЖ, утверждают сами: планируют необходимые ремонтные работы, выбирают подрядную организацию. УК нередко закладывают в сметы совершенно не нужные виды работ, накручивают стоимость их выполнения. ТСЖ, в отличие от УК, напрямую заинтересованы в том, чтобы экономить деньги собственников и контролировать качество работ.

Главное – поменяется отношение жильцов к собственности, а оно у большинства, к сожалению, еще не сформировалось. А нет отношения к собственности, нет и ответственности, желания просчитать, понять и повлиять. Когда квартиросъемщики начнут этим заниматься, они вдруг поймут, что есть такое слово – смета. Вдруг окажется, что есть возможность заказать услуги не только у компаний, навязанных муниципалитетом, но и пригласить другую организацию, выполнившую ремонт в соседнем доме, и можно сравнить, и научиться принимать решения.

Федеральным законодательством об организации местного самоуправления муниципальные органы власти отделены от государственных. Но реформирование ЖКХ не осуществимо силами муниципалитетов, на данном этапе – это под силу только государству.

Павел ЖУРАВЛЕВ, заместитель руководителя ФГУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов»

АВТОРИТЕТНО



Павел МЕЖОВ, аналитик Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга

Рост на уровне инфляции

«Цены растут, последний шанс купить дешево!». Такие или подобные призывы слышит потенциальный покупатель квартир в любом крупном городе России, начиная с сентября 2008 г. Но покупатель стал умнее. Голым словом его не проймешь. Ему цифру давай да умным словом ее подтверди.

А цифры показывают следующее: за 9 месяцев текущего года цены на квартиры в Москве выросли на 5,4%, в Московской области – на 2,2%, в Санкт-Петербурге – на 1,3%, в Екатеринбурге – на 0,2%, в Новосибирске – на 2,5%, в Нижнем Новгороде – на 1,3%. Перечисление можно продолжить, но это вряд ли имеет смысл. Главное отчетливо видно – роста нет. Вернее, он вроде и есть, но ниже инфляции. Что в переводе с экономического означает – роста нет.

А вот почему его нет? Вопрос интересный, но не слишком трудный. Его нет потому, что его и не могло быть. Самый поверхностный анализ показывает – рано, время не пришло. Рынок жилья – один из самых инерционных. Подумайте сами, на что цены могут меняться резко и сильно? На товары первой необходимости. На сезонные и коньюнктурные, нишевые товары. Жилье – оно вещь в себе. В силу специфики, в основном, огромной цены единицы товара и длительности сделки.

Что привело к бешеному росту цен в 2006–2007 гг.? Спекулянты постарались, государство помогло. В условиях дефицита предложения (отчасти – искусственного) «игроки» начали нагнетать темп «купи-продай», играть на рынке недвижимости, как на фондовой бирже. И банки подыграли, до предела снизив порог вхождения в ипотеку, приведя на рынок «живого», но небогатого покупателя.

Сегодня механизм запустить не удается, потому что ключевые действующие лица, обжегшись один раз, не желают таскать каштаны из огня, осторожничают. Входной билет дорогой, а явных перспектив роста не просматривается.

На чем вообще мог расти российский рынок жилья, вернее, цены на нем, что являлось «запалом? Денежная масса. А откуда она бралась? От «нефтяных» доходов, т.к. производственный сектор в России, по сравнению с другими мировыми экономиками похожего масштаба, ничтожно мал, накапливающейся в стране денежной массе требовалась «точка приложения». Ей и стала недвижимость.

Сегодня цены на нефть, как и российские биржевые индексы, в 1,5–1,8 раза ниже пиковых значений 2008 г. Плюс нестабильность экономической ситуации в мире. Ведущие промышленные страны вовсе не спешат объявлять об окончании кризиса. Их лихорадит. Биржевые индексы демонстрируют высокую волатильность и совсем не хотят ложиться в восходящий тренд.

Что касается цен на жилье, то без риска ошибиться можно спрогнозировать рост на уровне инфляции – в диапазоне 0,8–1,5% в месяц до декабря 2010 г. Потом всплеск в декабре, затишье, всплеск в марте-апреле – и снова тихий «рост» вместе с инфляцией.

Если, конечно, не случится чего-нибудь экстраординарного.

Москва накануне перемен: кто

«Наша система ценообразования исключает коррупционную составляющую»

На вопросы газеты «Цена вопроса» отвечает и.о. руководителя Департамента экономической политики и развития города Москвы Марина ОГЛОБЛИНА.

ЦВ: Марина Евгеньевна, что представляет собой система ценообразования в строительстве в Москве сегодня?
Марина Оглоблина: В июле 1999 года в эксплуатацию была введена полностью автоматизированная территориальная сметно-нормативная база (МТСН 81-98) в уровне цен 1998 года, экономический эффект от внедрения которой по сравнению с базой 1984 года составил тогда по различным видам строек в среднем 8%. Причем наибольший – по объектам дорожного строительства и инженерным сооружениям. Эта база в 2006 году была еще раз переработана, приведена в единый с РФ уровень цен 2001 года. При этом территориальная база Москвы была оптимизирована по итогам ее эксплуатации. В результате чего экономический эффект был усилен, особенно по объектам жилищно-гражданского назначения и инженерной инфраструктуры.

В настоящее время территориальная сметно-нормативная база (ТСН-2001) содержит более 55 тыс. норм, расценок и цен. Этого объема сметных нормативов достаточно для выпуска проектно-сметной документации, учитывающей применяемые в Москве технологии, в т.ч. и новые, для достоверного определения стоимости строительства с целью подготовки аукционов. В базе ТСН-2001 имеется специальная Глава 14 «Техническое обслуживание и ремонт оборудования городского хозяйства», которая содержит нормативы для системы городского хозяйства, в т.ч. ЖКХ. Всего около 7 тыс. расценок. Глава 14 в настоящее время особенно динамично наполняется новыми расценками по всем направлениям содержания городского хозяйства. Подобные расценки в федеральной базе отсутствуют. С 2005 года в базе ТСН-2001 размещены укрупненные показатели стоимости строительства инженерных коммуникаций и конструктивных элементов зданий и сооружений в количестве 1 700 показателей. База ТСН-2001 полностью автоматизирована на стадии разработки единичных расценок, их индексации, составления и выпуска сметной документации. Ежемесячно разрабатываются в автоматизированном режиме 58 тыс. коэффициентов к каждой статье затрат.

Десятилетний практический опыт работы с территориальной базой МТСН 81-98 (ТСН-2001) убедительно доказал, что создан и надежно работает механизм по обеспечению «прозрачности» сметных расчетов, обеспечивающий реальную экономию бюджетных средств, эффективность расчетов капитальных вложений при планировании бюджета, а также достоверность определения начальной (максимальной) цены при проведении конкурсов (аукционов).

ЦВ: Позволяет ли созданная в Москве система ценообразования эффективно рассчитывать объемы капитальных вложений при планировании бюджета?
М.О.: Созданная и действующая система ценообразования в строительстве города Москвы позволяет достоверно определять начальную цену для аукционов. При создании этой системы обеспечено выполнение принципа разделения законодательных и исполнительных функций: Департамент экономической политики и развития устанавливает правила ценообразования, определяет эффективность капитальных вложений, заказчики (проектные организации) определяют стоимость строительства, Москомэкспертиза определяет достоверность сметной стоимости строительства. Такая система исключает коррупционную составляющую при определении затрат бюджета на реализацию Адресной инвестиционной программы города Москвы.

А теперь об экономии. Конечно же, можно попытаться сократить стоимость строительства с помощью применения новых конструктивных решений и использования современных технологий строительства. Кроме того, остается «резерв» за счет цен на строительные материалы: расходы на них много «весят» в себестоимости подрядчиков, и снижение стоимости стройматериалов позволит уменьшить и общую стоимость строительства.

Однако я считаю, что добиваясь снижения стоимости строительства, нельзя забывать, что, применяя дешевые (читай – недолговечные, неэффективные материалы, оборудование, технологии) мы, таким образом, перекладываем на плечи эксплуатирующей организации проблемы содержания в исправном состоянии объекта после завершения строительства. А поскольку мы с вами рассматриваем вопросы строительства, финансируемого из бюджета, то такая «экономия» при строительстве оборачивается многократным увеличением затрат бюджета на эксплуатацию, отопление, водоснабжение, ремонт оборудования.

Современные методы разработки проектно-сметной документации совсем другие. Нам необходимо ориентироваться на изменяющееся российское законодательство и передовой зарубежный опыт. Ведь на самом деле доля стоимости строительства составляет в среднем около 20% от общей суммы затрат на последующую эксплуатацию построенного объекта. Сегодня становится все более очевидно, что выполнить усложнившиеся условия разработки проектной документации и соответственно – достоверно определить сметную стоимость строительства невозможно без применения передовых методов разработки проектно-сметной документации.

ЦВ: Какие новые технологии проектирования используются в Москве, которые бы позволяли получить оценку экономической эффективности предлагаемых архитекторами решений. Имеются ли какие-либо практические наработки в этой сфере?
М.О.: Основные проблемы достоверного определения стоимости строительства возникают из-за «человеческого фактора». После выбора проектных и конструктивных решений сметчик, применяя пакет сметных программ, «вручную» вводит объемы материальных ресурсов, машин и механизмов, показатели объемов работ, стоимость оборудования. Именно на этом этапе возникают (по различным причинам) ошибки, приводящие к завышению стоимости строительства.

Помимо вопросов безопасности, мы теперь должны перейти и в экономических расчетах (как, кстати, и во всем мире) к определению эффективности капитальных вложений с учетом всего жизненного цикла зданий и сооружений. А это в корне отличается от сегодняшней практики. Поэтому необходимо, кроме разработки в составе проектной документации разделов по эксплуатации и утилизации зданий и сооружений, включать в раздел «Смета на строительство объектов капитального строительства» расчеты стоимости эксплуатации и утилизации объекта.

Таким образом, необходимо создать такую систему расчета стоимости строительства, которая на этапе разработки проектной документации позволит достоверно определить как оптимальную стоимость самого строительства, так и затрат по эксплуатации и утилизации здания, сооружения. И здесь очень важно отметить, что такая система позволит обоснованно рассчитывать тарифы ЖКХ на содержание и эксплуатацию городского хозяйства.

ЦВ: Каким образом предлагается решать вопрос создания такой системы?
М.О.: Многие проектные организации освоили проектные программы, позволяющие разрабатывать проекты по технологии 3D. То есть помимо выполнения чертежей в плоскости проверять правильность принятых решений в объемных построениях. И это позволяет избежать ошибок при проверке правильности размещения оборудования, примененных стандартных конструктивных решений, т.к. содержащиеся в применяемых программах данные не допускают возникновения ошибок «за счет человеческого фактора».

Если к такому программному продукту для проектировщиков добавить блок сметных нормативов в электронном виде, мы получим технологию 5D. Эта технология позволит в реальном масштабе времени получить расчет стоимости строительства (а при дополнительной доработке – и стоимости эксплуатации) здания, сооружения.

Внедрение такой технологии позволит проектировщику на этапе выбора проектного решения при переборе вариантов конструкции, применяемого оборудования, технологии строительства, в реальном масштабе времени получить оценку экономической эффективности предлагаемого решения. В Москве уже имеются практические наработки и начаты работы по разработке технологии 5D. При успешном решении поставленной задачи мы планируем получить практические результаты в 2011 году.

ЦВ: Министерство регионального развития РФ предлагает отказаться от расчета стоимости строительства с применением сметно-нормативной базы и применять взамен укрупненные показатели. Какова ваша позиция?
М.О.: Как экономист-практик я не могу согласиться с переходом к применению только укрупненных показателей. Во-первых, следует отметить, что обсуждаемые сегодня предложения о применении



разгребет авгиевы конюшни?

укрупненных показателей стоимости строительства взамен выполнения сметных расчетов по единичным расценкам какой-либо новизны не несут. Укрупненные показатели всегда были, и как уже упоминалось, имеются в базе ТСН-2001.

Во-вторых, укрупненная смета представляет собой расчет стоимости типовых объектов по типовым технологиям и не позволяет «привязать» объект к местности. Получается, что в случае использования укрупненных смет в застроенном городе, как Москва, мы узнаем только стоимость «коробки». Оценка же стоимости полного строительства будет некорректна.

Для удобства обсуждения проблемы можно в качестве примера рассмотреть строительство школы по проекту повторного применения. В таком проекте все архитектурно-строительные решения отработаны и стоимость строительства должна быть известна заранее с точностью «до рубля» по результатам строительства таких же школ в предыдущем году. Но необходимо учитывать, что при строительстве даже на территории соседних районов в Москве могут встречаться различные геологические и технические условия на подключение инженерных коммуникаций. Необходимо в условиях плотной городской застройки учитывать освобождение земельного участка, вырубку деревьев, компенсацию стоимости, например, гаражей, расположенных в зоне строительства школы, перенос ЛЭП, выполнение противопожарных мероприятий, требований по инсоляции, организацию движения транспорта и т.д. Этот процесс разработки проектной документации с использованием проектов повторного применения на языке проектировщиков и называется «привязка».

В ходе привязки сметная стоимость строительства с учетом специфики выделенного участка может значительно изменяться. И, если заранее установить предельную цену строительства объекта до разработки проектной документации, мы каждый раз будем либо переплачивать (необоснованные затраты бюджета), либо недоплачивать (в лучшем случае получим долгострой, в худшем – разорение подрядчиков и не реализуем проект, а это также приведет к дополнительным затратам бюджета, бросовым затратам).

Следует также отметить, что укрупненные показатели разрабатываются на основе единичных расценок. При этом всякое укрупнение (усреднение) ведет к отклонению от точного расчета. То есть возрастает вероятность ошибки, что также может привести к увеличению стоимости работ.

Непонятно, как в предлагаемых укрупненных показателях будут учитываться специфические условия строительства в различных климатических и геологических условиях нашей страны, с различным уровнем заработной платы и т.д. К тому же существуют такие объекты общественного назначения, к которым укрупненные сметы и вовсе не применимы. Например, как с их помощью оценить стоимость строительства театра? Подобные здания, как, впрочем, любые другие объекты, при строительстве которых требуются нестандартные технологии – метростроительство, инженерные и транспортные объекты – всегда возводятся по индивидуальным проектам.

Я считаю, что укрупненные показатели нужны лишь на стадии предпроектной проработки и отчасти, может быть, планирования инвестиций, а вот проектирование и калькуляция стоимости объекта должны проводиться по конкретным сметным нормативам.

Столичные чиновники идут под суд



Следственным комитетом при прокуратуре РФ за три года существования было возбуждено 24 уголовных дела в отношении должностных лиц правительства, префектур и районных управ города Москвы. Из них девять возбуждено в отношении должностных лиц столичного кабинета министров, по трем из них завершено предварительное следствие.

Следователями также расследовалось 15 уголовных дел на чиновников районных управ и префектур города Москвы, шесть из которых уже в судах.

По словам официального представителя СК России Владимира Маркина, сейчас следователи проверяют факт незаконного предоставления АОЗТ «Матвеевское» земельного участка в 24 га в пойме реки Раменка. По международным соглашениям участок предназначался для строительства дипломатических миссий Индии, КНР и Кубы, но оказался в других руках.

Напомним о других делах. В марте 2010 г. уголовное дело по ст. 286 УК было возбуждено против вице-мэра Москва Александра Рябинина. В мае Рябинин стал фигурантом нового уголовного дела, возбужденного уже по ст. 290 УК («Получение крупной взятки»).

1 апреля 2010 г. на взятке в 2,2 млн руб. попался ведущий специалист Управления гаражного строительства и освоения подземного пространства департамента дорожно-мостового и инженерного строительства правительства Москвы Валерий Галуха. На чиновника пожаловалось руководство одной из столичных компаний, получившей подряд на строительство энергообъекта. По версии следствия, Галуха пообещал создать им проблемы с выплатой бюджетных денег, если не получит взятку. Чиновнику предъявлено обвинение по ст. 159 («Мошенничество»). В тот же день было возбуждено уголовное дело по ст. 290 УК «Получение взятки» против первого замглавы управы «Лефортово» по жилищно-коммунальному хозяйству Владимира Матюхина и начальника инженерной службы этого же района Александра Константинова.

В апреле 2010 г. в Москве был задержан глава управы «Чертаново Северное» Константин Фатин, который вскоре стал обвиняемым по ст. 159 УК («Мошенничество»). По данным следствия, в декабре прошлого года он собрал у себя районных бизнесменов, связанных с коммунальным хозяйством, и за продление контрактов потребовал от них отремонтировать коттедж своей тещи в подмосковных Химках.

В июле 2010 г. в Москве были арестованы бывший префект Южного округа Москвы Юрий Буланов и его заместитель Вячеслав Щербаков. Экс-чиновникам предъявили обвинения по ст. 160 УК («Присвоение или растрата чужого имущества в особо крупном размере»).

По материалам СМИ и Следственного комитета при Прокуратуре РФ

«Только федеральный центр может навести порядок»

– считает директор Института продвижения инноваций Общественной палаты РФ Вячеслав ГЛАЗЫЧЕВ.

Давайте, прежде всего, отдавать себе реальный отчет: ряд проблем, которые появились за эти восемнадцать лет, быстро исправить нельзя. Например, это транспортный коллапс, он был создан искусственно. Но никого не слушали, эксперты говорили вслух, я на эту тему выступал еще в 1999 г. Однако московские власти проводили ту застройку, которая не могла не породить транспортный коллапс. Мы прогнозировали, что так и будет, и не ошиблись, к сожалению. Это исправить быстро нельзя. Но вот заставить работать дорожную полицию и тем самым сразу отчасти сократить дорожные заторы можно уже сейчас.

Что касается стратегических решений, то говорить надо об увеличении числа выездов из микрорайонов, потому что микрорайоны спланированы в начале 1970-х гг. на совершенно другую ситуацию. Необходимо разобраться с транспортными узлами у станций метро, выстроить движение троллейбусов и автобусов, маршрутных такси, наконец, ликвидировать движение грузовых машин в течение дневного времени суток. Договориться со страховыми компаниями, чтобы в случае аварии не стояли две машины, перекрывая трассу, если нет человеческих жертв и криминала. Как быстро новые городские власти смогут решить эти вопросы, я не знаю. Но сделать это все возможно.

По строительному комплексу. Здесь тоже вмиг не изменится ситуация, но главная задача на сегодня (ее ребята из «Архнадзора» очень точно сформулировали, и я только поддерживаю) – заморозить реализацию всех решений, изданных за последние два-три года. Потому что многие из постановлений московской мэрии никому неизвестны. Мы обнаруживали их, когда они начинали проявлять себя в конкретных действиях. Это то, что можно и, я надеюсь, будет сделано.

Требуется создать особую зону, в которой заблокировано масштабное строительство, кроме как минимального приведения в порядок. Зону исторической застройки, зону закрытой для нового строительства, не согласованного с застройкой. Если определить ее границы, то предмет разногласий исчезнет. И ввести неуклонное, свирепое соблюдение этого, жесточайшая схема наказания при нарушении. Весь мир живет так, ничего нового и не придумаешь.

Считаю, что ликвидировать противостояние Москвы и России Сергей Собянин может лучше, чем кто-либо другой, поскольку он человек и с городским опытом, и с региональным опытом, и с федеральным. Важно, что Сергей Собянин приходит как кандидат от российской власти, поскольку только через федеральный центр можно выстроить новый нормальный порядок. Это потребует некоторого времени, но это можно сделать достаточно быстро. Среди прочего хотелось бы видеть привлечение, наконец, независимой экспертизы к процессу принятия ключевых решений, это во власти градоначальника.

Александр ТКАЧЕВ: «Привлечение инвестиций – это целая наука!»

Губернатор собирается продавать край как единый туристический продукт

Деловой климат Краснодарского края считается одним из наиболее комфортных для ведения бизнеса в России. О важнейших инвестиционных проектах газета «Цена вопроса» попросила рассказать губернатора Краснодарского края Александра ТКАЧЕВА.

ЦВ: Александр Николаевич, какие проекты развития курортного комплекса в Краснодарском крае, на ваш взгляд, являются самыми перспективными?

Александр Ткачев: Хочу обратить внимание на проект международного уровня «Лагонаки», который станет частью мегапроекта «Курорты Северного Кавказа». Сейчас в него привлекаются лучшие специалисты, новейшие технологии и огромные средства. Всего частных и государственных инвестиций планируется вложить около 450 млрд руб.!

Это очень перспективный проект. Он даст новый импульс всему краю и Апшеронскому району, где будет реализовываться. Там уникальные, красивейшие места. Летом на вершинах гор прекрасно уживаются снег и цветы. Снежный покров держится до шести месяцев в году, а при регулярной укатке и того больше. Но ни дорог, ни инфраструктуры здесь нет. Поэтому уже на следующий год мы начинаем делать капитальную дорогу Краснодар–Апшеронск и одновременно проектировать сам горно-туристический кластер. Думаю, максимум через три года мы должны увидеть здесь тысячи, десятки тысяч туристов, как и на Красной Поляне.

Надеемся, что по-прежнему высоким будет интерес бизнеса в целом к курортному и сельскохозяйственному кластерам нашего региона. И, конечно же, к промышленному. Уверен, у нас есть все для того, чтобы в ближайшие годы стать центром промышленного производства на юге России.

ЦВ: Край делает ставку на раскрутку единого бренда региона «Русская Одиссея». Почему?

А.Т.: Краснодарский край имеет такие природные богатства, что нам позавидовала бы любая страна и любой курорт мира. Но для того, чтобы весь этот потенциал заработал на полную мощность, предстоит глобальная модернизация отрасли по всем направлениям. Это повышение качества курортных услуг и уровня сервиса, увеличение доли рыночного отдыха, чтобы снизить зависимость от социальных и корпоративных путевок. И, наконец, это развитие новых направлений туризма и индустрии развлечений.

Главный механизм решения всех этих задач – привлечение в отрасль максимального объема инвестиций. В прошлом году их сумма составила почти 9 млрд руб. – на 22% больше даже уровня благополучного 2008 года. Благодаря этому более 100 здравниц реконструируются, ряд современных объектов размещения и отдыха строится с нуля. Но не менее важно то, что усиливается здоровая конкуренция, приходят новые люди, которые понимают: курорты созданы для туристов, а не наоборот. Это новое мышление, новые услуги и методы работы.

Мы пришли к тому, что современному туристу надо не предлагать койко-место и море по старинке, а продавать край как единый турпродукт. Все виды отдыха и спорта в горах, охота и рыбалка, событийный, винный и агротуризм, – на Кубани можно найти развлечения на любой вкус! На развитие новых направлений мы и делаем ставку сегодня.

Именно поэтому мы намерены продвигать курорты Краснодарского края под единым брэндом «Русской Одиссея» – уникальной территории, где есть все.

ЦВ: Сейчас многих интересует судьба игрового комплекса «Азов-Сити». Чем вызвана ваша инициатива перенести его поближе к Черному морю?

А.Т.: Прежде всего, хочу отметить, что темпы развития игорной зоны «Азов-Сити» нас устраивают. Все идет по плану. Тем не менее, расчеты экономистов показывают, что перенос игорной зоны к Черному морю, в район между Темрюком и Анапой, принесет гораздо более мощный и быстрый экономический эффект. Здесь лучше развита транспортная инфраструктура, нет проблем с газом и электричеством. В конце концов, стабильно есть 4 млн отдыхающих в год. По нашим подсчетам, отдача от проекта возрастет в 3–4 раза в ближайшие годы. Тогда как в Щербиновском районе игорная зона сможет работать на полную мощность только через 25–30 лет.

Как показывает практика, игорная зона привлекает потенциальных клиентов не только игровыми заведениями, но и развитой туристической инфраструктурой. Отдыхающие сегодня хотят тратить деньги не на одну рулетку и едут туда, где больше возможностей для современного, разнообразного и качественного отдыха. К примеру, самая раскрученная в мире игорная зона «Лас-Вегас» 60% доходов получает от индустрии развлечений. Это шоу, фестивали, парки, музеи, океанариумы. По сути, «Лас-Вегас» превратился в семейный курорт, где средний проигрыш – не более 100 долл. на человека. В «Азов-Сити» все это можно создать, но на это потребуются огромные инвестиции и много времени.

Сегодня мы в качестве альтернативного предложения подыскиваем площадку на удалении от крупных городов, но максимально приближенную к Черному морю. Убежден, что такой мощный кластер, как игорно-развлекательная зона с возможностью пляжного отдыха, только увеличит конкурентные преимущества нашего побережья, станет настоящим магнитом для туристов и серьезной точкой роста экономики края. Но подчеркну, решение по смене прописки «Азов-Сити» может быть принято только уровне Правительства РФ.

ЦВ: На Форуме в Сочи вам удалось представить проекты и раскрыть потенциал экономики региона?

А.Т.: Привлечение инвестиций – это целая наука. И здесь, как в любой науке, важно не проспать прорывную идею. Нужно шевелиться, двигаться вперед! Сегодня кластерный формат презентации широко применяется в мировой практике. Именно такой подход и к управлению экономикой – наиболее продуктивный, позволяет максимально использовать потенциал территорий. Естественно, мы применяем весь передовой опыт. Тем более что развитие кластеров является частью стратегии Краснодарского края. При ее разработке мы учли и ключевые точки роста региональной экономики, и инвестиционные механизмы их дальнейшего развития. Поэтому более полутора тысяч наших проектов разбили на четыре кластера: АПК и потребительская сфера, курортная и жилая недвижимость, промышленность, транспорт и инфраструктура.

Беседовал Дмитрий ТИТОВ

Позолоченная автострада

Хабаровск стал ближе к Москве

В 2010 году завершилось строительство автомобильной дороги «Амур» Чита–Хабаровск. Магистраль имеет большое социально-экономическое, стратегическое и оборонное значение. «Эта трасса в несколько раз сократит сроки доставки грузов, улучшит качество перевозки, – считает губернатор Хабаровского края Вячеслав ШПОРТ. – Да и каждый гражданин получил возможность поехать из Хабаровска в Москву на автомобиле».

ЦВ: Вячеслав Иванович, руководство страны неоднократно заявляло, что строительство дорог в России обходится слишком дорого. Предпринимались ли какие-либо меры для снижения строительства автодороги Чита–Хабаровск?

Вячеслав Шпорт: Безусловно! Автодорога Чита–Хабаровск строилась по самым современным технологиям. По заявлению дорожных строителей, удалось значительно снизить затраты по сравнению с затратами при строительстве дорог в Красноярске. Я сам не ездил, но там проехала группа журналистов, которая отметила совершенно разное качество дорог, – качество трассы Чита–Хабаровск куда выше. Это отметил и Председатель Правительства РФ Владимир Путин. Все, что есть нового в мире в сфере строительства автодорог, применялось на этой трассе – новые технологии, новые материалы, суперсовременная техника.

В тяжелейших условиях Сибири, где вечная мерзлота, непроходимые болота, лес и горы, все это имеет колоссальное значение, потому что если работать по-старому, использовать устаревшие технологии, то дорога была бы золотая. Но благодаря использованию прогрессивных технологий дорожники уложились в заложенные лимиты и даже какую-то часть денег сэкономили. Сэкономленные деньги они направят на реконструкцию автодороги. Экономия средств – результат использования новых технологий. В этом вопросе мы идем в ногу со временем.

ЦВ: А в какую сумму обошлось строительство автодороги?

В.Ш.: Я сейчас не могу вспомнить, точно не знаю. Но совершенно точно знаю, что это сотни миллиардов рублей. Большие деньги! Стоимость строительства этой автодороги посчитать очень сложно. В 70-е годы ее строили-строили и бросили, затем возобновили и снова бросили. Цена на стройматериалы, технику и на все остальное была в 70-е годы одна, а сейчас – совершенно другая. Деньги обесценились… Не знаю, я даже этим вопросом не задавался. Если бы я был полностью ответственным за эту дорогу, я бы просчитал ее стоимость. Но для себя этим вопросом, думаю, необходимо заняться, следует просчитать ее стоимость. На всякий случай!

ЦВ: Какие планы по развитию инфраструктуры вдоль трассы?

В.Ш.: Конечно же, необходимо развивать придорожную инфраструктуру, это самое главное. Мы должны создать условия малому и среднему бизнесу для участия в развитии инфраструктуры трассы. Задача властей – выделить землю, убрать бюрократию, содействовать цивилизованному развитию трассы. Мы будем использовать типовые проекты, чтобы строить разные придорожные заведения – отели, кафе, автозаправочные станции, станции технического обслуживания и так далее – быстро и качественно.

ЦВ: Какие основные проблемы возникали при строительстве автодороги?

В.Ш.: При строительстве автодороги всегда возникает много проблем. Но основной была вот какой. Болото засыпаешь, и пока строишь следующий участок, болотистый участок дороги уже утонул. Опять насыпаешь песок и щебень… Нам показывали такой болотистый участок дороги, когда считали, куда деньги закапываются. В болота и закапывались!

ЦВ: В 2011 году планируется начало строительства моста под Хабаровском на Большой Уссурийский остров, где будет создаваться российско-китайская зона туризма и торговли. В каком состоянии находится этот проект?

В.Ш.: В настоящее время проект находится на государственной экспертизе, этот процесс может длиться до трех месяцев. После окончания экспертизы со следующего года начнется строительство моста. Будет проведен тендер среди подрядных организаций.

ЦВ: А какова сумма, направляемая на строительство моста?

В.Ш.: Эта сумма как раз и будет определена в процессе экспертизы. Первоначальная сумма, которая была заложена в программу несколько лет назад, по нашим расчетам, увеличилась в два раза. Точную сумму назовут эксперты. Хороший вопрос: что происходит со стоимостью объекта, когда мы вовремя не начинаем его строить? Приостановили строительство объекта и деньги, казалось бы, сэкономили. Но не тут-то было! Стройку возобновили, но цена-то уже другая – и на стройматериалы, и на электричество, и, как правило, другая в сторону увеличения. Пересчитываешь стоимость объекта, и получаются совсем другие деньги. Есть поручение Председателя Правительства РФ Владимира Путина, чтобы мы пересчитали стоимость строительства, уточнили сумму, необходимую для возведения моста. Мы сейчас этим и занимаемся.

Беседовал Геннадий ЛЮЛЬКИН

«СТРОЙИНФОРМИЗДАТ»

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

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

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

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

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

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

- ► «Вестник ценообразования и сметного нормирования» (ежемесячно);
- ► «Сборник средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве в текущем уровне цен для Московского региона» в 6-ти томах (ежемесячно);
- ► «Индексы пересчета сметной стоимости СМР, выполняемых с привлечением средств федерального бюджета, в г. Москве к ценам ФЕР-2001» (ежемесячно);
- ► «Индексы пересчета сметной стоимости СМР, выполняемых с привлечением средств федерального бюджета в Московском регионе к ценам новой редакции ФЕР-2001» (ежемесячно);
- ► «Индексы пересчета сметной стоимости СМР, выполняемых с привлечением средств федерального бюджета, в г. Москве к ценам 1984 года» (ежемесячно);
- ► «Негосударственные сметные нормативы: Сборник расценок по основным видам работ и конструктивных решений» (ежемесячно);
- ► «Сборник средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве для субъектов РФ в 3-х томах» (ежеквартально);
- ► «Межрегиональный сборник индексов пересчета сметной стоимости СМР по субъектам РФ» (ежеквартально);
- ► «Сборник индексов пересчета сметной стоимости СМР в разрезе субъектов РФ по федеральным округам» (ежеквартально);
- ► «Сборник укрупненных показателей стоимости строительства по субъектам РФ в разрезе федеральных округов» (ежеквартально).

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

Наш адрес и контакты:

129085, г. Москва,
Проспект Мира, д. 95, стр.1, а/я 6.
Тел.: +7 (495) 775-11-55, 617-39-12.
http://www.strinf.ru
e-mail: info@strinf.ru





ЦЕНА ВОПРОСА # 17 НОЯБРЬ 2010



Плотина, дающая свет и воду

Как советские строители возводили Асуанскую ГЭС

В августе 2010 года в иранском городе Бушер состоялась церемония физического запуска атомной электростанции, построенной российскими специалистами. Это не первый случай масштабной стройки на Ближнем Востоке, в которой приняли активное участие специалисты из нашей страны. Сорок лет назад в Египет было завершено возведение Верхней Дамбы Асуанской ГЭС, одного из десяти выдающихся сооружений XX века по версии Международной ассоциации инженеров-строителей. О том, как проектировалась и строилась Асуанская ГЭС, газете «Цена вопроса» рассказал начальник технического департамента строительства плотины, а ныне – президент ассоциации «Гидропроект» Владимир ШАЙТАНОВ.

Испокон веков египтяне селились вдоль Нила. Что неудивительно: кругом пустыня, а здесь небольшая полоска земли, пригодная для земледелия. Воды Нила богаты силтом, который попадает в них, когда река проходит сквозь болота Судана. Во время сезонных паводков силт остается на берегах, обеспечивая земле натуральное питание, удобрение. Однако заниматься земледелием вдоль Нила была весьма непросто. В сезон дождей река зачастую выходила из берегов, затапливая все на своем пути, смывая с лица земли ветхие строения, убивая урожай, в засуху же Нил можно было перейти пешком.

Система орошения в бассейне Нила, основанная на заполнении ирригационных резервуаров в паводки, оставалась неизменной на протяжении 5 тыс. лет. Введение постоянной системы орошения, независимой от сезона и уровня воды в Ниле, было очень медленным процессом. В начале XIX в. правитель Египта паша Мухаммед Али начал менять систему ирригации. Большую часть земель в дельте перевели на постоянное орошение. Использование пахотной земли в течение всего года означало, что воды должно быть достаточно и тогда, когда уровень Нила низок. Гидротехническое строительство, повлиявшее на всю экосистему Нила, включало в себя сооружение целого ряда плотин для подъема уровня воды, ее хранения, а впоследствии – и производства электроэнергии.

Одновременно со строительством дамб велось и осушение болот с использованием сложной системы каналов и дренажей. Так, была построена плотину южнее Каира, чтобы контролировать уровень воды в главных судоходных рукавах дельты Нила. Она прослужила до 1940 г., когда ее перестроили. Следующую плотину соорудили в 1902 г. в Асьюте. В 1938 г. ее расширили, и сейчас она обеспечивает круглогодичное орошение всех сельскохозяйственных земель Среднего Египта до города Эль-Файюм. В 1909 г. возвели плотину в Эсне. В 1930 г. завершилось строительство плотины в Наг-Хаммади.

Первая высотная плотина в Асуане была возведена в 1902 г. англичанами. Дамба представляла собой внушительное строение, высотой около 54 м и длиной 1 900 м. В 1912 г. ее надстроили, что удвоило емкость водохранилища. Реконструкция в 1934 г. увеличила ее еще в пять раз. Однако достаточно быстро стало понятно, что эта плотина не может решить проблемы водоснабжения Египта, и в 1946 г. было принято решение о строительстве нового гидроузла.

Асуанский проект

Денег для строительства новой плотины у Египта не было. Правительство обратилось за помощью к США и Великобритании, однако те условия, на которых эти страны давали кредит, никак не могли устроить египетское правительство. В 1956 г. президент Гамаль Абдель Насер национализировал Суэцкий канал, тем самым обострив и без того непростые отношения с Англией, Францией и Израилем. Надеяться Египту, по большому счету, было не на кого, и Насер принимает решение обратить свой взгляд на СССР. Советский Союз деньги на строительство выделил. Первоначально предполагалось, что Москва дает только деньги, а строить будут сами арабы. Однако в результате новый гидротехнический узел спроектировал и построил московский институт «Гидропроект».

– Первыми проект новой плотины разработали англичане, – вспоминает Владимир Шайтанов, в то время Начальник технического департамента строительства Асуанской ГЭС. – Мы его посмотрели и нашли в нем некоторые недостатки. И сделали новый проект, который не только упрощал строительство, но и снижал его стоимость.



Предполагалось, что плотина будет каменно-насыпной, однако возникли сомнения в надежности этой конструкции. Смоделировать поведение реальной плотины было решено на ее уменьшенной копии. Изучив рельеф местности, на которой должен был быть возведен гидроузел, специалисты нашли похожий участок на Украине, где и построили макет одного из пролетов здания ГЭС в масштабе 1:50. В отвесной гранитной скале прорубили 50-метровый туннель, шириной 10 м и глубиной 15 м. С одной стороны поставили водопропускной щит, с другой подвели воду. Внутри канала возвели каменно-набросную плотину. Для измельчения вынутой из скалы породы специально была построена камнесортировочная. Испытания шли несколько месяцев. Результаты исследований были предоставлены на суд специально созданной комиссии.



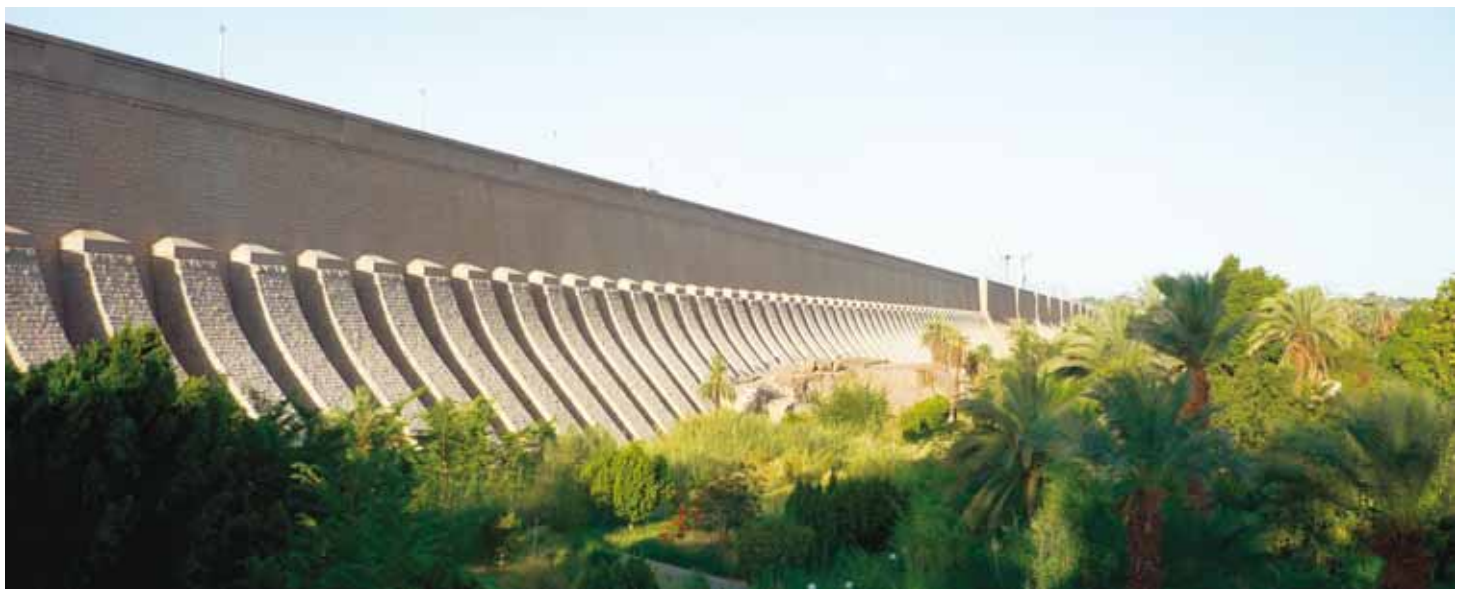
По словам Владимира Шайтанова, Египет при поддержке ООН организовал Международную экспертизу проекта. Ведь плотина имеет основополагающее значение, если с ней что-то случится, она прорвется, то всему может прийти конец. Поэтому, должна быть полная абсолютная уверенность в надежности проекта. План, разработанный «Гидпроектом», был одобрен, и в 1960 г. началось возведение Асуанской плотины.

Возведение плотины

Ширина Нила в районе Асуана достигает 600 м, глубина – 40. Для строительства плотины на советских заводах было разработано специальное оборудование. Например, самоопрокидывающиеся баржи грузоподъемностью в 500 т и два гигантских гидроуплотнителя. Плавучие заводы высотой с восьмиэтажный дом использовались для уплотнения песка и грунта, укладываемого в качестве «фундамента» дамбы.

В поперченном разрезе ширина плотины у основания около 1 км, на вершине – 40 м. На правом брегу в скале были прорублены подводящие и отводящие каналы, соединенные между собой шестью тоннелями диаметром 15 м и длиной 282 м. У окончания каждого тонне-







ля были установлены по две турбины с генераторами мощностью 175 тыс. кВт. Таким образом, общая мощность ГЭС составила 2,1 млн кВт, годовая выработка электроэнергии до 10 млрд кВт. За плотиной был образовано одно из крупнейших искусственных озер в мире длиной в 500 м, названное в честь президента Насера.

Летом 1967 г. была введена в строй первая очередь агрегатов Асуанской ГЭС. Это событие было тесно связано с обострившимся тогда арабо-израильским конфликтом. На Синайском полуострове израильские войска захватили нефтяные промыслы, составляющие более половина запасов нефти Египта, было уничтожено два нефтеперегонных завода в Суэце. Израильское правительство полагало, что это вызовет остановку работы тепловых электростанций в Египте, вследствие чего случится внутригосударственный коллапс. Однако их планам не суждено было сбыться, так как по линиям электропередач, проложенным через пустыню до дельты Нила, Асуанская ГЭС стала подавать ток в крупнейшие центра страны.

Строительство Верхней Дамбы Асуанской ГЭС было закончено 21 июля 1970 г., а торжественное открытие и ввод в эксплуатацию Асуанского гидротехнического узла состоялось 15 января 1971 г. при участии президента Египта Анвара Садата и Председателя Президиума Верховного Совета СССР Николая Подгорного. В честь этого великого события, у западного основания плотины воздвигнут величественный монумент – цветок лотоса высотой 75 м, на центральном лепестке которого выбиты слова Гамаля Абдель Насера: «За долгие годы совместного труда выковалась и закалилась арабо-советская дружба, не уступающая самой высотной Асуанской плотине».

Народная стройка

Строительство Асуанской ГЭС стало одним из ярчайших примеров сплочения различных народов, культур во имя благой цели. В сооружении этого гидроузла приняли участие около 60 тыс. специалистов из разных стран мира, советское представительство было самым крупным – 5 тыс. человек. Прибыв в Асуан, советские специалисты построили большой учебный центр для подготовки сварщиков, монтажников и т.д. В Египте было довольно много высокообразованных инженеров, получивших образование в Англии, Франции, а вот в обычных рабочих ощущалась острая нехватка. В общей сложности было подготовлено около 100 тыс. специалистов. Это учебный центр функционирует и по сей день.

– Вначале, безусловно, возникали некоторые сложности во взаимопонимании, однако они быстро разрешались, – вспоминает Владимир Шайтанов. – Каких-то колоссальных проблем не было. Да, была эта стадия притирки, присматривания друг к другу, но все это быстро сошло на нет. Мы жили все вместе – в одних домах, на одних площадках. Ходили друг к другу в гости. Погрузившись в среду, достаточно быстро стали понимать и разговаривать на арабском языке. Первые слова, которые произнес мой сын, родившийся там, были на арабском. Тем более что мало кто из советских специалистов, да и из арабских, знали английский. У нас в департаменте был один переводчик, но он занимался исключительно бумагами, т.к. вся документация была на английском. А все остальные достаточно быстро стали понимать другу друга, и уже год спустя после приезда в Египет некоторые наши специалисты читали лекции на арабском языке.

Сооружение высотной плотины позволило всему Египту полностью перейти на круглогодичное орошение. Переоценить значение этого гидроузла для Египта сложно. Во-первых, сделано большое водохранилище, «зарегулирован» Нил, по существу, нет больших паводков, смывающих все на своем пути. Во-вторых, вдвое увеличилось производство электроэнергии, причем такое производство, которое не требует ничего, ни мазута, ни угля, ни газа, вода просто течет, крутит лопасти, турбины и вырабатывает электроэнергию.

Появились мощности для орошения 800 тыс. га земли, что позволило получать с них урожай три раза в год. Все это обеспечило подъем уровня жизни страны. Это ведь была давнишняя мечта всех египетских инженеров сделать такую плотину, чтобы исключить большие наводнения, а в сухой сезон обеспечить страну водой. И эта мечта осуществилась, когда при руководстве советских специалистов была построена Асуанская ГЭС, которая вот уже без малого сорок лет благополучно работает, даря египетскому народу воду и электроэнергию.

Виктория КАШЕВАРОВА



Н. С. Хрущев и президент Египта Гамаль Абдель Насер на строительной площадке Асуанской плотины. 1964 г.



Ибрагим Заки Кенави (Kenawi) с египетской стороны контролировал работы на строительстве дамбы.







Нормативная база стоимостной оценки

Задачи и проблемы капитального строительства, его планирования и ценообразования являются начальным этапом инвестиционного цикла и неотъемлемы от решения вопросов, связанных с последующим периодом – эксплуатацией. Именно в периоды замысла, проектирования и капитального строительства закладываются долговечность зданий и сооружений, объемы затрат на их содержание и восстановление. В то же время осуществление качественной эксплуатации существенно продлевает жизненный цикл зданий и сооружений.

На сегодня в России эксплуатируется более 5 млн ед. зданий и сооружений. По данным Росстата, только в 2009 г. введено в эксплуатацию более 86 тыс. объектов. Учитывая средний срок службы капитальных зданий равный веку, в Российской Федерации налицо тенденция значительного роста объемов основных фондов. При этом, объемы финансовых затрат на эксплуатацию этих фондов сопоставимы с объемами инвестиций в новое строительство.

В этих условиях на особом месте стоят проблемы, связанные с управлением финансовыми ресурсами, направляемыми на восстановление зданий и сооружений.

К сожалению, в период распада плановой экономики и в последующие годы вопросам планирования, подготовки и осуществления капитального ремонта не уделялось должного внимания. В результате чего на сегодня величина физического износа основных фондов практически в два раза превышает нормативный показатель. Одной из причин сложившейся ситуации является наличие пробелов в области законодательной базы и нормативно-методического обеспечения управления процессами капитального ремонта. К тому же, имеющиеся нормативные документы, регламентирующие порядок планирования и организации капитального ремонта, разрабатывались несколько десятков лет назад и давным-давно устарели, поскольку не учитывают произошедшие изменения в законодательной базе, технологии производства работ, ценообразовании и пр. На наш взгляд, для исправления ситуации, сложившейся в области управления инвестициями в восстановление зданий и сооружений, необходимо:

первое – провести ревизию существующей нормативной и методической базы, действующей в области планирования, подготовки и осуществления капитального ремонта;

второе – разработать новую (или переработать действующую) базу нормативно-методических документов по организации, планированию и осуществлению капитального ремонта с учетом новых требований Российского законодательства, новых технологий производства восстановительных работ и применяемых материалов;

третье – осуществить разработку методов перспективного планирования инвестиций в капитальный ремонт зданий и сооружений, находящихся в государственной либо иной собственности, финансирование капитального ремонта которых, осуществляется за счет федеральных, либо муниципальных средств;

четвертое – доработать или переработать действующую систему нормативных показателей стоимости ремонтных работ.

Принимая это во внимание, ФГУ ФЦЦС совместно с НАСЦСИ ведутся работы по разработке системы укрупненных показателей стоимости капитального ремонта (УПС КР) по основной номенклатуре зданий и сооружений, эксплуатируемых за счет средств бюджетов Российской Федерации. Параллельно с УПС КР разрабатывается система укрупненных нормативов восстановительной стоимости зданий и сооружений (УНВС), являющаяся базой при определении стоимости ремонтных работ. Кроме того, УНВС могут использоваться в оценочной деятельности при оценке объектов недвижимости затратным подходом.

УПС КР и УНВС разрабатываются для условий эксплуатации в первом территориальном районе и объединяются в соответствующие сборники, перечень которых приведен в табл. 1.

Нормативными показателями, приведенными в сборниках УПС КР и УНВС учтены:

а) нормативная долговечность строительных конструкций, материалов и элементов зданий (сооружений);

б) нормативная периодичность проведения капитального ремонта зданий и сооружений;

в) среднеотраслевой физический износ строительных конструкций, элементов и систем инженерно-технического обеспечения накапливаемый в межремонтные циклы при нормальной эксплуатации зданий (сооружений) в первом базовом районе;

г) требования технических регламентов о безопасности и энергоэффективности зданий и сооружений;

д) стоимость всего комплекса ремонтно-строительных работ, включая стоимость строительных материалов и оборудования, затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, расходы на страхование строительных рисков, содержание службы заказчика строительства, технический надзор, резерв средств на непредвиденные работы и затраты, возвратные суммы и стоимость материалов, пригодных для повторного применения, получаемых от разборки или попутной добычи.

Нормативными показателями не учитываются:

а) физический износ строительных конструкций, элементов и систем инженерно-технического обеспечения, полученный в результате нарушения норм проектирования и строительства, нормальных условий, качества и стандартов эксплуатации, периодичности капитального и текущего ремонтов, не учтенных проектом техногенных воздействий и воздействия опасных природных процессов и явлений.

б) затраты, связанные с проведением обследования строительных конструкций и элементов зданий (сооружений), проектирование, и проведение необходимых согласований по проектным решениям и экспертизу проекта;

В) налог на добавленную стоимость.

В настоящее время ведутся работы по формированию пяти сборников (сб. 2–6). На сегодня уже разработаны, проходят апробацию и готовятся к изданию сборники УПС КР и УНВС по объектам образования.

Сборники содержат в себе нормативные показатели по 90 типам зданий образования, строительство которых было осуществлено в период 2000–2010 гг.

В качестве нормативных показателей в сборнике УПС КР (табл. 2) представлены:

период жизненного цикла здания до постановки на капитальный ремонт;

состав конструктивных элементов (видов работ), подлежащих восстановлению;

удельные показатели стоимости восстановительных работ.

Табл. 1.

Перечень сборников УПС КР и УНВС

№ сборника	Наименование сборника	Обозначение (шифр) сборника	Обозначение (шифр) сборника УНВС
01	Жилые здания	УПС КР 1-2010	УНВС 1-2010
02	Административные здания	УПС КР 2-2010	УНВС 2-2010
03	Объекты образования	УПС КР 3-2010	УНВС 3-2010
04	Объекты здравоохранения	УПС КР 4-2010	УНВС 4-2010
05	Спортивные здания и сооружения	УПС КР 5-2010	УНВС 5-2010
06	Объекты культуры	УПС КР 6-2010	УНВС 6-2010
07	Железные дороги, здания и сооружения железнодорожного транспорта	УПС КР 7-2010	УНВС 7-2010
08	Автодороги, здания и сооружения автомобильного транспорта	УПС КР 8-2010	УНВС 8-2010
09	Мосты и путепроводы	УПС КР 9-2010	УНВС 9-2010
10	Тоннели и метрополитены	УПС КР 10-2010	УНВС 10-2010
11	Наружные сети связи	УПС КР 11-2010	УНВС 11-2010
12	Наружные электрические сети	УПС КР 12-2010	УНВС 12-2010
13	Наружные тепловые сети	УПС КР 13-2010	УНВС 13-2010
14	Сети водоснабжения и канализации	УПС КР 14-2010	УНВС 14-2010
15	Сети газоснабжения	УПС КР 15-2010	УНВС 15-2010

Удельные показатели стоимости по конструктивным элементам (видам работ) приведены в процентах от восстановительной стоимости здания (сооружения), в целом. Восстановительная же стоимость рассчитывается с использованием соответствующего сборника УНВС. Фрагмент данного сборника представлен в табл. 3.

Как свидетельствуют данные, приведенные в табл. 2, нормативные показатели стоимости капитального ремонта для различных периодов жизненного цикла зданий отличаются друг от друга. Данное обстоятельство объясняется различными объемами капитального ремонта строительных конструкций. Например, после 20 лет эксплуатации зданий, как правило, не возникает необходимости осуществления капитального ремонта несущих конструкций (фундамента, стен, каркаса). Данный факт подтверждается проведенными в течение 2005–2010 гг. обследованиями технического состояния кирпичных многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию в период с 1958 по 2009 гг.

В случае превышения нормативных сроков проведения капитального ремонта, а также при исключении (включении) ремонтируемых строительных конструкций или видов работ осуществляется корректировка стоимости восстановительных работ. Корректировка производится с использованием разработанных коэффициентов (табл. 4 и 5), позволяющих привести стоимость капитального ремонта к условиям эксплуатации конкретного здания (сооружения).

Общий порядок использования норм, представленных в сборниках УПС КР приведен в указаниях по применению сборников, а индивидуальные особенности – в технических частях сборников.

Расчеты стоимости капитального ремонта зданий и сооружений, находящихся в государственной и иных формах собственности, финансирование капитального ремонта которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, составляются на основании следующих исходных данных:

а) функциональное назначение зданий и сооружений;

б) проектная мощность зданий и сооружений;

в) технические параметры зданий, сооружений, их частей и конструктивных элементов;

г) восстановительная стоимость зданий и сооружений;

д) нормативные показатели стоимости капитального ремонта зданий и сооружений по периодам жизненного цикла;

е) нормативные сроки проведения капитального ремонта строительных конструкций и конструктивных элементов зданий.

При формировании проекта Перечня объектов капитального ремонта на прогнозный период по субъекту бюджетного пла-

Табл. 2

Фрагмент сборника УПС КР «Объекты образования»

Укрупненные показатели стоимости капитального ремонта на школы с бассейном от 400 до 600 мест

Шифр показателя	Период жизненного цикла здания, лет	Состав конструктивных элементов здания (работ)	Укрупненные показатели стоимости, %
03.02.170.01	20	Крыша (кровля), полы, проемы, отделочные работы, системы инженерно-технического обеспечения (в части: водопровод, канализация), прочие работы	7,8
03.02.170.02	40	Крыша (кровля), полы, проемы, отделочные работы, системы инженерно-технического обеспечения (исключая вентиляцию и кондиционирование воздуха), прочие работы	12,7
03.02.170.03	60	Фундаменты, перекрытия (покрытия), крыша (кровля), полы, проемы, отделочные работы, системы инженерно-технического обеспечения (в части: вентиляция и кондиционирование воздуха, водопровод и канализация), прочие работы	9,4
03.02.170.04	80	Наружные (внутренние) стены, перегородки, крыша (кровля), полы, проемы, отделочные работы, системы инженерно-технического обеспечения (исключая вентиляцию и кондиционирование воздуха), прочие работы	15,2
03.02.170.05	100	Крыша (кровля), полы, проемы, отделочные работы, системы инженерно-технического обеспечения (в части: водопровод, канализация), прочие работы	7,8

капремонта и порядок ее применения

Табл. 3

Фрагмент сборника УНВС «Объекты образования»
Раздел 2.1. Дошкольные образовательные учреждения
2.1.01. Детские сады до 100 мест
2.1.01.01. Детские сады кирпичные
Технико-экономические показатели

№ п/п	Показатель	Уровень качества		
		З	С	У
1	Восстановительная стоимость 1 м³ строительного объема здания на 01.01.2000, руб.	967	1245	1574
2	Этажность	1–2		
3	Площадь здания, м²	500–2000		
4	Объем здания, м³	до 7000		
5	Тип конструктивного решения	КР-3		
	Удельный вес отдельных конструктивных элементов			
1	Фундаменты	10	7	6
2	Стены и перегородки	20	22	23
3	Перекрытия и покрытия	15	10	9
4	Крыша, кровля	6	5	6
5	Полы	9	12	11
6	Проемы	10	11	12
7	Отделочные работы	9	11	11
8	Отопление	3,7	4,2	4,2
9	Вентиляция и кондиционирование	0,7	0,6	0,7
10	Водоснабжение и канализация	4,3	5,3	4,8
11	Электроснабжение	2,4	2,8	2,7
12	Слаботочные системы	0,7	0,7	0,8
13	Прочие инженерные системы	0,3	0,4	0,3
14	Прочие работы и конструкции	7	8	8
	ИТОГО:	**100**	**100**	**100**

нирования расчет стоимости капитального ремонта, с использованием предлагаемой нормативной базы, может быть осуществлен в следующем порядке.

1. Формируется перечень зданий и сооружений, сроки проведения капитального ремонта которых уже вышли, либо выходят в планируемом периоде.

2. Определяется состав конструкций и элементов, требующих проведения капитального ремонта. Данная процедура осуществляется на основании сезонных осмотров по каждому зданию (сооружению), вошедшему в Перечень.

3. Рассчитывается восстановительная стоимость по каждому зданию (сооружению), включенному в Перечень объектов капитального ремонта. Расчет осуществляется с использованием соответствующего сборника УНВС путем умножения стоимости единицы измерения здания (сооружения), с учетом уровня качества, на его мощность и на соответствующие поправочные коэффициенты, а именно:

$$C_{ВОСС}^{зд.тек} = C_{УНВС}^{ед} \times K_{КЛ} \times K_{ТЕР} \times K_{С} \times N_{МОЩН}^{зд} \times И_{ТЕК}, \quad (1)$$

где, $C_{УНВС}^{ед}$ – укрупненный норматив восстановительной стоимости 1 м³ объекта-аналога, принимаемый по соответствующему сборнику УНВС, руб.;

$K_{КЛ}$ – строительный объем оцениваемого здания, м³

$K_{ТЕР}$ – поправочный регионально-климатический коэффициент;

$K_{С}$ – поправочный территориально-экономический коэффициент;

$N_{МОЩН}^{зд}$ – поправочный коэффициент на сейсмичность;

$И_{ТЕК}$ – индекс пересчета восстановительной стоимости из базисного (по состоянию на 01.01.2000 г.) в текущий уровень цен.

4. Осуществляется расчет стоимости капитального ремонта по конкретному зданию (сооружению). Расчет производится по следующей формуле:

$$C_{кр} = \frac{C_{ВОСС}^{зд.тек} \times (H_{кр} \pm K_{п}) \times K_{з} \times I_{пр}}{100}, \quad (2)$$

где: $C_{ВОСС}^{зд.тек}$ – восстановительная стоимость здания (сооружения) капитальный ремонт которого планируется в прогнозируемом периоде, в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.;

$H_{кр}$ – значение нормативного показателя стоимости капитального ремонта в прогнозном периоде жизненного цикла здания (сооружения), определяемое по сборникам УПС КР;

$K_{п}$ – коэффициент, учитывающий увеличение затрат на капитальный ремонт в случае превышения сроков его проведения (определяется по таблицам приведенным в технических частях сборников УПС КР);

$K_{з}$ – коэффициент, учитывающий увеличение (уменьшение) затрат на капитальный ремонт в случае добавления (исключения) ремонта конструктивных элементов (определяется по таблицам приведенным в технических частях сборников УПС КР);

$I_{пр}$ – прогнозный индекс изменения сметной стоимости строительства по Субъекту Российской Федерации.

5. Рассчитывается общая сумма стоимости капитального ремонта зданий (сооружений), включенных в Перечень путем суммирования значений, полученных по формуле (2) и начисления налога на добавленную стоимость.

Пример и рекомендуемая форма расчета стоимости капитального ремонта зданий и сооружений на период 2010–2012 гг., входящих в зону ответственности распорядителя бюджетных средств (заказчика капитального ремонта), приведены в табл. 6.

По нашему мнению, разработка и практическое внедрение названной выше нормативной базы существенно повысит обоснованность экономических расчетов, связанных с планированием финансовых средств на восстановление основных фондов, обеспечив при этом более эффективное использование финансовых ресурсов, выделяемых из федерального бюджета.

В связи с исправным состоянием фундаментов при расчете стоимости капитального ремонта детского сада панельного на 210 мест из значения нормативного показателя вычитается стоимость капитального ремонта фундаментов, определенная по таблицам технической части сборника УПС КР.

Поскольку в соответствии с таблицами сборника УПС КР периодичность проведения капитального ремонта школ с детскими садами деревянных 15 лет, а по исходным данным для расчета, срок проведения капитального ремонта нарушен на 5 лет, по таблицам сборника УПС КР корректирующий коэффициент к нормам составляет 1,18. ■

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

Борис САВАТЯГИН, главный специалист НАСЦСИ, кандидат технических наук

Табл. 4.

Коэффициенты, учитывающие удорожание капитального ремонта зданий кирпичных при превышении нормативных сроков проведения капитального ремонта

Учтенный нормами срок эксплуатации здания до капитального ремонта, лет	Срок превышения периодичности капитальных ремонтов			
	5	10	15	20
20	1,11	1,28	2,26	2,36
40	1,06	1,17	1,45	1,5
60	1,10	1,26	2,32	2,42
80	1,06	1,16	1,31	1,37
100	1,11	1,28	2,45	2,54
120	1,06	1,16	1,32	1,38

Табл. 5.

Коэффициенты, учитывающие изменение стоимости капитального ремонта зданий при изменении его объемов.

№ п/п	Тип несущих (ограждающих) конструкций	Значения коэффициентов по конструктивным элементам здания												
		Фундаменты	Каркас	Стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Крыша (кровля)	Полы	Проемы	Отделочные работы	Системы инженерно-технического обеспечения				
										Отопление	Вентиляция и кондиционирование	Водопровод и канализация	Электроснабжение	Слаботочные системы
1	Кирпичные	0,80		2,54	0,83	0,75	1,35	2,19	2,77	1,77	0,10	1,56	3,27	1,04

Табл. 6

Пример и форма расчета стоимости капитального ремонта на прогнозный период

Распорядитель бюджетных средств (государственный заказчик) _____

(наименование распорядителя бюджетных средств (государственного заказчика))

«Утвержден» «____» _____ 201_ г.

Стоимость капитального ремонта 65 733 057,03 руб.

(ссылка на документ об утверждении)
«____» _____ 201_ г.

РАСЧЕТ
СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ (В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ (ХОЗЯЙСТВЕННОМ ВЕДЕНИИ)) И ИНЫХ ФОРМАХ СОБСТВЕННОСТИ (ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, КОТОРЫХ, ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА)

Составлен в прогнозных ценах на 2012 г.
Индекс изменения сметной стоимости на IV квартал 2010г. – 6,46
Прогнозный индекс изменения сметной стоимости на 2012 г. – 1,08 рублей

№ п/п	Шифр нормативного показателя	Наименование видов (типов) зданий и сооружений	Дата ввода в эксплуатацию / Дата проведения последнего комплексного капитального ремонта	Восстановительная стоимость зданий и сооружений в ценах на 01.01.2010	Значение нормативного показателя, %	Общая стоимость капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7
1	03.01.001.02	Детский сад кирпичный на 98 мест	1972 / 1992	72 384 300	16,0	72 384 300*16/100=11 581 488 11 581 488*1,08=12 508 007,04
2	03.01.023.03 ТЧ-3.2	Детский сад панельный на 210 мест (в том числе исключается ремонт фундаментов)	1952 / 1992	165 376 000	11,1-0,95=10,15	165 376 000*10,15/100=16 785 664 16 785 664*1.08=18 128 517,12
3	03.04.021.03 ТЧ-3.4	Школа с детским садом деревянная на 150 мест	1962 / 1992	116 280 000	13,5*1,18=15,93	116 280 000*15,93/100=18 523 404 18 523 404*1.08=20 005 276,32
		Всего:				**50 641 800,48**
		Резерв средств на аварийный ремонт 10%:				**5 064 180,05**
		Налог на добавленную стоимость				**10 027 076,50**

Начальник _____ управления _____ «___» _____ 201__ г.
(наименование) (подпись, ФИО)
Начальник _____ отдела _____ «___» _____ 201__ г.

Российскому Союзу строителей в ноябре 2010 года исполняется 20 лет. Сегодня РСС – это крупнейшее общественное объединение профессионалов-строителей России, в котором состоит более 30 тысяч организаций и предприятий, расположенных по всей территории страны

Российскому Союзу строителей – 20 лет со дня рождения! Как давно и как совсем недавно произошло это событие. Давно, потому что в период новейшей истории России активно прожитый год определенно можно считать за два, а то и более. С другой стороны, что за возраст – 20 лет?!

Союз строителей конечно молод, можно сказать – он еще растет, мужает, становится опытнее и авторитетнее в обществе. Для Профсоюза строителей России, объединяющего в настоящее время более 500 тыс. членов, Союз строителей является самым важным партнером в системе социальных отношений работников и работодателей строительного комплекса. Как это ни парадоксально звучит, мы заинтересованы в том, чтобы наш партнер был сильным и влиятельным не только среди своих организаций, но и среди органов государственной власти и управления. Следует отдать должное руководству Союза – таковым он и является.

С 1992 г. Профсоюз и Союз строителей заключают от имени своих членов Федеральное отраслевое соглашение. Мы едины во мнении, что социальному партнерству нет альтернативы. Из года в год мы совершенствуем его и есть уверенность в том, что будущее за цивилизованными отношениями, гарантирующими достойные условия труда и социальный мир.

Нам предстоит большая ответственная совместная работа. В период кризиса, в условиях саморегулирования, при наличии многих проблем, в том числе и в законодательстве – строители смогут решить поставленные государством задачи. Залогом этому служит славная, не без драматизма, история Союза строителей России – союза профессионалов, союза единомышленников, союза Строителей.

Уважаемые друзья, коллеги! Примите искренние пожелания Добра и Благополучия, Здоровья и Удачи в вашей благородной и так необходимой всем людям профессии – профессии Созидателя! Будьте счастливы!

Председатель Профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ
Б.А. СОШЕНКО

Уважаемые коллеги!

20-летие Российского союза строителей – это один из стабильных примеров успешного развития профессионального сообщества.

Путь развития общественной организации пришелся на годы становления России в условиях новой экономической формации. Сегодня в рамках Союза функционируют 5 комитетов и 26 рабочих групп, которые занимаются такими важными проблемами строительной отрасли, как актуализация СНиПов, разработка еврокодов, выработка стратегия модернизации строительной отрасли, преодоление административных барьеров, и многими другими вопросами государственной важности.

Строительная отрасль – одна из важнейших в жизни любого государства. Во многом именно от Российского союза строителей зависит развитие и усовершенствование этой отрасли, напрямую зависят результаты строительной деятельности, т.е. в каких домах мы будем жить, в каких офисах работать и по каким дорогам ездить.

Российский союз строителей является признанным участником строительного сообщества, истинным выразителем интересов строительного бизнеса, а его члены – профессионалы с большой буквы!

С наилучшими пожеланиями,
Руководитель ФГУ «ФЦЦС» Е.Е. ЕРМОЛАЕВ

«Пока работают строители, будет жить и наш Союз»

Об истории создания РСС рассказывает его почетный президент Виктор ЗАБЕЛИН



II съезд Российского союза строителей, февраль 1993 года. В президиуме (слева направо): Вениамин Дымщиц, Ефим Басин, Виктор Черномырдин, Виктор Забелин, Александр Бабенко, Олег Лобов.

ЦВ: Виктор Никитович, с чего все начиналось?

Виктор Забелин: 1990 год… В стране – политический и экономический кризис. Царит эпоха всеобщего дефицита, продукты, мыло и прочее выдаются по талонам. В строительном комплексе дела идут тоже очень скверно: планы не выполняются, потому что финансовых и материально-технических ресурсов катастрофически не хватает. Объемы строительства резко сократились. В то время в строительном комплексе было четыре министерства, разделенных по территориальному признаку: Министерство Урала и Сибири, где министром был я, Министерство Дальнего Востока, Министерство Северо-Запада и Минюгстрой. И вот мы, министры, и руководители ряда крупнейших строительных компаний (Владимир Брежнев – «Трансстрой», Юрий Кожуховский – «Главленинградстрой», Геннадий Улановский – «Главмосстрой», Николай Кошман – «Спецстрой» и другие) собрались и решили учредить Союз строителей. Мы видели, что проблемами строителей никто всерьез не занимается, и прекрасно понимали, что если дело так пойдет и дальше, то все закончится крахом. Поэтому в ноябре 1990 года мы создали Союз строителей, а 14 марта 1991 года зарегистрировали его в Министерстве юстиции СССР.

ЦВ: Первые шаги РСС пришлись на годы великого перелома – распада Советского Союза. Как вы пережили это время?

В.З.: Да, пришлось нелегко. Строительный комплекс в одночасье лишился всего, прекратилось государственное финансирование, обеспечение материально-техническими ресурсами, машинами и механизмами. Строители абсолютно ничего не получали. Плановая система уже не работала, а рыночная экономика еще не работала, мы были предоставлены сами себе. Момент был страшный, потому что толком никто ничего не знал, да и молодое российское правительство мало что умело. Даже наш Союз строителей повис в воздухе.

И мы начали действовать. Определили наиболее животрепещущие темы, впрочем, тогда какую тему не возьми – все они были животрепещущими, будь то финансирование, снабжение или что-то другое. Создали инициативную группу, которая готовила документы для рассмотрения правительства. Ходили к заместителям председателя правительства Гайдара и Черномырдина – Олегу Сосковцу, Юрию Скокову и другим. И, что нас тогда самих немного удивляло, они нас принимали и подписывали многие документы. Хотя часто случалось так: резолюция есть, а вопрос оставался нерешенным.

А тут грянула другая беда – началась приватизация. Анатолия Чубайса, как вы знаете, ругали очень сильно, и заслуженно ругали, и незаслуженно, в ходе приватизации было допущено много огрехов. Но не только Чубайс был виноват в развале многих крупных строительных предприятий и организаций. Сами строители тоже в развале виноваты. Предположим, в состав треста входило несколько управлений – управление механизации, УПТК, автобаза и так далее. Все они думали, что стоит отделиться и станут жить богаче. Надеялись, что самостоятельно заработают куда больше. Конечно, смысл этого движения был совершенно понятен, хотя, как выяснилось потом, движение было не совсем правильным. Не удивительно, что потом все снова начали объединяться.

И вот когда началась приватизация, и все разбежались кто куда, мы в Союзе строителей, честно говоря, испытали нечто похожее на шок, ибо угроза распада Союза была вполне реальна. Опираться в своей работе было не на кого, все работали сами по себе, никто не хотел направлять деньги на то, чтобы разрабатывать программы, внедрять те или иные идеи. Вопросы на местах решались кулуарно у губернаторов. И тогда мы поняли, что нужно создавать организации, филиалы РСС в регионах – областях, краях, республиках. Чтобы было на кого опереться в своей работе. К 2002 году наш Союз имел уже около 40 территориальных организаций. А к 2009 году свои филиалы имели практически на всей территории России, от Калининграда до Владивостока. Надо отдать должное строителям, пусть и не без потерь, но в самый кризисный период они сохранили свой потенциал. И главное – удалось сохранить кадры. Поэтому строительный комплекс скоро начал работать, с каждым годом увеличивая объемы жилищного и промышленного строительства.

Беседовал Геннадий ЛЮЛЬКИН

ЦЕНА ВОПРОСА
ИНДУСТРИЯ ИНЖИНИРИНГ ИНВЕСТИЦИИ

Учредитель: Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга.
Главный редактор: Станислав Стремидловский.
Арт-директор и выпускающий редактор: Сергей Коробов.
Заместитель главного редактора: Геннадий Люлькин.

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

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

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