



НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ  
СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ  
И СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА

# ЦЕНА

## ВОПРОСА

ИНДУСТРИЯ • ИНЖИНИРИНГ • ИНВЕСТИЦИИ

ИНФОРМАЦИОННО-  
АНАЛИТИЧЕСКАЯ  
ГАЗЕТА

№ 16  
ОКТАБРЬ / 2010

РОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ  
ОРГАНИЗАТОРОВ ПОДРЯДНЫХ  
ТОРГОВ И СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА

# Как построить конкурентную среду

## Административные барьеры нужно не брать, а разрушать

В своем выступлении на IX Международном инвестиционном форуме «Сочи-2010» Председатель Правительства РФ Владимир Путин особое внимание уделил проблеме создания в России конкурентной среды. Необходимо последовательно устранять все факторы, провоцирующие неоправданный рост цен, расширять пространство для свободной конкуренции как в масштабах всей страны, так и на локальных рынках. И, конечно, не допускать появления новых монополий, которые консервируют отсталость экономики.

Правительство РФ намерено действовать сразу по нескольким направлениям. Предполагается серьезно повысить требования к качеству регулирования бизнеса, работе контрольных и надзорных служб. Принято решение о подготовке пакета мер, которые существенно облегчат получение разрешений на строительство жилья, производственных и иных объектов. Отдельное направление – сокращение сроков и стоимости различных экспертиз, введение максимально простых процедур при использовании типовых проектов.

– Вот только что мы обсуждали проект строительства верфи на Дальнем Востоке, – привел конкретный пример Владимир Путин. – И наш южнокорейский партнер сразу обратил внимание на что? Стандарты не подходят – несовременные, и это ведет к удорожанию, и еще отсутствие дополнительных стимулов, которые могло бы дать государство в рамках специальных режимов. Все это может удорожать проект на 30–50%. Мы это понимаем, видим и, разумеется, будем работать над устранением этих барьеров.

Кроме того, сообщил премьер-министр, завершается разработка типовых до-

говоров подключения к электрическим сетям, а также существующих условий присоединения к объектам коммунальной инфраструктуры. Эти документы будут утверждены решением Правительства РФ, что существенно сократит возможность манипулировать инвесторами и навязывать им невыгодные условия со стороны поставщиков ресурсов.

Сокращение издержек по подключению к сетям – тема для строительного комплекса крайне важная. Особенно для московского региона, где в себестоимости квадратного метра эти расходы занимают около 50%. Есть и другие причины сложившихся избыточных бюджетных затрат. Во время работы круглого стола «Как в России строить быстрее, дешевле и качественнее» их перечислил руководитель Федерального центра ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов Евгений Ермолаев.

Нерациональные решения о будущем размещении объекта строительства, принимаемые на стадии бюджетного планирования; избыточные объемно-планировочные решения и экономически неэффективные конструктивные решения, принимаемые на стадии проектирования; затягивание сроков строительства в связи с несвоевременным финансированием и административными барьерами – все это значительно «утяжеляет» строительство, разоряет государственный бюджет, а значит, препятствует модернизации страны. Поэтому упорядочивание и гармонизация процедур регулирования инженеринговой и строительной деятельности является сегодня одним из важных элементов совершенствования инвестиционного климата в России.



## Курс на Европу

На вопросы «ЦВ» отвечает заместитель главы Федерального центра ценообразования в строительстве Павел ЖУРАВЛЕВ.

**Ц.В.:** Павел Анатольевич, почему сегодня для ФЦЦС так актуален вопрос о гармонизации российских строительных норм с зарубежными?

**Павел Журавлев:** Руководство страны поставило вопрос о соизмеримости стоимости и качества в строительстве. Не секрет, что в странах с развитой экономикой эти вопросы выстроены более системно, эффективно, с меньшими финансовыми затратами, и что самое важное, с гораздо лучшими показателями использования. Например, дороги служат дольше, а затрат на эксплуатацию меньше.

**Ц.В.:** Вы ориентируетесь на Европу?

**П.Ж.:** Да, по всем основным вопросам мы с европейцами гораздо лучше понимаем

друг друга, чем тех же американцев. Есть в Европе и структуры, которые заинтересованы в нас, а мы в них. Немаловажным фактором является то, что европейцы очень заинтересованы в тесных связях России и ЕС, поскольку наша страна для них – громадный рынок сбыта.

**Ц.В.:** Внедрение западных норм приведет к снижению издержек на строительство?

**П.Ж.:** Вопрос цены не обсуждается, пока речь идет о безопасности гармонизации систем. Думаю, что цены могут измениться, когда мы начнем применять конкретные нормы. Будем как европейцы учитывать в цене строительства эксплуатационные затраты, стоимость увеличится. А вот применение новых норм, материалов, энергосберегающих технологий должно привести к уменьшению цены.

Беседовал Михаил ЗЕЛЬЦМАН

## Регионы восстанавливают сгоревшее жилье

Погорельцы въедут в новые дома до начала отопительного сезона

Министерство регионального развития РФ ведет активную работу по строительству и восстановлению домов граждан, пострадавших от природных пожаров. На эти цели предполагается потратить чуть более 4 млрд руб.

Во время визита во Владимирскую область Председатель Правительства РФ Владимир Путин отдельно предупредил, что не потерпит нецелевого расходования бюджетных средств и какого-либо мошенничества. Он предостерег глав регионов от вычетов из материальных компенсаций так называемых дисконтов за амортизацию их старых домов. «Не нужно экономить на людях. Мы проверим», – предупредил глава Правительства, подчеркнув, что, если вычеты из материальных компенсаций

людям, пострадавшим от природных пожаров, будут делаться, он даст поручение ввести санкции.

Средства из федерального и региональных бюджетов уже поступают в края и области, что пострадали от огненной стихии. На сайте Минрегионразвития РФ вывешен план-график восстановления поврежденного и уничтоженного огнем жилья. Несколько раз в неделю по мере поступления информации эти данные обновляются.

▶ 8 стр.

## «Выравнивание» земли За ее оценкой проследят в Интернете

**Проблема серьезных расхождений между рыночной оценкой земли и ее кадастровой стоимостью стала темой круглого стола, проведенного комитетом Торгово-промышленной палаты РФ по оценке и экономике недвижимости совместно с департаментом корпоративного управления Министерства экономического развития РФ.**

Поводом для дискуссии послужил недавно принятый закон ФЗ-167, уточняющий вопросы ведения оценочной деятельности в сфере земельно-имущественных отношений. Открывший заседание представитель Минэкономразвития РФ Владислав Федотов акцентировал внимание участников круглого стола на необходимость упрощения процедуры оценки стоимости объекта и повышении качества отчетов перед контролирующими организациями.

Частично эти вопросы как раз и решает ФЗ-167. Законодатель установил более четкую процедуру государственной кадастровой оценки, а также определил порядок проверки и утверждения ее результатов. Кроме того, уточнен статус независимого оценщика. Он не может иметь имущественный интерес в объекте оценки или быть аффилированным лицом заказчика. А размер денежного вознаграждения за услуги не должен зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Участники круглого стола сошлись во мнении, что главная цель нового закона – сделать процедуру рыночной и иной видов оценки объекта прозрачной и достоверной.

Однако поскольку кадастровая и рыночная стоимость, например, земли настолько разнятся, что говорить о какой-то объективности, к сожалению, не приходится. Помимо того, до сих пор не установлено, какие именно объекты должны пройти кадастровую оценку, однако, до конца неясно, какие конкретно объекты. Это еще только предстоит сделать.

И отдельно, как заметил Владислав Федотов, стоит создать отдельный информационный ресурс, на котором бы в открытом доступе размещались данные от государственных и независимых экспертов, которым приходится заниматься как рыночной, так и кадастровой оценкой.

Виктория КАШЕВАРОВА

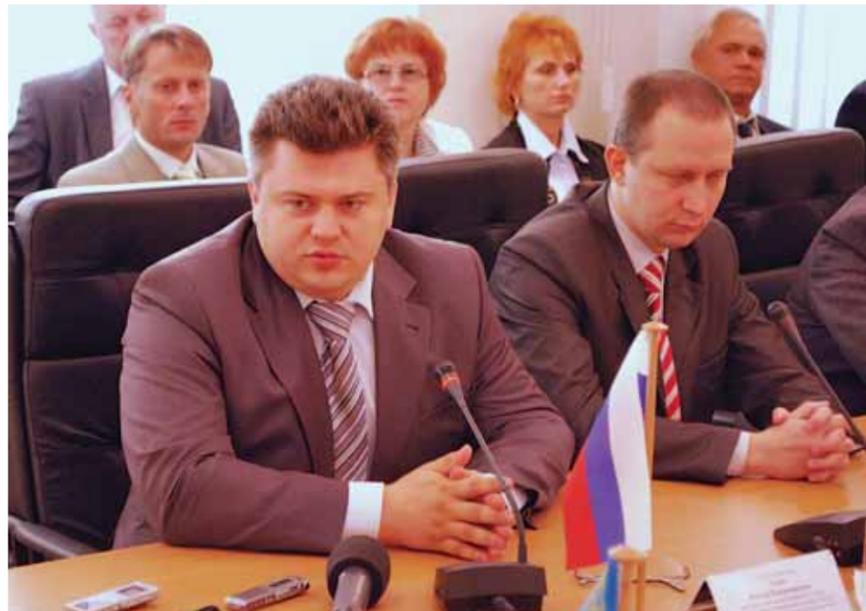
## Содружество в ценообразовании Строители СНГ заговорят на одном экономическом языке

**На состоявшемся в Астане заседании Межправительственного Совета по сотрудничеству в строительной деятельности государств-участников СНГ была одобрена и принята Концепция интегрированных систем ценообразования в строительстве стран Содружества.**

Концепция представляет собой обобщенный конструктивный принцип интегрирования национальных систем ценообразования. На сегодня ценообразование – это не только сметное нормирование. Это понятие включает в себя и вопросы управления проектом, и вопросы предпроектной стадии. Принятый в Астане документ предлагает полный набор инструментов и методов ценообразования. Утверждение Концепции подразумевает дальнейшее практическое внедрение ее положений в практику национального ценообразования. По словам заместителя начальника Федерального центра ценообразования в строительстве Виктора

Седова, наднациональная концепция может стать механизмом обмена информацией между странами СНГ и лечь в основу единого языка экономистов в сфере строительства в рамках экономического пространства Содружества независимых государств.

С начала работы руководящей идеей для задействованных стран является подготовка благоприятной среды для реализации совместных инвестиционных проектов государств – участников СНГ, повышение эффективности функционирования инвестиционных и строительных рынков, рынков труда и стимулирование потоков инвестиционного капитала вну-



Заместитель руководителя Федерального центра ценообразования в строительстве Виктор Седов готов делиться опытом со всеми заинтересованными государствами

НАГРАДА



### Строители отметили достойного

Приказом Министра регионального развития РФ председателю Комитета Государственной думы РФ по строительству и земельным отношениям Мартину Шаккуму присвоено звание «Почетного строителя России». Соответствующий знак и удостоверение депутату на днях вручил заместитель министра Константин Королевский.

До того, как стать законодателем, Мартин Шаккум проработал тринадцать лет в строительном секторе, пройдя путь от инженера-наладчика до начальника Управления специальных работ Главмособлстроа. В Государственной Думе третьего и четвертого созывов он возглавлял Комитет по промышленности, строительству и наукоемким технологиям. Нагрудной знак «Почетный строитель России» вручается высококвалифицированным работникам предприятий, организаций и учреждений, внесшим значительный вклад в развитие строительной отрасли. Редакция газеты «Цена вопроса» поздравляет Мартина Люциановича с заслуженной наградой!

(соб. инф.)



Встреча участников заседания с председателем Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства

три стран СНГ. Участники признают, что взаимное сотрудничество и обмен опытом дают необходимый импульс к преобразованию национальных систем ценообразования каждого из государств.

За предыдущий год были приложены огромные усилия по выработке и согласованию теоретических основ координации работы по сближению систем ценообразования стран Содружества. В настоящее время эта деятельность перешла в практическую стадию. Дополняется в соответствии с предложениями участников разработанная Федеральным центром ценообразования в строительстве «Унифицированная межгосударственная система нормативно-методических документов для оптимизации расчетов стоимости строительной продукции». План первоочередной работы предполагает создание наднациональных нормативов расхода ресурсов в строительстве (элементных норм) и методических подходов к организации систем сбора и обмена данных стоимостной и технико-экономической информацией о построенных объектах на территории государств-участников СНГ.

– Это далеко не первое заседание Комиссии, но это заседание – знаковое, – от-

метил по итогам встречи в Астане Виктор Седов. – Утвержденная Концепция станет платформой для гармонизации экономических аспектов строительства. У нас есть определенные планы и идеи, каким образом в наиболее короткие сроки двигаться к развитию наднациональной системы ценообразования, которая позволила бы странам, отстающим в этой сфере, питаться информацией от тех стран, в которых проводилась существенная работа по совершенствованию ценообразования. Ну и, соответственно, не изобретать велосипед. В России уже около двух лет идет реформа системы ценообразования. Взят курс на укрупненные показатели, на гармонизацию с аналогичными европейскими системами. Наша страна находится на стадии, когда огромная работа фактически сделана. Сейчас стоит вопрос, как ввести новый принцип в государственную систему. Мы готовы делиться своим опытом со всеми заинтересованными государствами. В связи с созданием Таможенного союза наша работа будет помогать сближению наших стран в практической плоскости.

Полина ТАРАСОВА, Астана – Москва

# От оперативного реагирования к комплексной программе

**Российская строительная отрасль подошла к такому порогу, когда без модернизации и новой инновационной продукции у нее нет будущего. Государство и профессиональные объединения должны сегодня выработать механизм, который подтолкнет строительный комплекс к модернизации, считает глава Российского союза строителей Владимир ЯКОВЛЕВ.**

**Ц.В.:** Владимир Анатольевич, подготовлена ли почва для проведения модернизации и внедрения инноваций в строительной индустрии?

**Владимир Яковлев:** Строительство – это достаточно сложная, высокотехнологичная отрасль, где имеется ряд проблем и которая нуждается не только в рыночном, но и в централизованном управлении. При этом проект по модернизации долгосрочен и дорог. Для его реализации необходимо совершенствование законодательства и управления, техническое перевооружение, подготовка квалифицированных инженеров, техников, рабочих-строителей. Наличие грамотных законов (а главное – их правильное исполнение), внесение изменений в систему ценообразования и нормативную базу, а также коммерческое управление построенными объектами в итоге приведут к сокращению сроков строительства, улучшению качества объектов и увеличению времени их эксплуатации.

Для реформирования отрасли требуется и долгосрочное видение: нужно переходить от мер оперативного реагирования к последовательным программным шагам по всем направлениям, от поддержки отдельных предприятий до международного сотрудничества. И еще очень многое зависит от людей – честных, перспективных, творческих, думающих не только о своей прибыли, но и о том, как развивать страну. Нужно наладить диалог между этими

людьми, вдохновить их поддержкой. В нашем сознании должна закрепиться мысль, что инновации выгодны каждому человеку, ведь это часть будущей конкурентоспособной России.

**Ц.В.:** Вы говорите о конкурентоспособности страны на международной арене, свой вклад в которую внесет и реформированная отечественная строительная индустрия. Имеет ли смысл заимствовать иностранный опыт в рамках проведения модернизации?

**В. Я.:** С одной стороны, строительная промышленность в западных странах и в России во многом похожи, что обусловлено технологией и организацией строительного производства и специфическими свойствами его продукции. Могут отличаться методы организации производства и труда, применяемые материалы и конструкции, но принципиально все стройки мира практически одинаковы. Это обстоятельство создает хорошую основу для диалога, восприятия западных знаний и опыта.

Вместе с тем, наряду с общностью технологии и методов производства работ, имеются и существенные различия в организационной структуре управления строительством; между видами, типами и формами строительных компаний и фирм; в управлении этими фирмами и структуре их аппарата; в методах оплаты труда и работы с персоналом. Особенно разительно

отличаются отечественные и иностранные компании в способах исследования рынка, получения подрядов, ведения конкурентной борьбы, взаимодействия с внешней средой, ценообразования, а также в области используемых маркетинговых технологий и другое.

Возьмем в качестве примера нашего ближайшего соседа – Финляндию. Если изучить финские рекомендуемые типовые формы подрядных контрактов и контрактов на поставку, становится ясно, что такое преобладание, традиции и более чем столетняя работа по организации строительного рынка. Это действительно великолепные, отточенные десятилетиями документы! Самое главное и ценное в них – уравновешенность прав заказчика и подрядчика. Ни одна из сторон, заключающих такой договор, не почувствует себя бесправной и не сможет волонтеристски диктовать другой стороне свои условия. «Финский» договор учитывает, пожалуй, все возможные ситуации и коллизии, которые могут возникнуть в процессе исполнения данного контракта.

Безусловно, нам стоит многому поучиться у западных стран. Однако я убежден, что при этом необходимо самым тщательным образом восстанавливать полезные наработки доперестроечного периода в СССР. Так что строительным компаниям предстоит проделать очень большую работу – что-то возрождать, что-то перенимать, что-то наработать заново.

**Ц.В.:** В начале октября в Москве состоится V Национальный Конгресс «Приоритеты развития экономики: Модернизация промышленности России». Вы являетесь модератором круглого стола



**«Модернизация строительного комплекса: инфраструктурные проекты России». Можно ли говорить о наличии серьезных стратегических инициатив в отрасли?»**

**В. Я.:** В мире растет понимание, что рынок нуждается в регулировании. Исходя из этой посылки, мы недавно создали специальную рабочую группу, которая занимается вопросами стратегии, пространственной схемы развития. Задача рабочей группы – сформировать целостную картину перспективного развития строительного комплекса на всей территории страны: где будут строиться дороги, как будет развиваться добыча полезных ископаемых и прочее. Мы со своей стороны будем стремиться к тому, чтобы у регионов появились стратегические планы развития, и вся наша страна имела долгосрочную стратегию, основывающуюся на комплексном подходе. В таком случае станет понятно, в какие сроки какие объемы работы должны выполняться. Если строители будут знать и выполнять эти объемы, то и производители всех видов продукции строительного назначения смогут выстраивать стратегию развития своих бизнесов.

Беседовала Ксения ЛАКТИОНОВА

## CEMENERGY ГЛОБАЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

26-27 октября 2010 г.



«... Агентство представит результаты своего нового исследования «Перспективы энергетических технологий 2010» и «дорожную карту» цементной промышленности. В конференции также примут участие представители крупнейших ассоциаций стран — производителей цемента, ведущие мировые эксперты по производству и рынку цемента, представители международных организаций и государственных органов власти...»

**Нобуо Танака,**  
Исполнительный директор,  
Международное энергетическое агентство

### СРЕДИ ДОКЛАДЧИКОВ КОНФЕРЕНЦИИ:

- **Нобуо Танака**, исполнительный директор, Международное энергетическое агентство
  - **Говард Клее**, директор, Инициатива устойчивого развития производства цемента (CSI) Всемирного бизнес-совета по устойчивому развитию, Швейцария
  - **Бруно Вандерборг**, старший вице-президент, Holcim
  - **Алекс де Валухофф**, генеральный директор, Лафарж Цемент
  - **Лей Цяньчи**, президент, Китайская Ассоциация Цемента (CCA), Китай
  - **Эдуард Большаков**, главный редактор, Международное аналитическое обозрение «ALITinform: Цемент. Бетон. Сухие смеси»
  - **Йорг Рикерт**, руководитель департамента химии цемента, Ассоциация немецких цементных заводов (VDZ)
  - **Хосе Карвальо Отавио**, вице-президент, Национальный синдикат цементной промышленности (SNIC), Бразилия
  - **Ахмад Аль-Русан**, генеральный секретарь, Арабское сообщество цемента и строительных материалов (AUCBM)
  - **Хосе Антонио Мойя**, научный сотрудник, Европейская комиссия
  - **Мишель Фолье**, главный специалист по промышленности, Международная Финансовая Корпорация (IFC), Группа Всемирного Банка
- И еще более 30 блестящих специалистов со всего мира, среди которых главы крупнейших цементных заводов, признанные во всем мире эксперты по экономике, вопросам изменения климата и финансам!

## СНИЖЕНИЕ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭНЕРГИИ И ЭМИССИИ CO<sub>2</sub> В ЦЕМЕНТНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРАН С БЫСТРО РАЗВИВАЮЩЕЙСЯ ЭКОНОМИКОЙ

Экспоцентр, Москва

### ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

- Существует ли глобальная угроза превышения производства цемента над потреблением?
- Устойчивое развитие цементной компании: 5 бизнес-кейсов от успешных директоров ведущих цементных заводов
- Как получить прибыль от эмиссии CO<sub>2</sub> в цементной промышленности?

### ОРГАНИЗАТОР:



### ПОДДЕРЖКА:

- Администрация Президента РФ
- Международное энергетическое агентство
- Государственная Дума РФ
- Минэнерго РФ
- Министерство регионального развития РФ
- Союз производителей цемента России

### МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



тел./факс: +7 (495) 580-54-36, e-mail: info@alitinform.ru



# Сколько стоит чужой опыт?

## Использование западных технологий и техники не всегда ведет к удешевлению строительства

**О проблеме внедрения новых технологий сейчас не говорит только ленивый. Как отмечают эксперты, за прошедшие 20 лет все большее число подрядных организаций предпочитают приобретать импортную технику вместо российской. Появился широкий выбор строительных материалов.**

**Однако пополнение строительной индустрии новыми материалами и технологиями происходит бессистемно. Принять и оценить их не готовы ни заказчики, ни подрядчики.**

В большинстве случаев это не сопровождалось разработкой новых нормативов, которые бы позволили адекватно оценивать их стоимость и эффективность. В итоге мы получили ситуацию, когда при расчетах стоимости строительства используют расценки, взятые из старой нормативной базы, разработанной преимущественно под отечественную технику. Хотя по факту строители применяют импортную технику и новые материалы.

В результате этой неразберихи строительная индустрия столкнулась с серией парадоксов, главный из которых заключается в следующем – преимущества использования новых технологий, связанные с их большей производительностью и лучшим качеством, сводятся на нет высокой стоимостью их применения. Зачастую внедрение новых технологий ведет не к удешевлению, а к удорожанию строительства.

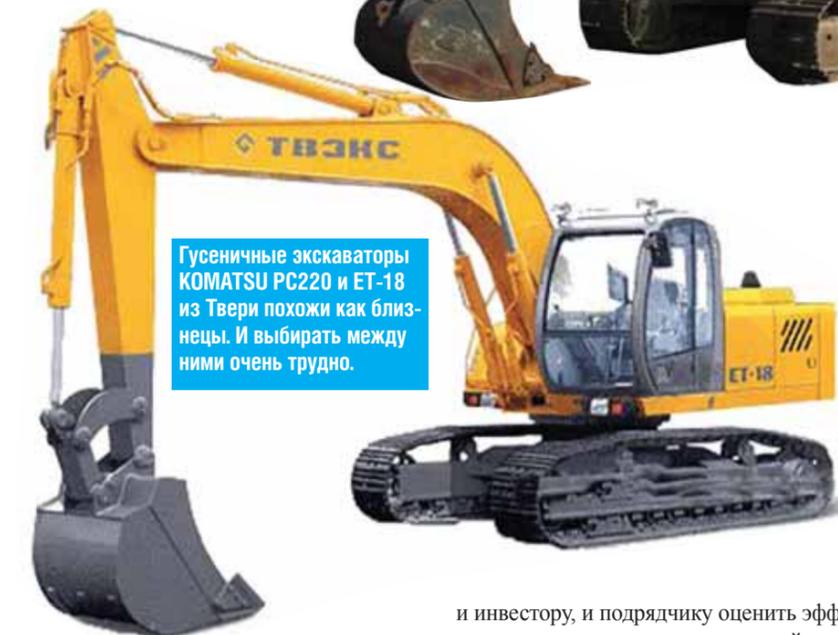
По мнению заместителя директора департамента сметного контроля ГК «Олимпстрой» Надежды Михаэлис, все проблемы определения стоимости эксплуатации импортной техники возникают из-за отсутствия всестороннего анализа, который бы позволял адекватно оценивать эффективность применения более производительной импортной техники и применения новых технологий. «На самом деле никто на сегодняшний день не может сказать, дороже или дешевле использовать новую технику, потому что у нас нет сейчас четкого внятного анализа вообще работы импортной техники, методики определения ее эксплуатации, что, в первую очередь, определяется объемом выполненных работ и участием подрядчиков в тендерах», – считает Надежда Михаэлис.

Само по себе приобретение импортной техники не приведет автоматически к удешевлению строительства. Для того, чтобы применение импортной техники вело к сокращению издержек и повышению прибыли, важно понимать, как правильно ее использовать. А для этого подрядчикам и инвесторам необходимо адекватно определять стоимость и планирование строительных работ, что оказывается затруднено в рамках устаревших положений существующих методик определения стоимости эксплуатации машин и механизмов, и в т.ч. без разработки норм времени с эксплуатацией машин, модернизированных в части производительности и удобства для управляющего ею человека.

Рассмотрим пример с применением экскаваторов. Как показывают исследования, большинство подрядчиков предпочитают использовать в своей практике импортные экскаваторы, несмотря на их высокую стоимость. Так, в газовой отрасли парк бульдозеров и экскаваторов состоит преимущественно из моделей фирм «Комацу» (50%), «Хитачи» (40%), «Катерпиллер» (10%). Данные экскаваторы позволяют производить работы быстрее, что должно по логике вещей вести к удешевлению строительства. Однако при расчете стоимости эксплуатации импортной техники важную роль играют такие факторы, как ее балансовая стоимость, включающая в себя стои-

мость приобретения; стоимость доставки на базу механизации, амортизационные отчисления, затраты на проведения ежегодных технических обслуживаний и ремонтов, стоимость топлива и горюче-смазочных материалов.

Приобретение импортной техники обходится гораздо дороже, чем покупка отечественной. Для сравнения: в Москве ориентировочная цена экскаватора зарубежного производства с ковшем вместимостью 0,8 м<sup>3</sup> составляет около 110 тыс. у.е., тогда как ET-18 компании «Гверской экскаватор» с вместимостью 1 м<sup>3</sup> стоит примерно 70 тыс. у.е. Помимо этого импортную техни-



Гусеничные экскаваторы KOMATSU PC220 и ET-18 из Твери похожи как близнецы. И выбрать между ними очень трудно.

ку дороже ремонтировать. В итоге получается, что большая производительность иностранного экскаватора «съедается» высокой стоимостью его приобретения. Возникает вопрос: насколько в таком случае оказывается экономически обоснованным использование иностранного аналога? Не будет ли эффективнее с экономической точки зрения использовать более дешевую отечественную модель?

Однако, рассуждая подобным образом, мы не учитываем один важный фактор – объемы работ, в выполнении которых задействована импортная техника. Этот фактор позволяет учесть методика расчета годового режима. Годовой режим определяет объем выработки экскаватора за год. Делается это следующим образом: рассчитывается среднее значение реальной загруженности машины в течение года, на которое умножается ее производительность (в случае экскаватора его производительность означает то количество кубометров земли, которое он может выкопать за час работы). Подобные расчеты производятся на основании анализа хронометражных работ и исполнительной документации подрядных организаций.

В итоге расчет годового режима позволяет прийти к простым выводам. Чтобы принести прибыль, машина должна работать. В свою очередь, если машина простаивает, то это ведет к убыткам. Тем самым применение импортной техники оправдывает себя, если она занята на больших объемах работы. В таком случае она позволяет окупить высокую стоимость ее приобретения и ремонта и при этом принести прибыль своему владельцу. А для небольших объемов работ может быть вполне применена дешевая отечественная техника. Таким образом, методика расчета годового режима позволяет

своими в ходе строительства олимпийских объектов в Сочи. На сегодня российский рынок самоходных буровых установок представлен как весьма дорогостоящими марками типа «Бауэр», «Дэлмак», «Касагранде», так и более дешевой японской и китайской техникой. Балансовая стоимость немецких и итальянских механизмов может доходить до 60 млн руб., в то время как стоимость японской и китайской техники с теми же параметрами составляет от 13 до 25 млн. Помимо этого, ремонт более дорогих машин также будет обходиться дороже. В итоге при схожих параметрах машин мы получаем большой ценовой разброс в плане определения стоимости их эксплуатации. Какую технику лучше всего применять при строительстве того или иного объекта и как избежать необоснованного завышения стоимости строительства, можно установить лишь путем конкретного анализа, учитывающего как нормы эксплуатации механизмов, так и их реальный уровень загруженности.

Практика рассмотрения подобных вопросов на заседаниях Рабочей группы по вопросам ценообразования при определении стоимости строительства олимпийских объектов, созданной при Минрегионе России, показывает, что решение может быть найдено путем нормативных исследований и методически обоснованных расчетов и со стороны госзаказчиков и со стороны подрядчиков, готовых конструктивно обсуждать непростые проблемы определения стоимости сочинского строительства. Олимпийское строительство привлекло самых сильных подрядчиков, а это, как надеются в департаменте сметного контроля ГК «Олимпстрой», даст возможность практически разработать и получить сметные нормативы для определения стоимости эксплуатации импортной техники и получения достоверной оценки существующего ценообразования в строительстве.

Рабочая группа по вопросам ценообразования при строительстве олимпийских объектов объединила основных госзаказчиков и специалистов Федерального центра ценообразования в строительстве, что позволяет решать пока что локальные вопросы, связанные с сочинским строительством. Но без осознания, что изменилась сама система ценообразования, которой тесно в рамках существующей сметно-нормативной базы, невозможно получить достоверную стоимость строительства, которая подразумевает определение стоимости, в первую очередь, труда человека. По мнению экспертов, данными вопросами должны заниматься такие крупные организации как ФЦЦС, курирующий на данный момент работу региональных центров ценообразования с привлечением богатого опыта работы крупных госзаказчиков и подрядных организаций. Если же ситуация будет оставаться прежней, то в строительной отрасли и дальше будут возникать проблемы с использованием новых технологий. И в этом случае внедрение новых технологий будет скорее сопряжено с большими издержками, чем с повышением эффективности строительной отрасли.

и инвестору, и подрядчику оценить эффективность использования импортной техники, соотнося характеристики новых механизмов с планируемыми объемами работ. «Вопрос определения годового режима – один из основных, потому что все затраты, определяющие балансовую стоимость и эксплуатацию, делятся в итоге на годовой режим, – говорит Надежда Михаэлис. – Логично, что чем меньше знаменатель, тем больше цена машино-часа, чем больше знаменатель, тем меньше стоимость эксплуатации машины. Проще говоря, только круглогодичная эксплуатация с высокими объемами принесет значительную прибыль при приобретении импортных дорогостоящих машин».

# Я бы в сметчики пошел

## Более 500 вакансий на рынке труда ждут своих соискателей

Ведущие сайты по поиску работы показывают более 300 вакансий, где фигурирует слово «сметчик». Еще 150-200 предложений инженерам-сметчикам размещены в средних и мелких рекрутинговых агентствах.

Много это или мало? Как посмотреть, ведь число соискателей на популярном рекрутинговом портале HH.ru как минимум в два раза больше предложений. Другое дело, что во время кризиса, который до сих пор переживает строительная отрасль, многие работники внесли свое резюме в базы данных на волне тревожных ожиданий, а вовсе не потому, что им нужна работа. Да и мало кто из трудоустроившихся удаляет потом свое резюме из поиска, пусть висит, коль есть не просит. Часть соискателей ищет не постоянную работу, а временный приработок на один-два проекта.

Ищут сметчиков крупные строительные и проектные организации, занимающиеся как гражданским, так и промышленным строительством. Реже встречаются компании, возводящие небольшие объекты – коттеджи, магазинчики и т.д. Единичны предложения от консалтинговых и аудиторских компаний.

От сметчика, как правило, требуется высшее строительное образование, опыт работы от 3 до 5 лет, знание сметных программ, специальной документации и нормативных актов.

Большинство вакансий подразумевает стандартный круг обязанностей: мониторинг цен и документов, составление смет различной сложности. Некоторые предложения включают прямой диалог с заказчиком и защиту смет в органах экспертизы и надзора. Расширенные описания подразумевают тесное общение с иностранными партнерами (соответственно, знания английского языка), постоянные командировки на объекты, руководство отделом и/или подготовку тендерной документации. Таким специалистам работодатель готов платить вдвое больше по сравнению со средним предложением на рынке.

Некоторые кадровики, вопреки российскому трудовому законодательству, заказывают рекрутерам не только квалификацию специалиста, но и его пол. Ска-

жем, в Группу компаний «Еврострой» и в ЗАО «Евроцемент групп» требуются инженеры-сметчики только женщины, а в Группу компаний «АНТ» исключительно мужчины. Какого-то внятного логического объяснения подобного подхода нашему корреспонденту компании предоставить не смогли. Однако большинству организаций пол соискателя совершенно не важен. Главное, чтобы специалист был хороший.

Предложения по зарплате варьируются в диапазоне от 20 до 90 тыс. руб. Москва и Петербург традиционно предлагают вознаграждения на 20-40% выше, чем в других регионах. Огромное значение придается опыту работы. Молодым специалистам сложно рассчитывать даже на средние ценовые предложения. Впрочем, бывают и исключения. Например, английская компания «Мотт МакДональд Групп Лимитед» готова платить ассистенту сметчика (Assistant Cost Manager) до 60 тыс. руб.

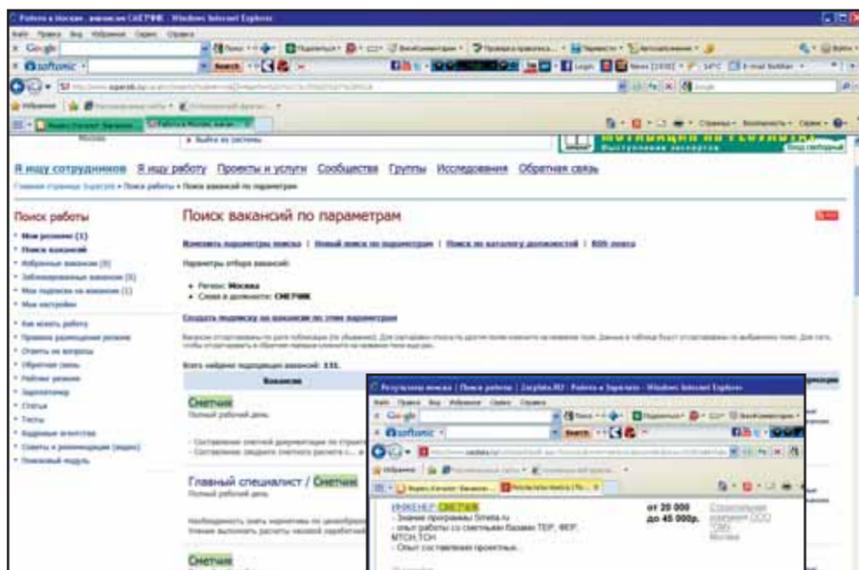
При общении с работодателем следует учитывать, что реальная зарплата может существенно отличаться от заявленной. Если сотрудники отдела кадров вписали премии по итогам года и различные бо-

нусы (которые могут быть, а могут и не быть), реальная зарплата, скорее всего, будет меньше. И наоборот, если эти параметры не были учтены, сумма по итогам года может оказаться выше на 10-15%. Что касается оплаты разовых проектов, их оценить довольно сложно. Как правило, стоимость таких услуг остается коммерческой тайной между заказчиком и исполнителем, но, по косвенным данным, за работу «на сторону» сметчики просят вдвое-втрое больше, чем они бы получили по основному месту службы.

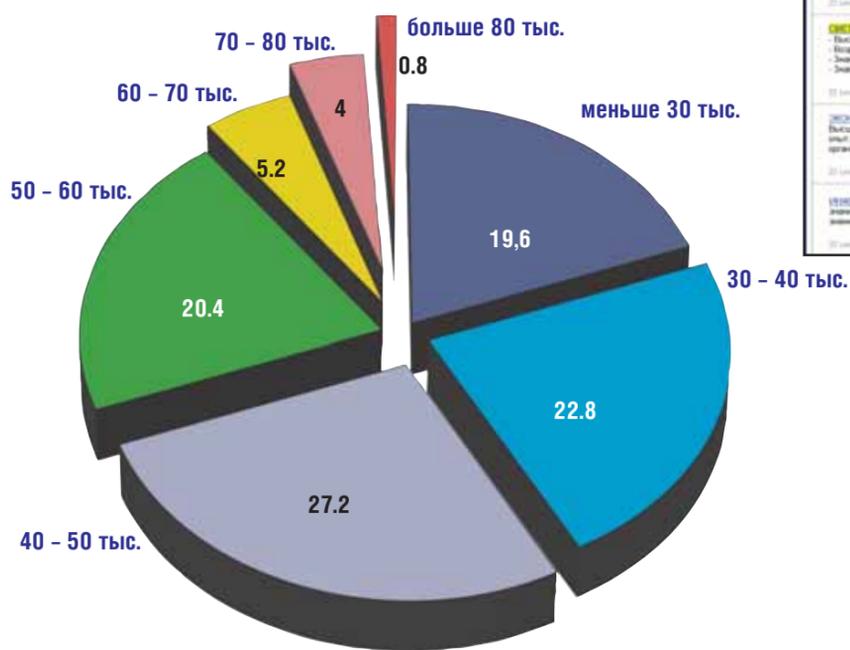
Анализ рынка вакансий за восемь месяцев 2010 г. показал, что работодатели пока не готовы увеличивать вознаграждение для потенциальных работников, незначительный рост прямо пропорционален инфляционным показателям. Возможно, причинами тому являются общий спад отрасли, а также формальное превышение числа соискателей над предложениями. Но так ли это плохо? Ведь когда строительный рынок вновь пойдет в рост, сметчикам не придется отыгрывать утраченные позиции по зарплате как представителям тех профессий, чьи доходы во время кризиса значительно сократились.

Эксперты в этой связи предостерегают мастеров сметного дела неплохой рост вознаграждений в недалеком будущем.

Михаил ЗЕЛЬЦМАН



Количество вакансий «инженер-сметчик» в зависимости от величины вознаграждения в рублях (в % от общего количества)



## АВТОРИТЕТНО



Евгений ЕРМОЛАЕВ, руководитель Федерального центра ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов

## Субъективность исключается

Строительство сегодня является единственной отраслью экономики, в которой просматриваются вполне определенные контуры государственной ценовой политики. Сегодня мы завершаем работу по созданию системы ценообразования в градостроительной деятельности, которая в ближайшем будущем позволит в значительной степени оптимизировать издержки государства.

До введения в действие новой системы сметных нормативов в 2011 г. оценки стоимости и на стадии бюджетного планирования, и в процессе проектирования остаются субъективными. Мы планируем значительно ограничить все еще существующие возможности для злоупотреблений и коррупции за счет сокращения степеней свободы для принятия субъективных решений на всех стадиях инвестиционного процесса. По предварительным оценкам, создаваемая система ценообразования в строительстве должна минимизировать избыточные затраты бюджетов без ущерба качеству строительства, обеспечив совокупную экономию средств не менее 20%.

Чтобы строить дешевле и качественнее, в первую очередь представляется необходимым стимулировать развитие типового проектирования и создание банка данных объектов повторного применения, стоимость которых может быть посчитана еще на старте стройки «до мелочей», именно эти объекты должны возводиться в приоритетном порядке. Задействовать уже создаваемые органы негосударственной экспертизы в работе по оценке экономической эффективности проектных решений как с точки зрения единовременных затрат, так и с учетом последующих эксплуатационных издержек. Раскрыть понятие «локального монополизма» в действующем антимонопольном законодательстве и ограничить необоснованный рост цен на строительные ресурсы, в т.ч. путем введения прогрессирующего налогообложения.

И главное – принять меры по развитию института страхования взаимной ответственности всех участников инвестиционных проектов.

Реализуя реформу государственной системы ценообразования в строительстве, мы готовы предложить модель отношений, в рамках которой интересы государства и рынка могут совпадать и работать на общее благо. Есть основания полагать, что нелишним будет разработка Федерального закона «Об основах государственной ценовой политики». При этом совершенно не обязательно введение прямого государственного регулирования цен. Основная цель государственной ценовой политики – формирование цивилизованных рынков и свободной конкуренции, снижение неэффективных затрат, стимулирование инноваций и рыночных отношений.

# «Олимпстрой» работает по плану

## Жизнь в Сочи продолжится и после 2014 года

**Для подготовки и проведения Олимпиады нужны большие деньги. Однако государство не может и не должно реализовывать столь масштабный проект в одиночку. Поэтому ему нужна действенная поддержка со стороны частных инвесторов.**

Найти инвесторов, готовых вкладывать средства в строительство гостиниц, аэропортов и развлекательных центров, можно. Рано или поздно, но эти объекты себя окупают.

А вот инвесторов, желающих финансировать строительство спортивных объектов, найти весьма непросто, т.к. стадионы, ледовые арены, бобслейные трассы – не та недвижимость, о которой легко говорить с точки зрения доходности. Единственным путем для проведения достойной Олимпиады остается поиск эффективного взаимодействия государства и частных инвесторов.

### Спортивные сооружения

Какими окажутся зимние Олимпийские игры в Сочи для спортсменов и болельщиков, покажет время. О том, как идет подготовка к приему гостей, в чем особенность строительства и с какими проблемами сталкивается ответственная за строительные работы Государственная корпорация «Олимпстрой» мы поговорили с вице-президентом «Олимпстро» Юрием Тыртышовым.

По его словам, строительные работы проводятся в трех кластерах – прибрежном, горном и городском. Практически на всех 12 основных спортивных объектах идет строительство. За год Большая ледовая арена выросла на 37 м. Строители приступили к монтажу металлокаркаса купола здания. Общая площадь каплеобразной кровли составит более 7 тыс. м<sup>2</sup>. В то же время в стилобатной части арены проходит монтаж системы автоматического пожаротушения.

В Ледовом дворце спорта для фигурного катания и соревнований по шорт-треку уже установлены 7 тыс. т металлокаркаса – это почти половина объема всех металлических конструкций здания. Во дворце завершено устройство перекрытий второго и третьего этажей.

На Малой ледовой арене в Сочи активно ведутся работы по армированию и бетонированию фундаментной плиты. Этот этап строительства планируется завершить осенью текущего года. В Крытом конькобежном центре ведутся работы по подготовке грунта под фундамент. В ближайшее время начнется возведение арены для керлинга.

На территории будущего Центрального стадиона идет подготовка котлована и работы по бетонированию.

В горном кластере ведется обустройство горнолыжных трасс и подъемников, уже завершено бетонирование фундаментной плиты будущего стадиона для биатлона, и строители приступили к возведению стен и колонн цокольного этажа. Начались буровые работы на территории будущей санно-бобслейной трассы. Строители приступили к сооружению двух подпорных стен, необходимых для защиты хладоцентра и будущей автодороги от возможных оползней.



Олимпийские объекты расположены очень компактно, буквально в шаговой доступности. Так, шесть спортивных арен, находящихся в Олимпийском парке в Имеретинской низменности, можно будет обойти не более чем за 20 мин.

### Городская инфраструктура

Активно возводятся объекты в сфере транспорта и энергетики, очистные сооружения.

Возводятся сразу семь новых транспортных развязок в Сочи. Ведется строительство дороги от курорта «Альпика-Сервис» до горнолыжного комплекса «Роза Хутор».

Закончилась надвигка пролетов самого длинного из мостов этой дороги. Впервые подобные технологии применяются на высоте почти 1 тыс. м над уровнем моря и в сложных горных геологических условиях.

В поселке Дефановка идет возведение новой электростанции мощностью 180 МВт – Джубгинской ТЭС. На территории Адлерской ТЭС начались работы по строительству главного здания, где расположится машинный зал с паротурбинными установками. В то же время на строительную площадку доставлено оборудование первой газовой турбины Адлерской ТЭС, монтаж начнется в ближайшее время.

Высокими темпами в Сочи ведется строительство новых кварталов для переселенцев, чья недвижимость подлежит изъятию в связи со строительством олимпийских объектов. Первые три пятиэтажных жилых дома в новом микрорайоне

уже сданы в эксплуатацию 102 дома в селе Некрасовском. Первые переселенцы из зоны олимпийского строительства получили свидетельства о праве собственности на новое жилье и переехали в свои дома.

### Эксплуатация после Игр

Уже сейчас идет планирование того, как олимпийские объекты будут эксплуатироваться после завершения Олимпиады. Из спортивных арен после Олимпийских игр в Сочи останутся Центральный стадион, на котором можно будет проводить футбольные матчи; Большая ледовая арена, где смогут проходить национальные и международные чемпионаты по хоккею, а также концертные программы. Останется и конькобежный центр, он станет крупнейшей в городе выставочной площадкой.

Все другие арены Олимпийского парка – сборно-разборного типа, и будут перемещены в другие регионы России. От них останутся фундаменты, на которых можно будет возвести здания торговых и выставочных центров, жилья, объектов туристической индустрии и многое другое.

### Проблемы и перспективы

Безусловно, для полноценного проведения Олимпийских игр требуются кардинальные изменения во всей инфраструктуре Сочи. Прежде всего, необходимо решение существующих проблем в сфере транспорта, а также вопросов, связанных с перебоями подачи электричества. Кроме того, не справляются существующие очистные сооружения и системы ливневой канализации.

Есть определенные сложности, связанные с доставкой строительных материалов на площадки олимпийских объектов. Большие объемы материалов и негабаритные грузы доставляются не только автомобильным транспортом, но и на судах, а также по железной дороге.

Строители, тем не менее, обещают, что к 2014 г. все недостатки городской инфраструктуре будут устранены. Только 20% всего финансирования подготовки Игр отпущено на строительство олимпийских объектов, 80% на развитие инфраструктуры Сочи. Как говорит вице-президент «Олимпстро» Юрий Тыртышов, все возникающие проблемы решаются оперативно. А главное, есть уверенность, что Олимпиада-2014 будет одним из самых выдающихся и незабываемых событий в истории современной России.

Виктория КАШЕВАРОВА

Большая ледовая арена уже обретает задуманные формы...



# Строительство дорог упирается в деньги

## Однако львиная доля затрат пока что идет на непрофильные расходы

**С 2011 года в России возрождается система дорожных фондов, источниками для пополнения которых станут акцизы на нефтепродукты. Ради этой цели акцизы повышены на один рубль. Данное решение должно привлечь значительные ресурсы на цели дорожного строительства.**

Благодаря дорожным фондам российские власти рассчитывают мобилизовать дополнительные средства на ремонт и строительство дорог, а главное – перейти от реализации отдельных проектов к системному обновлению всей дорожной сети страны, начиная с федеральных трасс и заканчивая дорогами в сельской местности. Есть расчет на приход в дорожное хозяйство и частных инвестиций, в т.ч. через механизмы концессий.

По мнению Председателя Правительства РФ Владимира Путина, хорошие дороги станут важнейшей инвестицией государства в повышение конкурентоспособности страны в целом на долгосрочную перспективу, а в ближайшие годы создадут дополнительный спрос в экономике. Ведь для современных дорог требуется практически все – от песка и щебня до сложнейших компьютерных систем. Поэтому развитие сети дорожных магистралей станет дополнительным импульсом для развития экономики страны. Однако крайне важно выработать адекватный механизм ценообразования стоимости строительства, без переплат и без экономии на безопасности.

Газета «Цена вопроса» обратилась к двум компетентным специалистам с вопросом – правда ли, что возведение дорог в России обходится очень дорого и какие меры принимаются для того, чтобы удешевить их строительство?



**Ефим БАСИН, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):**

Меня очень сильно задевает, когда я слышу, что в России строят очень дорого, дороже, чем за рубежом, что наши стандарты не соответствуют мировым и т.д. Просто надо проанализировать структуру ценообразования строительства – и не только дорог, а вообще объектов. Если мы внимательно посмотрим, то увидим, что львиная доля затрат идет на выкуп земельных участков, на снос зданий и сооружений под это строительство. Есть такие объекты, в т.ч. и в Сочи, когда затраты по сносу превышают стоимость самого строящегося объекта.

Кроме того, строителям необходимо платить за различные технические условия, за подключение к инженерным сетям. Это тоже нонсенс! Почему строитель или инвестор должен платить за магистральный газопровод или за тепло-трассу? Тарифы на услуги естественных монополий, энергетиков, водоканала постоянно повышаются, и в этих тарифах уже имеется инвестиционная составляющая, которая предусматривает затраты на развитие мощностей, позволяющих подключать новые объекты. Но наши монополисты все равно требуют от инвестора: заплати за подключение, за технические условия, построй такую же магистраль, а потом передай ее мне на баланс бесплатно. Так в рыночной экономике поступать нельзя.

Еще одна составляющая цены – это различные обременения, связанные с отчислениями на социальные объекты (для строительства детских садов, школ, на благо-

устройство и так далее). Я уж не говорю о коррупционной составляющей, которая действительно имеет место.

И, конечно же, у нас очень дорогая земля. Я рад, что премьер-министр на недавнем совещании прямо заявил, что нужно резко удешевить землю. У нас так сложилось еще с советских времен, когда людям не разрешали строить или предлагали «неудобья» для строительства собственного жилья или дач. Это при нашей-то территории! У нас ведь всего около 1% территории занято населенными пунктами, а в той же Германии 8%. Это никуда не годится. Надо, чтобы земля была максимально удешевлена и продавалась не келейно, а с аукциона, чтобы уйти от всяких «подковерных» продаж. Вот это главное.

Чтобы избежать затрат, связанных со сносом строений и отводом земли под строительство, нужно четко выполнять Градостроительный кодекс, который предусматривает в соответствии с планами градостроительства заблаговременное резервирование земель за 7–10 лет. То есть, под будущую улицу или дорогу решением местных властей выносятся постановление о резервировании земли, и ее уже нельзя продавать или использовать под другие цели. И когда будет принято решение о строительстве объекта, земля

под него должна быть предоставлена фактически бесплатно.

Вот вам пути резкого удешевления строительства в России. Причем де-юре это закреплено в законодательстве, а де-факто это сплошь и рядом нарушается. Как только появляется слух о предстоящем строительстве, к примеру, дороги или аэропорта, моментально все скупается. Причем, иногда и чиновники через подставных лиц играют в этом далеко не последнюю роль. Даже посты в соответствующих государственных ведомствах покупаются под это, что также порождает массу сложностей.

Большую долю в цене строительства занимают именно инертные материалы – песок, щебень, грунт. Сегодня практически все карьеры находятся в частных руках, и это дает возможность владельцам устанавливать монопольно высокие цены. И как только увеличивается потребность в этих материалах, резко возрастает их цена. Сегодня в Сочи цена щебня достигает 1 500 руб. за 1 м<sup>3</sup>, песка – больше 1 тыс. руб. за 1 м<sup>3</sup>. Такая же картина и в Приморье. Естественно, все это не может не влиять на стоимость объекта.



**Анатолий ЧАБУНИН, руководитель Федерального дорожного агентства РФ:**

Этот вопрос поднимался и Президентом, и Правительством РФ. Министерству транспорта РФ, Федеральному дорожному агентству было дано поручение – проанализировать состав затрат при строительстве

дорог. В результате было принято решение Президента РФ о том, что в России при строительстве дорог будут вводиться стандарты, которые четко разделяют процесс подготовки территорий и процесс строительства. Потому, скажем, нельзя сравнивать напрямую стоимость строительства 1 км дороги, предположим, в Германии, и аналогичную стоимость строительства в России. По немецким стандартам строительство дороги – это строительномонтажные работы на подготовленном участке. Все работы по лесоводке, выкупу земли, переносу коммуникаций, высадке зеленых насаждений не включаются в стоимость объекта. У нас же все эти работы входят в стоимость строительства.

Другой важный аспект – технические характеристики самого объекта. Дело в том, что стандарты, действующие в России, отличаются от стандартов, используемых в странах Европы. Ширина полосы движения в нашей стране составляет 3,75 м – не больше и не меньше. Западные стандарты предполагают, что полоса движения может быть от 3,50 до 3,75 м, в зависимости от условий движения. И эти 25 см ширины проезжей части могут значительно повлиять на стоимость объекта. Например, при строительстве десяти полос на начальном участке скоростной автодороги Москва – Санкт-Петербург. Имеется и другие показатели, которые более жестко регламентируются в странах Западной Европы.

Кроме того, в рамках выполнения поручения Президента мы выявили ряд других резервов для снижения стоимости строительства. Один из них – применение прогрессивных технологий. Сегодня такая задача перед нами поставлена, и мы будем ее выполнять. И уже в самое ближайшее время мы увидим эффективность мер, предпринимаемых для модернизации строительства дорог, тоннелей и мостов. Федеральное дорожное агентство в 2010 году введет в эксплуатацию более 1 тыс. км федеральных автодорог. Из них 400 км автодорог будут введены с «нулевого цикла», остальные будут введены за счет завершения строительства трассы Чита – Хабаровск.

Подготовил Геннадий ЛЮЛЬКИН



**Хорошие дороги повысят конкурентоспособность России**

# Регионы восстанавливают сгоревшее жилье

1 стр. ▶

Помимо того, в 28 населенных пунктах одиннадцати субъектов Российской Федерации установлены web-камеры для наблюдения за ходом восстановительных работ, прямая трансляция заведена на сайт Председателя Правительства РФ.

Как выполняется этот график? Какова ситуация на местах? Рассмотрим на примере двух областей, Владимирской и Нижегородской.

После летних пожаров на территории Владимирской области пострадали 87 семей. 68 семей изъявили желание получить новый дом, 19 семей – денежную компенсацию. Администрацией Владимирской области определена площадка для строительства жилых домов пострадавшим гражданам, которая располагается в деревне Иватино Меленковского района. Определен подрядчик по строительству жилых домов, им стала строительная компания «Игротэк». Сейчас ведется строительство 68 жилых домов, на сегодня завершено возведение фундаментов под все дома.

На строительной площадке в Иватине работают 140 человек и 25 ед. строительной техники. 54 дома собраны под крышу. На десяти домах выполнены работы по отделке фасадов сайдингом. На 17 домах установлены окна. Ведутся работы по прокладке газовых сетей, к шести домам уже подведен газ. Идет прокладка водопровода, смонтированы 28 водопроводных колодцев, к 25 жилым домам подведены сети. Обустраивается дорога. Железобетонные столбы линий электропередач по поселку установлены полностью, по всем улицам протянули провода, электричество подводится к жилым домам. В ускоренном темпе прокладываются телефонные сети.

Как сообщил в интервью нашему корреспонденту глава администрации Владимирской области Николай Виноградов, рыночная стоимость сгоревших домов в Меленковском районе составляла от 10 до 30 тыс. руб.

«Исходя из этого, мы должны учитывать степень износа утраченных зданий, – заявил губернатор. – Были у нас погорельцы и дачники, которые, услышав, что расчет дается до 2 млн рублей на сгоревший дом, хотели получить сразу 2 млн. Но ведь эта сумма – предельная величина.

А стоимость домов разная, в Московской области одна, во Владимирской другая. И даже в одном населенном пункте есть разные по стоимости дома».

По словам Николая Виноградова, все действия областной администрации по оказанию материальной помощи пострадавшим проводятся в полном соответствии с поручениями Председателя Правительства РФ о недопущении нецелевого расходования бюджетных средств и предотвращении фактов мошенничества. «Я руководствовался распоряжением

на любой вопрос, в том числе и на вопрос прокурора. Знаю, что все делается открыто, чисто и честно. И кто и как бы на меня ни давил, я не позволю транжирить бюджетные средства».

А на каком этапе сейчас находится восстановление жилья в Нижегородской области, где огнем лесных пожаров были уничтожены 759 домов? По словам и.о. заместителя губернатора Нижегородской области по строительству Антона Аверина, восстановление домов будет завершено до начала отопительного сезона.



Новые дома для пострадавших сельчан обещают сделать лучше прежнего

Владимира Путина, который четко сказал, что ответственность за недопущение мошенничества, нерационального, нецелевого расходования бюджетных средств возлагается на руководство субъектов Федерации, – отметил губернатор. – Председателем Правительства было сказано, что компенсации должны выплачиваться, исходя из рыночной стоимости строений. Просто так разбрасываться деньгами и быть добрым дядей за чужой счет я не могу. Потому что это бюджетные деньги, я несу за них персональную ответственность. По тратам готов сегодня ответить

«В регионе имеется потенциал строительных компаний, которые успешно строят малоэтажное жилье, так что мы с задачей, безусловно, справимся», – заверил он.

Сегодня строительство ведется в четырех районах области – Выксунском, Борском, Арзамасском и Балахнинском. В Выксунском районе пострадали 690 семей, для них будут построены 633 дома, из них: 407 – в Верхней Верее, 173 – в Борковке, 45 – в Тамболесе, 8 – Красном Бакине. На площадках в Выксунском районе, где стояли деревни Верхняя Ве-

рея, Борковка, Тамболес и Бакин, продолжатся работы по заливке фундаментов и возведению новых домов. На сегодняшний момент залиты более 380 фундаментов, установлены 137 коробок жилых домов. В работе находится 181 коробка жилых домов.

Строительство домов ведется по трем основным технологиям – деревянное каркасно-панельное домостроение; монолитные жилые дома с применением несъемной полистирольной опалубки; жилые дома, выполненные из газосиликатных блоков.

Самое большое количество домов будет построено с применением каркасно-панельной технологии, около 407 в Верхней Верее. Это объясняется тем, что в Нижегородской области каркасно-панельное домостроение уже в течение нескольких лет применяется для строительства малоэтажного жилья для участников социальных программ.

Принятые конструктивные решения домов соответствуют всем установленным нормативам (теплотехническим, гигиеническим, противопожарным и т.д.), применяемые материалы имеют сертификаты качества. В Верхней Верее будут построены объекты социальной сферы (два магазина, фельдшерско-акушерский пункт, почта, детский сад), уцелевшее здание школы будет реконструировано в Дом творчества. Также будут восстановлены все объекты инфраструктуры – электроснабжение, холодное водоснабжение, газификация, дороги. На строительстве задействованы более 2 560 человек и свыше 250 ед. спецтехники. В настоящее время завершаются работы по восстановлению бесперебойной подачи электроэнергии по постоянной схеме. Также завершаются работы по газификации, хотя ранее село не было газифицировано, водоснабжение было проведено лишь частично.

Активно ведутся работы по восстановлению жилья и в других регионах России. Нет сомнения, что к новому отопительному сезону погорельцы въедут в новые дома. Только вот в чем вопрос – неужели так ответственно и добросовестно мы можем работать лишь тогда, когда красный петух клонет?

Геннадий ЛЮЛЬКИН

## Поставщики не смогут нажиться на беде

**В процессе восстановления жилья российских граждан, пострадавших от пожаров, активно участвует и региональные органы Федерального центра ценообразования в строительстве. Редакция газеты «Цена вопроса» связалась с главой Регионального центра ценообразования в строительстве Владимирской области Софьей СИДОРОВОЙ и задала ей несколько вопросов.**

**Ц.В.: Софья Александровна, каково участие РЦЦС в ходе строительства жилья для погорельцев?**

**Софья Сидорова:** Безусловно, мы не могли остаться в стороне от этого важного государственного задания. Считаем его общим делом администрации области, проектных организаций, регионального центра, подрядных организаций и государственной экспертизы. Конкретные задачи были поставлены администрацией. Региональный центр ценообразования выполнял работу по расчету вариантов экономического характера – транспортная схема поставки материалов, цены поставщиков на материалы. Особой задачей РЦЦС стало предоставление информации администрации Владимирской области о том, увеличили

или не увеличили поставщики отпускные цены на материалы в данный период.

**Ц.В.: Каким образом вы проверяете сметы, с использованием новой или старой сметно-нормативной базы?**

**С. С.:** Пока пользуемся старой сметно-нормативной базой, так как новая находится в стадии утверждения. Но следует отметить, что сметчики Владимирской области используют ресурсный метод. В региональную сметно-нормативную базу вносились изменения по дополнениям ГЭСН (5 выпусков), которые в последующем вошли в эталонную базу. Поэтому разница в нормативах эталонной базы и нормативах старой базы с внесенными изменениями по дополнениям ГЭСН в

нормы, применяемые для объектов жилищного строительства, минимальная. Следует отметить, что РЦЦС активно взаимодействует с Федеральным центром ценообразования в строительстве, так были согласованы сметные нормы на применение отдельных видов новых материалов.

**Ц.В.: Вы предлагаете решения по удешевлению стоимости строительства жилых домов?**

**С. С.:** Да, эта работа проводится постоянно и строительство жилья для погорельцев не является исключением. В области разработаны транспортные составляющие на основные материалы при перевозке их на различные расстояния в зависимости от их стоимости.

Ежеквартально дается информация о текущей стоимости по заводам-изготовителям на железобетонные конструкции, кирпич, бетоны и растворы, а также средняя рыночная стоимость на отделочные, кровельные, сантехнические и электротехнические материалы.

На объектах жилья, утраченного в результате пожаров, были проанализированы варианты поставки материалов от поставщиков, с проектировщиками отработаны и согласованы лимитированные затраты по сводному сметному расчету и ряд других вопросов, которые однозначно были направлены на снижение стоимости строительства, но при этом не снижая качества самого объекта строительства.

**Ц.В.: С какими трудностями вы столкнулись при проведении этой работы?**

**С. С.:** Проблема в основном связана с тем, что закончить восстановление жилья необходимо в самые кратчайшие сроки. Но понимание этой ситуации всеми участниками процесса, качественное взаимодействие по основным вопросам дает положительные результаты. Понятно, что принимались и принимаются решения, по которым приходилось изменять и проектные решения и сметные расчеты, но это работа с «листа» и наверно по-другому не могло быть.

ДЕВЯТАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ  
ВЫСТАВКА-ФОРУМ  
**HI-TECH  
BUILDING  
2010**

**ЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ОСНАЩЕНИЯ ЗДАНИЙ**

- АВТОМАТИЗАЦИЯ И ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ
- СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ
- УПРАВЛЕНИЕ КЛИМАТИЧЕСКИМИ СИСТЕМАМИ
- УПРАВЛЕНИЕ ОСВЕЩЕНИЕМ
- СИСТЕМЫ «УМНЫЙ ДОМ»
- ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

**7-9 декабря**  
Москва, Гостиный Двор

[www.hitechbuilding.ru](http://www.hitechbuilding.ru)

Организатор: MIDexpo  
Партнер: Delta, LG, РИАНОВОСТИ  
Спонсоры: ИГД, ГЭС, СКА  
Официальное мультимедийное агентство: РИАНОВОСТИ  
Генеральный интернет-партнер: [www.city-build.ru](http://www.city-build.ru)  
При поддержке: BIG-RU, KNX, ИГД, ГЭС, СКА

Международный форум строительной индустрии  
2-я специализированная выставка строительных материалов и услуг

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
СЕЗОН**

**1-3 ноября 2010 года**  
МВЦ «Крокус Экспо», павильон II

Салоны выставки:

- «Строительные и отделочные материалы»
- «Интерьер»
- «Инженерное обустройство»
- «Малоэтажное и коттеджное строительство»
- «Строительный подряд»
- «Строительная техника и механизмы»
- «Наука и инновации»
- «Карьера и образование»

Форум включает:

- Конгресс «Строительная наука, техника и технологии: перспективы развития»;
- Конгресс по малоэтажному строительству;
- Конгресс «Стекло и современные технологии XXI века»;
- круглый стол «Влияние вступления Таможенного союза на строительную отрасль»;
- круглый стол «Технологии строительства в сельской местности»;
- бизнес-встречи с представителями строительных отраслей стран СНГ;
- презентации инновационных строительных проектов и технологий ВУЗов РФ и стран СНГ.

Дирекция форума:  
Тел./факс: +7 (495) 228-12-16,  
926-34-22, 727-26-13  
E-mail: [buildingseason@crocus-off.ru](mailto:buildingseason@crocus-off.ru)  
[www.buildingseason.ru](http://www.buildingseason.ru)

Организатор: **КРОКУС ЭКСПО** Международный выставочный центр  
МВЦ «Крокус Экспо»: 65-66 км МКАД (пересечение МКАД и Волоколамского шоссе)  
«Мякинино»: выход к павильонам выставочного центра

Соорганизатор:

Официальная поддержка:

Генеральный партнер:

Партнер:

Информационный партнер МВЦ «Крокус Экспо»:

Реклама на сайте и на территории МВЦ «Крокус Экспо»: +7 (495) 727-26-39, [www.crocus-reklama.ru](http://www.crocus-reklama.ru)  
Арендатор конференц-залов и презентационного оборудования: +7 (495) 727-26-53, 727-26-15

[www.buildingseason.ru](http://www.buildingseason.ru)

IV международный форум  
АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДОВ,  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И МАТЕРИАЛОВ

**18-21 октября 2010**

**СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРОДОВ 2010**

**CityBuild**  
СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРОДОВ

Москва, Всероссийский Выставочный Центр, павильон №75

Получите пригласительный билет - на сайте [www.city-build.ru](http://www.city-build.ru)

подземный ГОРОД  
АРХИТЕКТУРА, ПРОЕКТИРОВАНИЕ И РЕКОНСТРУКЦИЯ  
ИНТЕХГЕОСТРОЙ

ВЫСОТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
ГАРАЖ И ПАРКИНГ

ГОРОДСКИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И КОММУНИКАЦИИ  
БЕЗОПАСНОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
СВЕТ В ГОРОДЕ. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ГОРОДОВ

ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩЕЕ ДОМОСТРОЕНИЕ  
CityRoad

Организаторы: ITE, ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ, Министерство Регионального Развития Российской Федерации, Московская торговая палата, Ассоциация Строителей России, Российский Союз Строителей, Союз Архитекторов России

Генеральный информационный партнер:

Генеральные интернет-партнеры:

Платный аналитический партнер форума:

Официальные информационные партнеры:

Информационные партнеры:

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

# Сахалин завершает территориальное планирование

## Чтобы люди оставались жить на приграничных территориях России, им нужно дать землю

**Что мы делаем сегодня в Сахалинской области в сфере жилищного строительства? Работаем по трем направлениям. Первое – это градостроительное регулирование, территориальное зонирование. Без этого мы не двинемся дальше. Второе – это, конечно же, решение земельного вопроса. И третье – удовлетворение активного спроса на жилые дома и квартиры.**

Итак, что сделано по территориальному планированию? В состав Сахалинской области по состоянию на 01.09.2010 входят 18 городских округов и один муниципальный район. Сегодня завершена разработка схемы территориального планирования самой области, генеральных планов городских округов, схем территориального планирования муниципального района. В 16 городских округах и в муниципальном районе завершены публичные слушания и утверждены документы территориального планирования. В двух округах по итогам состоявшихся публичных слушаний вносятся изменения, вся эта работа будет завершена до конца 2010 г.

Как удалось столь быстро этого добиться? Благодаря двум факторам. Во-первых, через организацию городских округов мы сократили число таких муниципальных образований как сельские и городские поселения. Во-вторых, оказали финансовую помощь муниципалитетам при разработке всех этих документов. В областной целевой программе развития массового жилищного строительства предусмотрены прямые субсидии муниципальным образованиям за счет средств областного бюджета, на условиях софинансирования 50 на 50%. Так совместными усилиями нам и удалось решить эту задачу.

Но выявились и проблемы, требующие решения на федеральном уровне. Срок проведения публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа составляет по закону от одного до трех месяцев. По правилам землепользования застройки – от двух до четырех месяцев. По проекту планировки микрорайона, по проекту межевания – от одного до трех месяцев. Таким образом, только на публичные слушания уходит 10 месяцев. И если мы вносим какие-либо небольшие изменения в тот или иной документ, то все начинается сначала.

Приведу пример. Недавно построили жилой микрорайон. Поставили мини-ТЭЦ, работающую на газе. И что получилось? В правилах землепользования и застройки когда-то в 90-х гг. написали, что в зоне Ж-3 можно строить небольшие котельные. А у нас мини-ТЭЦ. Она значительно экологичней и экономичней. Но для того чтобы законодательно обосновать свое решение, ввести все это дело в законодательное русло, согласовать его с природоохранной прокуратурой, потребовалось потратить время на проведение публичных слушаний, по сути, на утверждение «у тетеньки на кухне».

Показательны публичные слушания по генплану областного центра, города Южно-Сахалинска. В зале собираются случайные люди, которые голосуют за отклонение проекта. Пресса преподносит такие собрания как победу российской демократии над властью, которая хочет принять «антинародный» генеральный план городского округа. Почему это все происходит? Да потому, что состав участников публичных слушаний никак не регламентируется нормами Гра-

достроительного кодекса РФ. Эти мероприятия зачастую используются различными политическими и общественными организациями для собственных пиар-компаний.

Состав заключений по итогам публичных слушаний также никак кодексом не регламентирован. Только написано, что должно быть принято итоговое заключе-



ние. А что там должно быть отражено? «Отклоняем», «утверждаем», «вносим замечания» или что-то иное? Столкнулись с формулировкой на этих слушаниях – «отклонить проект генерального плана городского округа». Два года питерские архитекторы работали над генеральным планом. Они в один голос убеждали собравшихся, что учтены все нормы, правила и требования. А ведь на разработку проекта два года благополучно тратились муниципальные деньги. Поэтому, по нашему мнению, участие в публичных слушаниях профессиональных сообществ, проектировщиков, экологов, градостроителей должно быть оговорено особо, представительство же рядовых граждан регламентировано по полномочиям и количеству.

### Люdiam нужно раздать землю

Чтобы сделать проект «Жилище» действительно национальным, необходимо обеспечить доступ большинства населения к земельным участкам для жилищного строительства. Что выгоднее сегодня бюджету – закладывать государственные средства для всех 21,5 тыс. состоящих на учете нуждающихся в жилье семей или дать им один раз землю для того, чтобы они сами решали свои жилищные проблемы? По нашему мнению, пусть строят самостоятельно, если есть желание и возможности. При этом можно законодательно определить предельный срок аренды земельного участка для таких семей от начала строительства до его завершения.

В крайнем случае, ввести этот механизм исключительно на приграничных территориях России, чтобы закрепить население на отдаленных территориях.

На территории нашей области проживает чуть более 500 тыс. человек. Земли много, а людей мало. Но мы точно так же бьемся за эти земли для того, чтобы построить один дом. До 30% стоимости 1 м<sup>2</sup> приходится на затраты застройщика по подключению дома к сетям инженерной инфраструктуры. В Сахалинской области изолированная система электроснабжения, не такая как на материке. Износ сетевого хозяйства достиг критической отметки. Каждый проект строительства сталкивается с проблемой технологического присоединения как к электриче-

Многие крупные строительные компании самостоятельно занимаются и поставкой стройматериалов в регионы и, соответственно, они поднимают стоимость стройматериалов по своим оптовым поставкам. И тут круг замыкается. Мы наблюдаем за свободными ценами на рынке стройматериалов и мы же их утверждаем в качестве индексов к сметной стоимости. Поэтому мне кажется, что в индексном методе заложен некий подвох. Мы сами себе ставим подножку.

Видимо, для строительства за счет бюджетных средств нужен какой-то иной подход. Правительство РФ пытается нащупать этот метод путем введения Федеральных, территориальных отраслевых единичных расценок, но в базе-то все равно лежит индексный метод

### Убрать административные барьеры

Много проблем возникает и в связи с двойной проверкой, которая сейчас введена в отношении муниципальных и региональных объектов, финансирование которых предусматривается, в т.ч. за счет средств федерального бюджета. Кстати, в нарушение ч. 6 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, которой запрещены другие виды экспертиз. Тем не менее, сейчас пытаются понизить цену строительства путем введения второй экспертизы сметной стоимости строительства. Помимо той экспертизы, которая проводится на уровне субъекта Федерации, мы должны отправить объемный пакет документов, в т.ч. сметы на вторую проверку, на федеральную экспертизу в Хабаровск. А это значит, что надо снова платить бюджетные деньги.

Мы вынуждены выполнять такие правила игры, а именно: доставлять все документы в Хабаровск с нарочным. И те, кто устанавливал эти правила, напрочь забыли о том, что от нас до этого города только самолетом можно долететь. Мы должны прилететь, прийти в орган экспертизы, получить от ворот поворот, потому что какую-то бумажку не привезли, прилететь обратно, а потом снова совершить полет в Хабаровск. Так и летаем! И все это для того, чтобы доказать что смета, которую уже проверила Госэкспертиза, составлена правильно или, наоборот, неправильно. Меня, честно говоря, такая практика сильно удивляет, ибо на территории Сахалинской области имеется ОГУ «Центр по ценообразованию в строительстве Сахалинской области», который отправляет разработанные им ТЭРы в Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов. Почему экспертиза должна проводиться через Хабаровск?

С этой проблемой сталкиваются и Камчатский край, и Магаданская область. Если в центральных регионах России можно сесть в машину и за полчаса-час доехать куда тебе надо, то у нас совершенно иные расстояния, иные природные и климатические условия. Считаю, что введение второй экспертизы – это очередная бюрократическая проволочка. В то время как Президент РФ, и Председатель Правительства РФ призывают убрать бюрократические барьеры в строительстве, мы выставляем еще один административный барьер. Это неправильно.

**Елена ИВАНОВА,**  
министр строительства  
Сахалинской области

### Новый подход для ценообразования

Сегодня идет реформа ценообразования, направленная на снижение стоимости объектов капитального строительства, возводимых за счет бюджетных средств. Однако мы своими же руками накручиваем эту стоимость. К сожалению, применение базисно-индексного метода, на наш взгляд, отчасти приводит к тому, что ежеквартально стоимость строительства возрастает. Потому что индексы основываются на мониторинге ценовых факторов, складывающихся за отчетный период. Ежеквартально отслеживается, как складывается цена на рынке стройматериалов, зарплата в предприятиях отрасли и т. д.

# Профсоюз встал на защиту

## В Курганской области разразился скандал из-за незаконного увольнения

**В соответствии с Уставом одной из важнейших задач Общероссийского профессионального союза сметчиков (ОПСС) является защита профессиональных интересов специалистов, занимающихся вопросами ценообразования сметного нормирования, оценки стоимостного инжиниринга. Первичные профсоюзные организации представляют и защищают права и интересы членов профсоюзов. Яркий пример – участие профсоюза в урегулировании конфликта в Курганской области.**

Директор курганской коммерческой организации ООО «ГРАНД-КУРГАН» и учредитель крупной производственно-строительной компании ООО «СИ-ЛИКАТ» Елена Чернушкина написала письмо с жалобой на имя заместителя губернатора – директора департамента строительства, госэкспертизы и ЖКХ Курганской области Валерия Миронова и в прокуратуру Курганской области. В своем обращении Чернушкина обвинила начальника отдела ценообразования и сметного нормирования в строительстве и промышленности строительных материалов Комитета по архитектуре и строительству Галину Менщикову (члена первичной профсоюзной организации ОПСС) и руководство Курганского

филиала ФГУ «ФЦС» в коррупции, личной заинтересованности и связях с коммерческими организациями.

Вместо того, чтобы объективно и досконально разобраться в ситуации, органы исполнительной власти и администрация Курганской области в лице заместителя губернатора Валерия Миронова и председателя комитета по архитектуре и строительству Курганской области Юрия Выродова обвинили Галину Менщикову в некомпетентности и невыполнении своих должностных обязанностей. И это несмотря на то, что за все проработанные годы Галина Викторовна не имела ни одного замечания или нарекания со стороны руководства. Последовали одна за другой служебные

проверки, в итоге Галину Менщикову уволили.

Члены профсоюза ОПСС города Кургана, возмущенные произволом со стороны местных властей, обратились в Президиум ОПСС с призывом о помощи. Профсоюз активно включился в борьбу за восстановление законности и соблюдение прав члена первичной профсоюзной организации. Президиум ОПСС направил запрос в прокуратуру Курганской области, в комитет по архитектуре и строительству Курганской области, губернатору Курганской области с требованием разобраться в ситуации. По рекомендации ОПСС была подана жалоба и в инспекцию по трудовым спорам. К сожалению, на все запросы и жалобы были получены стандартные отписки.

Но профсоюз не опустил руки в борьбе за справедливость. С помощью юристов профсоюза был составлен иск в Курганский городской суд о восстановлении на работе и признании незаконности увольнения Галины Менщиковой. Суд первой инстанции был проигран, однако юристы



**Раньше Галину Менщикову награждали. Сегодня – увольняют.**

ОПСС на этом не успокоились. 8 июля 2010 г. была подана кассационная жалоба на решение городского суда Кургана. Благодаря большой и грамотной работе, проведенной профсоюзом, судебная коллегия вынесла определение: решение Курганского городского суда отменить, дело направить на новое рассмотрение.

**Юрий ИЗМАЙЛОВ, Курган**



# Сибирь меняет облик

## В регионе появятся уникальные районы застройки

**Новый облик сибирских городов стал одной из центральных тем, которые обсуждали участники Байкальского экономического форума. Освоить природные богатства этого уникального края, вровень с которым, по словам Валентина Распутина, нельзя ничего поставить, невозможно без создания нормальных условий жизни сибиряков.**

Государственная стратегия развития Сибири до 2020 г. предполагает опережающие темпы роста экономики этого региона. Она предусматривает достижение темпов прироста валового регионального продукта около 5,3%, инвестиций – 12%, заработной платы – 5,5% в год. Число сибиряков должно возрасти на 600–800 тыс. человек. В регионе предстоит сформировать опорную систему поселений, которые обеспечат национальную безопасность страны на ее юго-восточных рубежах.

Однако все эти красивые планы останутся пустыми словами, если Правительство РФ не сможет создать достойные условия жизни людей. А для этого необходима современная градостроительная политика, предполагающая возведение наряду с новыми добывающими предприятиями детских садов, школ,

больниц и других объектов социальной инфраструктуры. Отсутствие продуманной системы территориального планирования, по словам статс-секретаря Министерства регионального развития РФ Юрия Осинцева, является одним из главных препятствий развития региональной экономики. Сроки рассмотрения нормативных актов, нацеленных на введение современной системы территориального планирования, уже трижды откладывались по инициативе депутатов Государственной Думы РФ. Между тем эта проблема требует скорейшего решения.

«Мэры российских городов ссылаются на то, что у них нет денег на территориальное планирование, и продолжают работать так, как привыкли: вести застройку без генплана, «сажать» новостройки на старые коммунальные сети, не раз-

вивать новую инженерную инфраструктуру», – констатировал Юрий Осинцев. Китай, вся Юго-Восточная Азия стремительно двигаются по инновационному пути развития. Нам не угнаться за ними, если мы не будем видеть перспектив развития, ведь население Сибири убывает год от года, подчеркнул статс-секретарь. Если не обеспечить более высокое качество жизни в Сибири, здесь скоро просто некому будет работать.

Важнейшей составляющей комфортных условий жизни является доступное современное жилье. Министерство регионального развития РФ в будущем году планирует разработать целевые показатели по объемам ввода жилья по регионам. К слову, в 2009 г. именно Сибирский федеральный округ больше всех потерял в темпах жилищного строительства – падение объемов составило более 20%. По итогам января–июня 2010 г. в регионе также наблюдается совсем незначительный рост, за исключением Иркутской области, у которой в этом году прирост объемов жилищного строительства составляет около 30%. Министерство намерено требовать от всех субъектов РФ

разработки региональных программ жилищного строительства до 2020 г. Причем, речь идет о качественном жилье, доступном для большинства населения.

Сформировать эмоциональную привязанность местных жителей к своей малой Родине и желание остаться тут навсегда поможет строительство уникальных районов, своего рода «Старых Арбатов в Сибири», считает директор Фонда Центр стратегических разработок «Северо-Запад» Владимир Княгинин. Удачным примером создания неповторимого образа малой Родины назвал реконструкцию исторического центра Иркутска президент Союза архитекторов России Андрей Боков. «Впервые за многие годы губернатор Иркутской области Дмитрий Мезенцев с гордостью показывает живой кусочек истории своего города, – заявил Андрей Боков. – Это доказывает, сколь привлекательной может быть традиционная городская среда, сколь комфортным может быть проживание в деревянных домах».

**Дмитрий ТИТОВ,  
Москва – Иркутск**



**В Сибири привлекательной может быть не только природа, ...**



**... но и городская среда.**

# Ускользающая Москва

## Старый город пропадает среди стекла и бетона

**Иногда, гуляя по улочкам в центре города, обращаешь внимание, что Москвы становится все меньше. Того самого старого города, который когда-то был виден на фотографиях в книге Гиляровского. О том, возможно ли спасти столичный облик от мутаций, мы побеседовали с координатором общественного объединения «Архнадзор» Константином МИХАЙЛОВЫМ.**

**Ц.В.: Какова, на ваш взгляд, градостроительная политика в Москве в отношении памятников и зданий исторической застройки?**

**Константин Михайлов:** Она имеет ярко выраженный тренд избавления от старинных, даже не зданий, а целых кварталов и групп зданий. Это современное изменение облика Москвы часто сравнивают с «великой» реконструкцией 1930-х годов. Вот только тогда «били» точно, стремясь перелицевать облик города, заменить символы прежней эпохи новыми символами, при этом сама историческая ткань города, по большей части, сохранялась.

вершено неэффективно. Что, по меньшей мере, странно, учитывая цены на недвижимость в Москве. Просто гуляя по столице, можно встретить много пустых зданий. Год от года они приходят в упадок, ветшают, разваливаются, становятся местом пристанища бомжей и наркоманов. В результате это заканчивается тем, что городским властям попросту надоедает с ними возиться и оказывается гораздо проще, а главное – дешевле их просто снести.

**Ц.В.: А что потом возникает на месте этих снесенных домов? Не кажется ли вам, что иногда некоторые здания**

**доводятся до такого состояния специально, чтобы их затем снести и освободить желаемый участок земли?**

**К. М.:** Похоже, что иногда специально ждут, что здание начнет разваливаться, падать, представлять угрозу для жизни и не останется ничего, кроме как признать здание опасным и приговорить его к сносу, а участком распорядиться по своему усмотрению.

Вместе с тем, в последние годы я все чаще отмечаю такую тенденцию, что снос происходит, что называется, «в порядке благоустройства». Проще говоря, чтобы глаза не мозолило. И на месте сноса не возникает ничего. Площадка разравнивается, засыпается гравием и все. Иногда на этом месте открывают стоянку, в лучшем случае, разбивают какие-нибудь клумбы.

Что интересно, зачастую решения о сносе не озвучиваются, а претворяются в жизнь совершенно секретно. В мае прошлого года правительство Москвы издало распоряжение №932 о сносе, как они выражались, аварийных домов. В этот «расстрельный список» было включено около 100 адресов, около 60 – это были как раз исторические дома, в частности, в список попала известная усадьба Разумовских на Большой Никитской улице, которая когда-то фигурировала в альбомах Матвея Казакова как один из лучших образцов архитектуры в Москве.

Как я уже сказал, это распоряжение было секретным, то есть оно нигде не публиковалось, при этом оно весьма интенсивно выполнялось. После общественного шума, поднятого «Архнадзором» в прошлом году, из этого списка было выведено более 30 домов, однако более 20 домов успели снести. Прошлой осенью было обещано, что спасенные дома будут восстанавливаться «Мосстройвозрождением». Но этим

летом нам стало известно, что Правительство Москвы 12 июля издало новое, опять-таки секретное, опять-таки нигде не опубликованное постановление о сносе «освобожденных» домов. По неофициальным данным в списке 40 исторических адресов.

**Ц.В.: Насколько обоснован и необходим снос этих домов?**

**К. М.:** На днях я был в «Москомнаследии», там проходило заседание рабочей группы Комиссии по сохранению зданий в исторических районах. На эти заседания обычно выносятся вопросы о сносе или сохранении тех или иных зданий. Так вот комиссия приняла решение о сохранении 9 из 12 рассматривавшихся адресов. Решительный отказ в сносе. То есть 75% они признали ценными и не подлежащими сносу. Выводы делайте сами.

**Ц.В.: Отчего происходят подобные вещи? Это все от безразличия?**

**К. М.:** Кто-то полагает, что дело в безграничной алчности чиновников и властей, кто-то говорит о повальном бескультурье, кто-то о неутолимом строительном «голоде». Я с этим абсолютно согласен, но думаю, что дело еще и в том, что у нас такого понятия, как «Старая Москва», просто нет. То есть оно есть в головах искусствоведов и краеведов, но оно никак юридически, территориально, административно не обозначено. И нет никакого распорядительного документа о том, как сохранять ее исторический облик.

Я думаю, идеальным было бы выделением сохранившегося исторического центра в специальную зону. Не просто обозначение его на карте, а придание ему специального административного статуса. Организовать в этой зоне специальный управленческий орган, который бы занимался вопросами сохранности здания, поиском нормальных, адекватных арендаторов, контролем над ними.

Пока же об этом остается лишь мечтать. Сейчас судьба памятников архитектуры и просто зданий исторической застройки сосредоточена в руках абсолютно безразличных людей, для которых старинное здание – это лишь разваливающийся дом, который проще снести, а на его месте построить что-то приносящее доход. О том, что можно восстанавливать старинные здания и зарабатывать на этом деньги, по видимости, в голову им не приходит.

**Ц.В.: Как можно решить проблему сохранения исторического облика столицы?**

**К. М.:** Не думаю, что здесь стоит выдумывать велосипед. Можно обратиться к опыту западных стран. Во многих старинных европейских столицах используется такая модель: есть здания, покинутые жителями или разрушенные, а у городских властей нет денег на их восстановление. Власти сдают эти дома в аренду за символическую цену в один доллар всем желающим с единственным условием – сохранить и приспособить здание к новым жизненным условиям. Я полагаю, если бы подобная практика применялась в Москве, то желающих была бы масса.

Беседовала Виктория КАШЕВАРОВА



Благодаря этому в 1970-е годы стало возможным создание девяти заповедных зон в центре Москвы, где всячески старались сохранять исторический облик и вид. Это и Остоженка, и Замоскворечье, ставшие в 1990-е годы столь привлекательными для инвесторов, превратившиеся в арену самой оживленной застройки.

Ведущееся сейчас строительство, к сожалению, сильно меняет исторический фон города, или, как говорят эксперты, историко-градостроительную среду, которая создает необходимый аспект восприятия Москвы как города старинного. К примеру, наверное, каждый человек обращал внимание, насколько далеким от гармонии стал весь вид площади Тверской заставы, где сохранена отреставрированная церковь Николы в Царском переулке. И вот над этим храмом начала XX века нависают современные офисные центры из стекла и бетона. То есть памятник продолжает физически существовать, но он «морально убит», он потерял свое градобразующее значение, вырван из контекста, он уже не главенствует над округой, как раньше, а наоборот, выглядит какой-то исторической «игрушкой», странно смотрящейся на фоне всего нового.

Кроме того, мои жизненные наблюдения показывают, что городская собственность сейчас используется со-

**Консервация без крыши дома архитектурной школы Матвея Казакова по Большому Златоустинскому переулку (верхний снимок) и попытка сноса исторической застройки, окружающей московский храм Воскресения в Кадашах (снимок внизу), – явления одного порядка. Многие архитектурные памятники могут навсегда быть стерты с лица Москвы при такой «заботе» чиновников.**



# «СТРОЙИНФОРМИЗДАТ»

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## Наш адрес и контакты:

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

## ГОССТРОЙСМЕТА 2.0

редакция СТАНДАРТ

**ПРОГРАММА ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИЙ, РАБОТАЮЩИХ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНВЕСТИЦИЙ**

**Достоверные данные  
Новые нормативы  
Оперативные обновления**

Сметно-нормативные базы эталонных редакций сопровождаются единым для всей территории РФ Сертификатом (регистрационной картой). Данный документ подтверждает достоверность сметно-нормативной базы, гарантируя соответствие базы государственным сметным нормативам.

Программа позволяет автоматизировать формирование сметной и первичной учетной документации в строительстве.

С 2008 года программа устанавливается во все контрольно-финансовые органы и органы экспертизы РФ.

Служба проведения экспертизы соответствует постановлению Правительства РФ от 18 мая 2009 г. №427 «о порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета...»

Наличие уникального дополнительного модуля

**КАЛЬКУЛЯТОР ОБЪЕМОВ**

- упрощает вычисление объемов на основании чертежей
- облегчает быструю проверку заявленных в смете объемов работ
- автоматизирует экспертизу сметной стоимости



ГОСУДАРСТВЕННАЯ СИСТЕМА  
СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

129085, г. Москва,  
пр-т Мира, д. 95, стр. 1  
Тел.: (495) 223-06-16  
[www.gosstroysmeta.ru](http://www.gosstroysmeta.ru)



РЕГИСТРАЦИОННАЯ КАРТА



ЧЕРТЕЖ



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ



ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА

## ГОССТРОЙСМЕТА

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СИСТЕМА  
СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

**ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ**

**РАБОТА С ДОКУМЕНТАМИ**

- Расчет нескольких смет любой сложности индексным и ресурсным способом
- Формы: акты сдачи приемки выполненных работ, КС-3, М-29, расчеты текущей стоимости, объектные ресурсные ведомости
- Работа со сводными и объектными сметами
- Поиск расценок по шифру и по наименованию расценки
- Формирование внешнего вида документа в процессе расчета
- Передача сметной документации между пользователями программы в виде файлов
- Создание новой сметы с использованием ранее созданного шаблона
- Добавление расценок путем переноса мышью из окон СНБ в смету
- Регистрация дополнительных СНБ, индексов и цен
- Использование для расчета базы строительных расценок, цен на материалы и норм расходов материалов 1984г. и ГЭСН-2001, ФЕР-2001, ТЕР-2001 ОУ к сборникам

**МЕТОДЫ РАСЧЕТОВ**

- Базисный
- Базисно-индексный
- Ресурсный
- Ресурсно-индексный

**ИНТЕРФЕЙС**

- Простой в использовании, усовершенствованный легочный интерфейс в стиле MS Office 2007
- Интерфейс изменяется в соответствии с действиями пользователя, что позволяет избежать перегруженности меню различными кнопками
- Простота использования и быстрый доступ к необходимым функциям повышает производительность работы и качество результатов

**ПЕЧАТЬ**

- Печать из самой программы
- Экспорт печатных форм в XLS, DOC, PDF, JPG нажатием одной кнопки
- Отправка печатных форм по электронной почте из программы

Обращайтесь к дилеру в Вашем регионе:

# Восстановительная стоимость: формирование

**На современном этапе управления недвижимостью Российской Федерации одним из главных критериев полезности объекта, а также эффективности принятого или планируемого к принятию управленческого решения является показатель его рыночной стоимости. Величина или рыночная стоимость объектов недвижимости определяется специалистами-оценщиками на основе применения трех методов оценки – затратного, сравнительного и доходного.**

Наиболее широко применяемым для определения стоимости объектов недвижимости является затратный метод. Данный метод позволяет получить оценку восстановительной стоимости зданий и сооружений, представляющей собой стоимость строительства точной копии рассматриваемому объекту, со всеми имеющимися у него преимуществами и недостатками. Именно этот метод многие годы служил и продолжает служить основой для экономической оценки недвижимости, являющейся в подавляющем большинстве государственной собственностью.

При определении компенсационных выплат за снос объектов, переоценке основных фондов предприятий и организаций, выкупе государственной собственности, назначении арендных ставок, определении объема финансовых средств на ремонт и обслуживание зданий и сооружений и прочих операциях с недвижимостью до настоящего времени применяется исходная нормативно-правовая база, в основном ориентированная на затратный метод. В основу данного метода, как правило, закладываются сведения об удельных показателях стоимости единицы измерения строительной мощности соответствующих объектов.

Данные сведения представлены в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Следует отметить, что в настоящее время находит применение и ряд коммерческих продуктов, например, сборники КО-ИНВЕСТ. Однако коммерческие продукты, на наш взгляд, ориентированы для определения рыночной стоимости негосударственной недвижимости. Сборники же УПВС – это единственная официальная база данных, на основе которой могут быть осуществлены расчеты, необходимые для оценки стоимости объектов государственной и муниципальной собственности затратным подходом.

Вместе с тем, данная база на сегодняшний момент морально устарела и нуждается в переработке. Это обусловлено прежде всего тем, что стоимостные показатели, представленные в сборниках УПВС, определены на уровне цен 1969 г. Однако за более чем сорок лет произошли серьезные изменения в технологии строительства, в структуре сметной стоимости, появились новые строительные материалы и конструкции, изменилась сметно-нормативная база и т.д. Данные факты не учитываются показателями УПВС, что приводит к искажению результатов оценки объектов недвижимости.

Для пересчета УПВС в текущий уровень цен требуется применение индексов удорожания стоимости СМР. При этом никаким существенным корректировкам эти показатели, за исключением учета фактора инфляции, не подвергаются, что приводит к неизбежным погрешностям. В значительной степени это объясняется тем, что со-

вокупный индекс приведения данных стоимостных показателей в текущий уровень цен складывается из индексов нескольких этапов ценообразования, характеризовавшихся поочередным переходом строительной отрасли на новые сметно-нормативные базы (1969, 1984, 1991 гг.).

Переход к рыночным отношениям, либерализация цен, упразднение централизованных поставок привели к стихийному изменению стоимости строительной продукции. На это время, начиная с 1991 г. и далее, приходится самая большая волна инфляции. Ежемесячный рост цен в строительном комплексе достигал гиперинфляционного уровня (более 25%). При этом показатели по субъектам РФ значительно отклонялись от среднего уровня.

Так, средний индекс цен 2001 г. по сравнению с государственными сметными ценами 1991 г. в целом по России составлял 17,4. В регионах с высокой инвестиционной активностью он был существенно выше и составлял в Москве 22,1, в Московской области – 18,36, в Санкт-Петербурге 20,2. В Тверской, Тульской, Брянской и других областях, входящих в Центральный район, индекс цен был на уровне 13–15. Причем, цены на различные стройматериалы, трудовые ресурсы и отдельные виды строительномонтажных работ росли неравномерно. Так, если к началу 2002 г. средняя стоимость стройматериалов по России возросла в среднем в 15,5 раз, то по от-

дельным видам она увеличилась от 9,7 до 37,5 раз относительно показателей 1991 г. Так что использование каких-либо усредненных индексов удорожания к стоимостным показателям, приведенным в сборниках УПВС-69, приводит к большим ошибкам.

Еще одним из существенных недостатков сборников УПВС-69 является отсутствие описания качественных параметров, отраженных в них строительных материалов (деталей, конструкций) и инженерных систем. О том, какие материалы использовались в строительстве в период разработки сборников УПВС-69 и в чем отличие инженерных систем зданий тех лет от современных условий, могут судить только лишь специалисты с большим стажем.

Сегодня в существующих коммерческих информационных справочниках укрупненных показателей стоимости строительства в какой то степени учтены ряд недостатков и недоработок, присущих УПВС-69. Это касается и учета современных строительных материалов и технологий, и изменений сметно-нормативной базы, и объемов описательной и информативной части. Но, как показывает опыт практической работы, ввиду ориентации данных изданий на рыночное формирование цены величина рассчитываемой по их нормативам восстановительной стоимости, как правило, превышает реальные затраты на строительство аналогичных объектов.

В табл. 1 представлен расчет восстановительной стоимости по нескольким типовым объектам капитального строительства с использованием существующих справочно-информационных изданий и фрагмент сравнительного анализа полученной информации с затратами по фактически построенным государственным объектам. Как можно видеть, восстановительная стои-

мость, определенная с использованием существующих на настоящий момент укрупненных нормативов, существенно отличается от реальных затрат на возведение объектов. При этом использование стоимостных показателей, приведенных в КО-ИНВЕСТ, дает, как правило, завышение стоимости до 30%. Применение же нормативной базы 1969 г. ведет к значительному (до 50–70%) ее занижению. Таким образом, использование существующих нормативов для расчета стоимостных показателей, определяемых на базе восстановительной стоимости (рыночная стоимость, ликвидационная стоимость, стоимость капитального ремонта и др.) дает значительную погрешность и препятствует эффективному управлению инвестициями в федеральную и муниципальную недвижимость.

В связи с этим для определения восстановительной стоимости объектов капитального строительства Федеральный центр по ценообразованию в строительстве совместно с Национальной ассоциацией сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга ведет работу по созданию системы укрупненных нормативов восстановительной стоимости, учитывающих современные условия строительства. Областями применения разрабатываемой системы является оценочная деятельность и среднесрочное планирование капитального ремонта объектов, финансирование которых осуществляется за счет средств федерального бюджета. Следует отметить, что данная работа идет параллельно с разработкой системы укрупненных показателей стоимости капитального ремонта (УПС КР). Актуальность и методология разработки УПС КР изложены в газете «Цена вопроса» №13 и №14 от июля и августа 2010 г.

Обе системы показателей разрабатываются под специально созданный клас-

Табл. 1.

## Фрагмент расчета и сравнительного анализа восстановительной стоимости типовых объектов с фактическими затратами на возведение аналогичных объектов

Наименование объекта	Нормативная база	Нормативные показатели		Совокупный индекс перехода на 01.01.2000 г.	Стоимость 1 м <sup>3</sup> на 01.01.2000 г.	Отклонение от затрат по реальным объектам, %
		Уровень цен	Стоимость 1 м <sup>3</sup> , руб.			
Больницы кирпичные площадью до 6 тыс. м <sup>2</sup> (до 50 коек)	УПВС-69 №31 «Здания здравоохранения», табл. 16	01.01.1969	33,1	19,258	637	-71,4
	Ко-Инвест-07 «Общественные здания», стр. 42	01.01.2007	11 556,82	0,2179	2 518	+12,9
	Затраты по реальным государственным объектам	01.01.2000	2231	1	2 231	0
Школы кирпичные объемом до 16 тыс. м <sup>3</sup> (до 200 мест)	УПВС-69 №32 «Здания образования», табл. 5	01.01.1969	21,7	19,258	418	-70,0
	Ко-Инвест-07 «Общественные здания», стр. 136	01.01.2007	7 687,04	0,2179	1 675	+20,1
	Затраты по реальным государственным объектам	01.01.2000	1395	1	1 395	0
Административные здания кирпичные объемом до 15 тыс. м <sup>3</sup>	УПВС-69 №18 «Здания народного хозяйства», табл. 36д	01.01.1969	20	19,258	385	-70,4
	Ко-Инвест-07 «Общественные здания», стр. 120	01.01.2007	7 352,89	0,2179	1 602	+15,8
	Затраты по реальным государственным объектам	01.01.2000	1 383	1	1 383	0

# нормативной базы для ее определения

сификатор, который включает в себя всю номенклатуру объектов жилищного, социально-бытового и культурного назначения, возводимых на территории Российской Федерации с привлечением средств Федерального бюджета.

УНВС разрабатываются в ценах Московского региона (на 01.01.2000) на основе представляемой государственными субъектами строительства проектно-сметной документации по объектам, запроектированным и построенным в Российской Федерации в последние 10 лет.

Разработанные нормативы объединяются в соответствующие сборники в зависимости от функционального назначения объектов. Внутри сборника объекты подразделяются в зависимости от основных мощностных и технических характеристик, к которым отнесены:

- стоимость 1 м<sup>3</sup> объекта для различных типов его конструктивного решения (КР) с учетом стандартного (нормативного) класса качества используемых строительных материалов и уровня оснащенности инженерными системами;

- удельные веса отдельных конструктивных элементов в стоимостном и процентном выражении;

- этажность;
- общая площадь объекта, м<sup>2</sup>;
- строительный объем объекта, м<sup>3</sup>.

Представление информации по конкретному объекту в соответствующем сборнике УНВС-2000 производится в табличной форме. Пример формы УНВС-2000 представлен в табл. 2.

УНВС включают в себя:

- полную величину прямых затрат всего комплекса строительно-монтажных работ по объекту, включая прокладку внутренних инженерных сетей (до первого колодца);

- монтаж и стоимость типового инженерного и технологического оборудования;

- накладные расходы и сметная прибыль;

Табл. 2.

## Форма УНВС

### Детские сады до 100 мест кирпичные

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Восстановительная стоимость 1 м <sup>3</sup> строительного объема здания на 01.01.2000г., руб.	1 245
2	Этажность	1–2
3	Площадь здания, м <sup>2</sup>	500–2 000
4	Объем здания, м <sup>3</sup>	до 7 000
5	Класс качества	С
6	Тип конструктивного решения	КР-1

### Удельный вес отдельных конструктивных элементов

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес	
		%	руб./м <sup>3</sup>
1	Фундаменты	8	99,60
2	Стены и перегородки	22	273,90
3	Перекрытия и покрытия	12	149,40
4	Крыша, кровля	6	74,70
5	Полы	10	124,50
6	Проемы	11	136,95
7	Отделочные работы	10	124,50
8	Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,2	52,29
9	Водоснабжение и канализация	4,7	58,52
10	Электроснабжение	2,6	32,37
11	Слаботочные системы	0,8	9,96
12	Прочие инженерные системы	0,7	8,72
13	Прочие работы и конструкции	8	99,60

- затраты на строительство временных зданий и сооружений;

- дополнительные затраты на производство работ в зимнее время;

- затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований;

- расходы на страхование строительных рисков;

- затраты на проектно-исследовательские работы и экспертизу проекта;

- затраты на содержание службы заказчика строительства, технический и авторский надзоры;

- резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

В технических частях к сборникам УНВС представлены: описание типов конструктивных решений; классификационные параметры стандартов (нормативов) класса качества используемых строительных материалов и уровня оснащенности инженерными системами. Так, для зданий в зависимости от основных несущих и ограждающих конструкций предлагается девять типов конструктивных решений (КР-1...КР-9), наиболее часто используемых в строительстве государственных объектов.

В общей части к сборникам приводится система корректирующих коэффициентов (на отличия в классе качества и проектных решениях отдельных конструктивных элементов, регионально-климатические, региональные, на сейсмичность и т.д.).

В настоящее время разработаны нормативы и сформированы сборники УНВС и УПС КР по объектам образования. Ведется работа по формированию сборников по объектам здравоохранения. В целях проведения апробации методик определения величины восстановительной стоимости и на ее основе стоимости капитального ремонта на плановый период (3 года) с использованием вышеуказанных нормативов в СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Минэкономразвития и в Минобрнауку направлены соответствующие письма.

По нашему мнению, разработка и внедрение системы УНВС и УПС КР обеспечат достаточную прозрачность и эффективность использования бюджетных средств, связанных с управлением недвижимостью и ее эксплуатацией.

**Виктор Ключев,**  
начальник департамента НАСЦСИ,  
д.э.н., профессор;  
**Дмитрий Зайцев,**  
главный специалист НАСЦСИ

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



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

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

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

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

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

Наши телефоны:  
(495) 775-11-60, доб. 4082.

E-mail: [gazeta@fgufccs.ru](mailto:gazeta@fgufccs.ru)

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

E-mail: [oma@strinf.ru](mailto:oma@strinf.ru); [saa@strinf.ru](mailto:saa@strinf.ru)

Стоимость годовой подписки – 2244 рубля с учетом почтовой доставки.

В заявке на подписку необходимо указать:

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

# Азбука сметного дела

## Почему сметная стоимость не совпадает с рыночной ценой

Написание книг (учебников, учебных пособий) – долгий и архаичный труд, приносящий в основном лишь моральное удовлетворение. Книг по сметному делу всегда было мало. Один из современных авторов, доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» Петербургского государственного университета путей сообщения Василий АРДЗИНОВ согласился побеседовать с нашим корреспондентом о состоянии этой важной строительной дисциплины.

**Ц.В.:** Василий Дмитриевич, существует ли различие между «московским» подходом в обучении инженеров-сметчиков и «питерским»?

**Василий Ардзинов:** Нет, не существует. Иначе бы мои книги не покупали в Москве и других городах России, а также в Белоруссии и на Украине. Методика определения цены на любую продукцию и в Африке, и в России имеет одинаковую базу: затраты плюс определенная сумма прибыли. При монополизме – сверхприбыль получается, при конкурентной экономике – нормальная прибыль. Доход даже в десять процентов от затрат в Европе считается нормальным.

**Ц.В.:** Ваши книги предназначены для изучения студентами или могут служить для повышения квалификации уже сложившихся специалистов?

**В. А.:** Сократ говорил, что управлять должны знающие. Через две с половиной тысячи лет мы часто забываем эту мудрость. Мои книги предназначены для широкого круга читателей, стремящихся получить знания по сметному делу: практических работников инвестиционно-строительной сферы, слушателей курсов повышения квалификации и переподготовки кадров, преподавателей и, конечно, студентов строительных специальностей. Мы стараемся писать так, чтобы было интересно читать не только сметчикам.

**Ц.В.:** Встречались ли вы со случаями плагиата?

**В. А.:** Это должно отслеживать издательство. Другое дело – откровенное воровство в лице некоторых пользователей Интернета, размещающих материал книг на обменниках и торрентах. Конечно, я знаю, что по нашим книгам преподают сметное дело. Но нам, авторам, это ничего не дает. Учебники выходят не очень большими тиражами, от двух до четырех тысяч. Новая книга «Зарботная плата и сметное дело в строительстве» пока напечатана в 2 тыс. экземпляров. Издательство уверяет, что продажи активны. Значит, будут новые выпуски издания.

Другое дело, что сама рукопись продается дешево. К сожалению, так ценится интеллектуальный труд в России. Как у Омара Хайяма: разум в цене чеснока. После окончания института я начал работать строительным мастером, с оплатой в пять раз ниже, чем у профессора, который меня учил строительному делу. Сегодня молодой специалист, выпускник вуза, получает не меньше профессора. Думаю, что модернизацию, которой сегодня озабочено наше правительство, надо начинать с решения вопроса оплаты труда в науке и системе подготовки кадров. Могут добавить, что с

каждого экземпляра книги автор получает вознаграждение всего около 10 руб.

**Ц.В.:** Процессы глобализации приводят к появлению на строительном рынке России не только иностранных компаний, но и иностранных специалистов. С какими сложностями в сметном деле сталкиваются и те и другие в процессе интеграции?

**В. А.:** Мне приходилось знакомить иностранных специалистов-инвесторов с нашими реалиями в сметных вопросах. Сложности одинаковые для всех. В том числе, для нас самих. У нас все еще развивающаяся рыночная экономика. То есть, не совсем еще рыночная. Можно сказать, половина экономики коррумпирована, а другая монополизирована. Почему, например, строительство одного километра автодороги обходится в Нижнем Новгороде 190 млн руб., в Сочи – 2 млрд, а в Москве – все восемь? Разница должна быть, но не в 42 раза! Почему покупать земельные участки, как правило, приходится у спекулянтов? Почему столь долго идет подготовительный период строительства? Известно, что средняя продолжительность строительства стоквартирного жилого дома составляет 12 месяцев, а на согласования и оформительские дела уходит вдвое больше времени! И, разумеется, немало денег, которые, естественно, ложатся на себестоимость. Отсюда и сметы не совсем рыночные. Например, средства на оплату труда составляют около 10% от сметной стоимости работ. Но любой знакомый с экономикой строительства видит, что в результате проблем с трудовыми ресурсами доля зарплаты практически сравнялась с затратами на материалы. Если начнете строить дачу, вы в этом убедитесь. В п. 1 ст. 743 Гражданского кодекса Российской Федерации сказано: цена работ по договору строительного подряда указывается в смете. Однако, повторюсь, сметная стоимость и рыночная цена – величины разные. Такое противоречие создает сложности для подрядчиков: и отечественных и зарубежных.

**Ц.В.:** В чем вы видите причину этого противоречия?

**В. А.:** Все потому, что сметная стоимость определяется по несовершенной рыночной сметно-нормативной базе. Рыночная цена диктуется спросом. В результате экономического кризиса строительство многих объектов приостановлено. Уменьшилось предложение, а спрос никуда не делся. Он растет. Растут и цены на все. А сметное нормирование за этим ростом не поспевает. Министерство регионального развития РФ как государственный орган, занимающийся ценообразованием в стро-



### Справка «ЦВ»

**АРДЗИНОВ Василий Дмитриевич**, доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» Петербургского государственного университета путей сообщения, автор книг: «Зарботная плата и сметное дело в строительстве» (в соавторстве, 2010), «Как составлять и проверять строительные сметы» (2009), «Сметное дело в строительстве. Самоучитель» (в соавторстве, 2009), «Организация и оплата труда в строительстве» (2004) и др.

ительстве, в лице Федерального центра ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов сегодня реформирует эту базу по многим направлениям. В том числе, конечно, в сторону перехода на новые способы формирования стоимости строительной продукции с учетом использования реальных ресурсов и технологий производства работ. Но в советское время этим занимались целые институты. Сейчас специалистов в том же ФЦЦС меньше, а работы больше. И работа затягивается. В настоящее время они редактируют базу 2001 года. Все, что имеет место в строительстве, должно находить свое отражение в нормах, ценах, расценках, и тогда сметная стоимость будет реально отражать фактические затраты и будет близка к рыночной цене.

**Ц.В.:** То есть, за границей нет такого разрыва между сметной стоимостью и реальной ценой строительства?

**В. А.:** Да, но только в развитых странах с конкурентной средой. Известный итальянский экономист и социолог Парето утверждал, совершенная конкуренция равномерно распределяет ресурсы. А равномерное конкурентное распределение ресурсов рождает прозрачность и понятность цены. И она становится единой. Что по смете, что в реальности.

**Ц.В.:** Участвует ли Петербургский государственный университет путей сообщения, в котором вы преподаете, в Болонском процессе? Есть ли возможность у ваших студентов проходить этапы обучения в европейских вузах?

**В. А.:** Да, участвует. Мы и раньше в порядке эксперимента параллельно выдавали дипломы бакалавров. А в этом году мы официально сформировали группы бакалавров. Наши студенты проходят обучение в Европейских вузах, в частности, в Финляндии. Но сложившейся практикой эти поездки пока назвать сложно. Давным-давно, в период индустриализации, руководство было обязано направлять специалистов за опытом в Европу. Сегодня, в условиях модернизации, чиновники предпочитают ездить сами. Вспомните, сколько на Олимпиаде было чиновников? А сколько спортивных тренеров эта возможность так и не представилась. Так же и в нашей сфере.

Если же говорить о научной составляющей обучения, то принципиальных отличий нет. Мы используем те же принципы и подходы, что и весь мир, потому что везде рынок. Правда, в Европе в сметном деле шире используют укрупненные нормативы, которые ежегодно пересматриваются, уточняются государственными органами в связке с ассоциациями строителей. Естественно, у каждой страны есть свои нюансы, но они, в первую очередь, касаются самих цен. Мы пока не отказываемся от низкой оплаты труда, как нашего конкурентного преимущества.

**Ц.В.:** Строительный сектор всегда был флагманом экономики нашей страны. Логично предположить, что он и в дальнейшем будет аккумулировать в себе финансовые и людские ресурсы, а следовательно, потребность в специалистах будет только расти...

**В. А.:** Финансирование отрасли необходимое, но не достаточное условие развития. В наших реалиях на переходном этапе к рыночной экономике эти средства редко идут на модернизацию. Личное обогащение по-прежнему является целью деятельности многих управленцев. С точки зрения этики они не на высоте. Таким людям хочется напомнить слова Конфуция: «Если государство управляется правильно – стыдно быть бедным. Если государство управляется неправильно – стыдно быть богатым».

Беседовал Михаил ЗЕЛЬЦМАН