



Ассоциация «Региональное отраслевое объединение
Работодателей «Союз Стройиндустрии
Свердловской области»

ИНН 6660132276 КПП 667001001
ОГРН 1026604964176
620219 Россия, г. Екатеринбург
ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, оф. 425
тел. (343) 350-40-23, 310-26-17,
факс 350-54-76
E-mail: soyz@spsl-sto.ru
Сайт: www.uralsstroyinfo.ru
№ 08/С- 79 от 15 августа 2018 г.
На № _____ от « » _____ 2018 г.

Заместителю Председателя
Правительства Российской Федерации

В.Л. Мутко

145482

2018 г.



Уважаемый Виталий Леонидович!

Строительное сообщество Свердловской области в лице руководителей общественных отраслевых объединений, подписантов настоящего письма, обращается к Вам с просьбой обратить внимание на ряд вопросов строительной отрасли, требующих безотлагательного решения для успешной реализации «майских» указов Президента Российской Федерации.

В первую очередь, наиболее болезненным для строительного комплекса является обеспечение стабильной работы предприятий отрасли в период осуществляемой реформы ценообразования и перехода на ресурсный метод определения стоимости строительства.

Второй вопрос, требующий решения, - это совершенствование проектного дела в России.

Третий вопрос – это обеспечение стройкомплекса инвестиционно-финансовыми ресурсами.

Позиция строительного сообщества по обозначенным вопросам изложена в прилагаемой Пояснительной записке.

Убедительно просим Вас отнестись к направляемым материалам внимательно и с пониманием, которое Вы всегда проявляли на всех этапах Вашей службы Отечеству.

Приложение: Пояснительная записка на 7 листах.

Президент Ассоциации «Союз
стройиндустрии Свердловской
области»

Президент Ассоциации строителей
Урала

Президент Союза строителей
Свердловской области

Президент Союза проектных,
научных и изыскательских
организаций

А.Л. Лощенко

С.П. Лекомцев

В.Б. Суруда

А.А. Караев

ВМ-П9-5502

Пояснительная записка

1. По вопросу проводимой в строительной отрасли реформы ценообразования и перехода на ресурсный метод определения стоимости строительства.

На региональных и федеральных конференциях и круглых столах, проведенных общественными организациями совместно с представителями отраслевого бизнес-сообщества отмечено, что, несмотря на значительную по объему работу, выполненную в части подготовки и наполнения информацией Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), разработки Классификатора строительных ресурсов (КСР) и массива государственных элементных сметных нормативов (ГЭСН), работа по переводу отрасли на ресурсный метод ценообразования тормозится и сталкивается со множеством нерешенных проблем из-за разногласий и замечаний, существующих между отраслевым бизнес-сообществом и органами власти разного уровня, относительно методов и подходов к внедрению в отрасли ресурсного метода.

Классификатор строительных ресурсов (КСР-2016) (Приказ Минстроя России №547 от 2.03.2012 г.) построен на основе синхронизации со статистической классификацией и Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности путем привязки к кодам до девяти знаков включительно.

Вызывает озабоченность то, что в качестве главного инструмента для упрощения процедуры обработки вносимой во ФГИС ЦС информации о стоимости ресурсов (строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов) предлагается использовать средневзвешенную цену ресурса по виду продукции, задействовав только три цифры кодов. При этом предварительного прохождения строительным ресурсом оценки соответствия требованиям нормативных документов перед включением в отраслевую ФГИС ЦС процедурой не предусмотрено.

Объединение во ФГИС ЦС строительных ресурсов по видам без учета качественных параметров продукции (произведена ли она в соответствии с требованиями ГОСТа, национального стандарта или ТУ, или изготовлена, как аналог (и это контрафакт), или заниженными к качеству требованиями, что при отсутствии Регламента о безопасности строительных материалов и изделий широко распространено), а только по показателю цены, определенному в качестве базового для формирования сметной стоимости, - здания и сооружения, приведет к тому, что доброкачественная продукция станет неконкурентоспособной, а недоброкачественная получит развитие. Что произойдет с отраслью по производству стройматериалов, конструкций, машин и оборудования догадаться не трудно.

- Федеральная информационная система, построенная на прямой связи с производителями по всей стране, когда одних наименований строительной продукции насчитывается более 89 тысяч (а также более 17 тысяч ресурсов оборудования и почти 2000 ресурсов машин и механизмов), объективно не может успевать ежеквартально актуализировать колебания цен на строительную продукцию с учетом ее зонирования.

- Функция ФГИС ЦС помимо определения местонахождения, размещения объектов и ресурсов с проведением классификации и районирования должна иметь задачу анализа, оценки, управления и планирования с поддержкой принятых решений. Такой подход позволит, наконец, в реальном времени, делать прозрачной обстановку с наличием необходимых ресурсов, обеспечивающих потребности для строительства объектов, как на текущий период, так и на перспективу. При этом, ФГИС ЦС уже на этой основе могла бы обеспечить сметчиков выверенными показателями стоимости ресурсов и иметь показатели возможной стоимости по перспективным стройкам.

- При существующей методологии ресурсного метода не предусматривается корректировка уровня зарплаты с учетом инфляции. В тех регионах, где по разным причинам в текущем периоде сформировался низкий уровень затрат на оплату труда, предприятия будут лишены возможности привлечь квалифицированных специалистов, поскольку будут не в состоянии платить достойную зарплату, что приведет к их стагнации и закрытию.

- Для перехода к достоверной приведенной стоимости, должны учитываться затраты не только на строительство, но и на эксплуатацию и утилизацию. Информация о продукции, размещенной во ФГИС ЦС, должна иметь показатели жизненного цикла, который отражает совокупность процессов от создания продукции до ее ликвидации вследствие исчерпания потребительских свойств, включая все основные этапы жизненного цикла: проектирование, производство, техническая эксплуатация, утилизация.

- Необходимы решения, позволяющие, с одной стороны, делегировать работу по оперативному обслуживанию и работе с ФГИС ЦС на региональный уровень, а с другой стороны, разделить функции экспертизы проектно-сметной документации и разработки сметных нормативов, которые в настоящий момент объединены в рамках деятельности одной организации, что рождает внутреннее противоречие «законодательной» и «исполнительной» подсистем.

- Необходимо восполнить правовой пробел в области ценообразования в строительстве и принять нормативный правовой акт, регламентирующий полный цикл разработки и утверждения сметных нормативов по аналогии с подготовкой документов по стандартизации в строительстве.

- Огромный массив нормативных и методических документов в строительстве, требующих постоянного анализа, актуализации и дополнения, в рамках существующей системы управления создает существенные трудности для создания и внедрения новых документов развития и увязки их с действующими документами. И как результат – снижение полноценного практического их применения на уровне

конечного пользователя. В частности, документы технического и сметного нормирования могли бы автоматически интегрироваться в специализированные программные комплексы по проектированию зданий, сооружений, конструктивных и инженерных систем.

Предлагается рассмотреть возможность подготовки постановления Правительства РФ об утверждении Правил разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сметных нормативов. Данные Правила должны описывать полный цикл разработки сметных нормативов (СН) от планирования и разработки до их отмены, включая процедуры: организации разработки СН; подготовки и публичного обсуждения проекта СН, доработки проекта СН по результатам публичного обсуждения, экспертизы проекта СН, включающей экспертизу на предмет использования в проекте СН терминов и экспертизу на предмет выявления противоречий между разрабатываемыми СН и требованиями действующих национальных нормативных технических документов Российской Федерации, терминологическую и техническую виды экспертиз.

II. Предложения по совершенствованию сферы проектирования в строительстве

1. Почти ежегодно Постановлением Правительства РФ (от декабря года) утверждается перечень национальных стандартов и сводов (точнее частей таких стандартов и правил – ГОСТ, СНИП, Свод Правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В последних редакциях Приказа от 07.12.2016 года (дата сохранения 12.04.2018) отмечены 4 ГОСТа и 72 Свода Правил (СП). Все эти отмеченные в списке постановления ГОСТы и СП, утвержденные и введенные в действие в разное время Федеральными законами и Постановлениями Правительства РФ, Министерством регионального развития, зарегистрированы Росстатом и официально изданы. Но Постановлением Правительства РФ №1521 по каждому СП или ГОСТу отмечены пункты в этих документах, которые обязательны к применению, а не отмеченные – не обязательны. Это все вносит путаницу в проектировании и требованиях органов, контролирующих качество проектирования (например, Госэкспертизы).

В каждой стране есть Конституция, выполнение всех пунктов которой обязательно для всех граждан страны. То же самое должно быть и для ГОСТов и Сводов Правил проектирования, которые обеспечивают безопасность проектирования строительства и эксплуатацию объектов. Эти нормативные документы либо должны быть применены целиком, либо нет. Другой позиции быть не может.

Вывод: В целях четкой регламентации действующих норм и правил необходимо исключить половинчатость обязательного применения ГОСТов, СНИП,

СП для проектирования, а ненужные (необязательные) пункты из них просто исключить.

2. Понятие «подготовка проектной документации» в юридических документах предполагает услуги, а не производство продукции. Между тем, проектирование – это рабочий процесс, а проектная продукция – результат интеллектуальной деятельности коллективов высокообразованных специалистов разных специальностей над созданием материального богатства, с добавленной стоимостью, образованной всеми участниками строительного комплекса – проект, изготовление конструкций и деталей, возведение объекта и никак не относится к сфере услуг.

Вывод: Исключить фразу «подготовка проектной продукции», заменить ее во всех финансовых документах (в том числе при оформлении договоров на проектирование) на фразу «Разработка проектной документации «продукции».

3. Создать строгую систему действующих серий типовых зданий, конструкций, конструктивных элементов и деталей (по примеру имевшейся в СССР), переработав исключенные из списка действующих и переведенные в настоящее время в разряд вспомогательных материалов при проектировании серий. В этой работе посильно могут помочь проектные организации, входящие в НОПРИЗ, Национальные палаты инженеров, региональные союзы проектных организаций.

4. Самое главное – изменить постулат 44-ФЗ о тендерных торгах при проектировании, изготовлении конструкций и строительстве зданий и сооружений, когда во главу угла ставится стоимость контракта. Стоимость должна быть не ниже сметной стоимости в проекте, утвержденной и рассмотренной Госэкспертизой, а для стадии «проект» при торгах необходимо ограничить рамки снижения цены проектирования не более 10-15%, отдавая предпочтение таким параметрам, как: оценка качества, отзывы и квалификация проектного предприятия.

III. Обеспечение строительного комплекса инвестиционно-финансовыми ресурсами.

«Майским Указом № 204 от 07.05.2018 года» Президентом РФ определены приоритеты развития страны. Один из самых важных для нашей отрасли – достигнуть к 2024 году ежегодного объема строительства жилья для граждан России в объеме 120 млн. кв.м.

Чтобы выполнить поставленную задачу, необходимо определиться, что мы имеем для реализации столь масштабного плана.

Материальные ресурсы в России – есть.

Технические ресурсы в России – есть.

Современные технологии и оборудование – есть.

Земельные ресурсы – есть.

Людские ресурсы – есть.

Потребность в строительстве жилья – есть.

Парадокс: спрос – есть, предложение – есть, результаты строительства – нет.
Почему?

Ответственные за развитие отрасли госслужащие считают, что у людей нет денег, поэтому на рынке много непроданного жилья, и это сдерживает строительство нового.

Но это не так. На 1 мая 2018 года во вкладах в банках лежит 26,8 трлн. рублей (не считая денег на руках), а годовая программа строительства стандартного жилья в объеме 120 млн. кв.м. стоит всего 4.4 трлн. рублей, то есть всего 16%.

Весь вопрос заключается в том, чтобы на правительственном уровне создать для наших граждан условия, при которых им выгоднее было бы вкладывать деньги в строительство жилья, чем просто нести в банки (которые к тому же резко уменьшили свои ставки), то есть нужна финансовая модель.

Но работа по созданию такой финансовой модели была проделана еще в период существования Минрегиона России (когда и готовился Указ Президента России №600 от 7.05.2012 года). Однако, позже это направление было оставлено без движения, хотя Президент России неоднократно к нему возвращался в своих поручениях к Минфину России, Минэкономразвития России, Минстрою России и Центральному банку - о подготовке предложений по «длинным деньгам». Финансовая модель, прописанная в Указе Президента России №600 под названием «накопительно-ипотечная система финансирования» сегодня разработана, получила положительное заключение Госстроя Республики Башкортостан и оформлена в виде методических рекомендаций «3-х уровневая накопительно-ипотечная система финансирования долгосрочных региональных государственных программ строительства жилья».

Почему Указ Президента России №600 не исполняется?! Одной из ключевых ошибок по реализации Стратегии является то, что задача формализована перед строительным комплексом, но в России сдерживающим фактором является проблема финансирования, а конкретнее неразвитость линейки инструментов финансирования, а это уже зона ответственности финансового сектора.

Соответственно, и в регионах задачу пытаются решать разными способами через структуры заказчиков, застройщиков и девелоперов.

Нужен принципиально другой подход. Первоначально разделить общую задачу по строительству жилья в объеме 120 млн. кв.м. на жилье некоммерческое и коммерческое.

Для строительства социального (недорогого) жилья для населения с небольшими доходами необходимо создать публично-правовую компанию (ППК) – главного исполнителя и координатора строительства такого типа жилья.

ППК станет инструментом по решению указанной задачи в сегменте некоммерческого жилья. А за объемы коммерческого жилья может быть ответственен, как и прежде, АО «ДОМ.РФ» (АИЖК) и свободный рынок, где крупные девелоперы строят дорогое и элитное жилье за счет своих оборотных средств и заемных средств банков.

Существующий отечественный опыт внедрения 2-х уровневой накопительно-ипотечной модели финансирования строительства.

БАШКОРТОСТАН (1997-2004 гг.) До 2004 года по темпам роста жилищного строительства Башкортостан вошел в тройку лидеров в РФ. За семилетний период в сложной экономической ситуации в Республике с использованием накопительной системы финансирования было построено 765 многоквартирных домов различной этажности. При этом, не было ни одного случая обмана дольщиков.

ТАТАРСТАН (2004 – настоящее время). За 15 лет использования финансовой модели Татарстан стал лидером в России по строительству социального жилья. «Фонд жилищного строительства Республики Татарстан» строит до 950 тыс.кв.м высококачественного социального жилья в год, нарастив ресурсную базу более 46 млрд. рублей. При этом, также нет ни одного случая неисполнения обязательств.

Чтобы проект ППК по строительству недорогого некоммерческого жилья получил хорошую динамику в развитии необходимо запустить в 5-10 изъявивших желание регионах пилотные проекты.

Большая ставка по обеспечению финансовыми ресурсами строек делается на «эскроу-счета». Но долевое строительство (ДДУ) набрало такую популярность и обеспечивало строителей более чем 2-х трлн. финансовым ресурсом только потому, что это было выгодно и дольщикам, и строителям.

Первые получили возможность купить жилье по значительно меньшей цене на стадии входа в проект в начале строительства, а строители получали финансовые ресурсы без неподъемных обременений (залог, проценты по кредитам и т.п.)

Рассчитывать, что 2 трлн. рублей средств, собираемых в строительство по системе ДДУ, быстро трансформируются в проектное финансирование и наполнят «эскроу-счета» не следует.

Переход на проектное финансирование и применение «эскроу-счетов» пока выгодно только банковскому сообществу. Оно давно и безрезультатно предпринимало усилия отрезать строительный сектор от прямого доступа к рынкам капитала (то есть возможность самим строителям напрямую привлекать деньги от населения) и запустить эти потоки денег (сделки) через банки.

Если привести параллели, то аналогичную тактику страны Запада и США применили в информационной войне с Россией - вначале запускаются «страшилки» и провокации, что Россия якобы является агрессором, от которой надо защищаться, затем предлагают купить у них бомбы. Также и в ситуации с долевым строительством, применяется примитивный, но вполне работающий прием – идет массированная информационная атака, что строители - это жулики, народ от них нужно срочно защитить. Так родился 214-ФЗ, но до этого таких масштабов и проблем с «обманутыми дольщиками» не было и в помине.

Запустив проектное финансирование и накопление средств на «эскроу-счетах», банки будут просто перепродавать деньги, и вся маржа от длинных денег будет у банков, причем деньги и населения, и строителей будут находиться у банков, по сути даже не выходя с их корреспондентских счетов.

На наших глазах рождается система, когда строители сами будут загонять народ (а вернее его деньги) на «эскроу-счета», а банки под видом защиты народа заработают еще больше денег, поскольку количество обременений возрастает настолько, что цены подскочат как минимум на 25-30%.

Вывод: Без формирования новых финансовых инструментов, таких как накопительно-ипотечная система, стройсберкассы, жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК) и т.п., высок риск, что не только не будут достигнуты заданные объемы строительства, но и сократятся уже достигнутые.

Президент Ассоциации
«Союз стройиндустрии
Свердловской области»
Президент Ассоциации
строители Урала

Президент Союза
строителей
Свердловской области

Президент Союза
проектных, научных и
изыскательских
организаций
Свердловской области




А.Л. Лощенко

С.П. Лекомцев

В.Б. Суруда



А.А. Караев