ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 12.01-19.01.24

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА 6](#_Toc156561440)

[1.1. 15.01.24 За-Строй. Монтаж вокзала за четыре дня 6](#_Toc156561441)

[1.2. 17.01.24 За-Строй. Ничего подобного пока не было! 7](#_Toc156561442)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 7](#_Toc156561443)

[2.1. 15.01.24 Техэксперт. Утверждены новые XML-схемы для этапа строительства 7](#_Toc156561444)

[2.2. 15.01.24 Техэксперт. Для ознакомления размещена XML-схема задания на проектирование 7](#_Toc156561445)

[2.3. 15.01.24 Минстрой НОВОСТИ. Утвержден предварительный национальный стандарт по технологиям информационного моделирования 9](#_Toc156561446)

[2.4. 16.01.24 АНСБ. Правительство скорректировало перечень разрешительных документов для строительства 10](#_Toc156561447)

[2.5. 16.01.24 ЕРЗ. Новые правила мониторинга объектов капитального строительства 11](#_Toc156561448)

[2.6. 15.01.24 ЕРЗ. Минстрой России предложил упростить механизм исправления технических ошибок в заключении экспертизы 12](#_Toc156561449)

[2.7. 15.01.24 ЕРЗ. Утверждены особенности передачи дольщикам объектов долевого строительства 14](#_Toc156561450)

[2.8. 15.01.24 РИА Новости. Депутат Госдумы сравнил риелторов с экстрасенсами 15](#_Toc156561451)

[2.9. 16.01.24 АНСБ. Вице-премьер Марат Хуснуллин ответит перед депутатами за коммунальную катастрофу 16](#_Toc156561452)

[2.10. 17.01.24 За-Строй. Аварий станет меньше? 17](#_Toc156561453)

[2.11. 16.01.24 ЕРЗ. Эксперимент по упрощенному подключению к сетям продлен до конца 2026 года 18](#_Toc156561454)

[2.12. 18.01.24 Техэксперт. Верховный Суд РФ признал правомерным прохождение НОК до истечения 5 лет со дня повышения квалификации 19](#_Toc156561455)

[2.13. 18.01.24 Техэксперт. Издано восьмое письмо об индексах изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года 20](#_Toc156561456)

[2.14. 18.01.24 АНСБ. Время перечней ГОСТов и СП уходит - наступает эпоха перечня документов 20](#_Toc156561457)

[2.15. 18.01.24 ЕРЗ. Индексы сметной стоимости строительства вновь меняются….. 22](#_Toc156561458)

[2.16. 19.01.24 Техэксперт. Вступил в действие первый национальный стандарт по управлению крупными строительными проектами 23](#_Toc156561459)

[2.17. 19.01.24 Техэксперт. Доступен комментарий постановления о Реестре требований в строительстве 23](#_Toc156561460)

[2.18. 19.01.24 НОПРИЗ Новости. Утвержден предварительный национальный стандарт по технологиям информационного моделирования 24](#_Toc156561461)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 25](#_Toc156561462)

[3.1. 12.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 215 объектов ввели за счет инфраструктурных бюджетных кредитов в 2023 году 25](#_Toc156561463)

[3.2. 16.01.24 АНСБ. Хуснуллин пообещал развивать отрасль ЖКХ по примеру строительной 27](#_Toc156561464)

[3.3. 16.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин принял участие во Всероссийском муниципальном форуме «Малая родина – сила России» 28](#_Toc156561465)

[3.4. 15.01.24 РИА Новости. Хуснуллин поручил проанализировать мастер-планы с учетом жилищной застройки 29](#_Toc156561466)

[3.5. 15.10.24 ИНТЕРФАКС. Хуснуллин призвал совершенствовать межбюджетные отношения 29](#_Toc156561467)

[3.6. 17.01.24 РИА Новости. Хуснуллин: обеспеченность жильем в РФ достигнет к 2037 году 38 "квадратов" 30](#_Toc156561468)

[3.7. 17.01.24 РИА Новости. Хуснуллин: стройотрасль России в 2023 году выросла на 7% 30](#_Toc156561469)

[3.8. 17.01.24 ТАСС. Хуснуллин заявил, что РФ обогнала Китай по темпам ввода жилья на душу населения 30](#_Toc156561470)

[3.9. 16.01.24 ТАСС. Долгосрочные сбережения, жилье и ВВП. О чем говорили на Дне финансов на выставке "Россия" 31](#_Toc156561471)

[3.10. 16.01.24 ТАСС. Мутко заявил, что ввод жилья в РФ по итогам 2023 года превысил 105 млн кв. м 32](#_Toc156561472)

[3.11. 18.01.24 За-Строй. Взята высшая планка 33](#_Toc156561473)

[3.12. 18.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин выступил на совместном заседании Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ и Комитета Госдумы по контролю 33](#_Toc156561474)

[3.13. 19.01.24 За-Строй. Поручено держать на личном контроле 34](#_Toc156561475)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 35](#_Toc156561476)

[4.1. 15.01.24 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев: изменился мониторинг объектов капитального строительства и вступили в силу изменения в Бюджетный кодекс 35](#_Toc156561477)

[4.2. 15.01.24 ЕРЗ. Главгосэкспертиза предлагает нынешний год сделать Годом заказчика 36](#_Toc156561478)

[4.3. 16.01.24 ЗаНоСтрой. Эксперт Минстроя России рассказал о типовых ошибках в применении правительственного постановления № 1315 37](#_Toc156561479)

[4.4. 16.01.24 ЗаНоСтрой. Минстрой России разъяснил, в каких случаях изменения в ПД и РД можно вносить без проведения повторной экспертизы 39](#_Toc156561480)

[4.5. 16.01.24 ЗаНоСтрой. В столичном Центральном выставочном комплексе прошла стратегическая сессия с ППК «Единый заказчик» 40](#_Toc156561481)

[4.6. 16.01.24 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России оказывает всестороннюю поддержку предпринимателям в сфере строительства в Крыму 40](#_Toc156561482)

[4.7. 17.01.24 Минстрой НОВОСТИ. День строительства и ЖКХ пройдет на выставке «Россия» 41](#_Toc156561483)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 43](#_Toc156561484)

[5.1. 11.01.24 Коммерсантъ. На льготы набежали проценты 43](#_Toc156561485)

[5.2. 12.01.24 РБК Недвижимость. Банки ввели комиссию по льготной ипотеке. Как это повлияет на цену жилья 44](#_Toc156561486)

[5.3. 12.01.24 ТАСС. Россияне после получения ипотеки на новостройку около двух лет ждут ключей 48](#_Toc156561487)

[5.4. 15.01.24 ИНТЕРФАКС. Взимание комиссий с застройщиков при выдаче ипотеки с господдержкой создает риски и снижает прозрачность рынка — ЦБ 49](#_Toc156561488)

[5.5. 15.01.24 ТАСС. ЦБ РФ предложил расширить лимит на льготную ипотеку для банков, которые не вводят комиссии 50](#_Toc156561489)

[5.6. 17.01.24 АНСБ. Российские девелоперы полностью перешли на проектное финансирование 50](#_Toc156561490)

[5.7. 17.01.24 За-Строй. Первичка остановится, вторичка упадёт? 50](#_Toc156561491)

[5.8. 16.01.24 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ запустил цифровой центр ипотечного кредитования 51](#_Toc156561492)

[5.9. 17.01.24 ЕРЗ. Эксперты: как взять ипотеку по ставке ниже рыночной 51](#_Toc156561493)

[5.10. 16.01.24 СГ. Покупатели предпочли скидку на квартиру вместо ипотеки со сниженной ставкой 52](#_Toc156561494)

[5.11. 17.01.24 РБК. Каждый второй претендент на ипотеку в новостройке в 2023-м получил отказ 53](#_Toc156561495)

[5.12. 15.01.24 РБК. Какие льготные программы ипотеки останутся доступны россиянам в 2024 году 55](#_Toc156561496)

[5.13. 17.01.24 ИНТЕРФАКС. Подрядчики ИЖС получили одобрение на 1 млрд руб. – Банк ДОМ.РФ 58](#_Toc156561497)

[5.14. 16.01.24 ТАСС. В ВТБ заявили, что льготная ипотека для банков с конца 2023 года де-факто стала убыточной 59](#_Toc156561498)

[5.15. 18.01.24 АНСБ. Новостройки в России подорожали примерно на 11% за год……. 60](#_Toc156561499)

[5.16. 17.01.24 За-Строй. Знай свое место, банкир! 61](#_Toc156561500)

[5.17. 18.01.24 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: в 2023 году российские банки выдали ипотеки на 7,8 трлн руб. 62](#_Toc156561501)

[5.18. 17.01.24 СГ. Отказ от льготной ипотеки окажет негативное влияние на всю стройиндустрию – президент НОСТРОЙ 63](#_Toc156561502)

[5.19. 18.01.24 ИНТЕРФАКС. ЦБ получил первые расчеты банков о снижении маржинальности льготной ипотеки 64](#_Toc156561503)

[5.20. 18.01.24 ТАСС. Эксперт сообщил, что 13 российских банков не изменили условия выдачи льготной ипотеки 65](#_Toc156561504)

[5.21. 18.01.24 АНСБ. Региональные застройщики предупредили о рисках недостроев и банкротств из-за комиссий 66](#_Toc156561505)

[5.22. 19.01.24 ЕРЗ. ДОМ.РФ предложил программу льготной ипотеки для избранных категорий граждан и жителей отдельных регионов 67](#_Toc156561506)

[5.23. 18.01.24 РБК недвижимость. «Сбер» сообщил об открытии штаб-квартиры в Крыму 68](#_Toc156561507)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 68](#_Toc156561509)

[6.1. 15.01.24 ЗаНоСтрой. Национальное объединение строителей информирует о начале публичного обсуждения проекта СТО НОСТРОЙ 69](#_Toc156561510)

[6.2. 17.01.24 За-Строй. Коса и камень омской СРО 69](#_Toc156561511)

[6.3. 16.01.24 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Новые законодательные изменения, которые важны для саморегулируемых организаций строительной отрасли 72](#_Toc156561512)

[6.4. 17.01.24 ЗаНоСтрой. Ещё 286 физических лиц исключены из Национального реестра специалистов в области строительства 74](#_Toc156561513)

[6.5. 17.01.24 ЗаНоСтрой. Не доказавший отсутствие вины подрядчик привёл сибирскую СРО к субсидиарной ответственности по статье 60.1 ГрК хотя и по незначительному штрафу 74](#_Toc156561514)

[6.6. 18.01.24 ЗаНоСтрой. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС 76](#_Toc156561515)

[6.7. 18.01.24 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Разработан ГОСТ Р на управление крупными проектами в стройотрасли по EPC-контрактам 77](#_Toc156561516)

[6.8. 18.01.24 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров принял участие в совещании, посвященном анализу работы проектировщиков в 2023 году и формированию рейтинга 78](#_Toc156561517)

[6.9. 18.01.24 ЗаНоСтрой. Верховный Суд России отверг иск СРО, которая оспаривала норму, сокращающую срок прохождения НОК для части специалистов 82](#_Toc156561518)

[7. РАЗНОЕ 84](#_Toc156561519)

[7.1. 14.01.24 АНСБ. Что нужно знать о цифровом контракте? 84](#_Toc156561520)

[7.2. 15.01.24 ЕРЗ. Эксперты прогнозируют снижение цен на недвижимость, но считают, что трендом станут ИЖС и аренда 87](#_Toc156561521)

[7.3. 15.01.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. 80 процентов объявлений о продаже жилья в Сочи являются фальсификацией 89](#_Toc156561522)

[7.4. 15.01.24 ЕРЗ. Эксперты: объем ипотечного кредитования в 2023-м на 61% превысил уровень 2022 года 89](#_Toc156561523)

[7.5. 15.01.24 ЕРЗ. В декабре 2023 года застройщики вывели на рынок на 50% больше МКД, чем годом ранее 91](#_Toc156561524)

[7.6. 16.01.24 ЕРЗ. В 2023 году застройщики вывели на рынок на 27% больше МКД, чем годом ранее 95](#_Toc156561525)

[7.7. 16.01.24 СГ. Зарплаты специалистов без опыта выросли почти на половину… 99](#_Toc156561526)

[7.8. 19.01.24 ТАСС. В России в конце 2023 года вторичное жилье подорожало в среднем на 8% 100](#_Toc156561527)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 101](#_Toc156561528)

[8.1. 12.01.24 АНСБ. Константин Михайлик: Построение цифровой вертикали стройотрасли уже не остановится 101](#_Toc156561529)

[8.2. 14.01.24 АНСБ. Законодательное регулирование искусственного интеллекта – нужно, сложно, безнадежно? 103](#_Toc156561530)

[8.3. 14.01.24 АНСБ. Квартира новогодняя под праздник к нам пришла… 105](#_Toc156561531)

[8.4. 14.01.24 АНСБ. Что строить-то мешает? 108](#_Toc156561532)

[8.5. 14.01.24 АНСБ. Воруют все: чиновники, у чиновников, застройщики, у застройщиков… 112](#_Toc156561533)

[8.6. 16.01.24 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков поделился прогнозами развития строительной отрасли 116](#_Toc156561534)

[8.7. 17.01.24 ИА Строительство. Ипотечный подарок от Сбера: всем подаркам подарок 121](#_Toc156561535)

[8.8. 18.01.24 За-Строй. Проект «Человейники 2.0» 123](#_Toc156561536)

[9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ИЗДЕЛИЯ 124](#_Toc156561537)

[9.1. 14.01.24 АНСБ. Самоочищающийся бетон, роборыба и нейросеть для металла – мысль бьет ключом! 124](#_Toc156561538)

[9.2. 15.01.24 За-Строй. Оказывается, стройматериалы дешевели? 129](#_Toc156561539)

[9.3. 16.01.24 СГ. Доля европейских поставщиков в офисном строительстве снизилась почти на 40% 130](#_Toc156561540)

[9.4. 19.01.24 За-Строй. Хоть и не значительный, но рост 131](#_Toc156561541)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА

# 15.01.24 За-Строй. Монтаж вокзала за четыре дня

В планах РЖД – установить в России 15 модульных вокзалов, срок эксплуатации которых будет не менее полувека

На встрече с Президентом России Владимиром Путиным генеральный директор ОАО «Российские железные дороги» Олег Белозёров сказал:

Очень серьёзно продвинулись в модульных вокзалах и платформах… Сделали новый модульный вокзал, полностью наше производство. Производство в двух регионах: в Санкт-Петербурге и в Чечне… Мы планируем установить 15 таких вокзалов. Монтаж – всего четыре дня.

По словам Олега Валентиновича, для установки таких вокзалов не нужен капитальный фундамент, а срок их эксплуатации составляет 50 лет. Они собираются из экологического каркаса, прессованного бруса и имеют повышенную огнестойкость:

Композитные платформы точно так же: с 20 месяцев до двух месяцев сборка сокращена, плюс это дешевле. Это тоже все наши отечественные продукты.

Как известно, первый вокзал из модульных конструкций был представлен на выставке в Москве ещё в 2019 году.

# 17.01.24 За-Строй. Ничего подобного пока не было!

Глава государства поздравил российских строителей с новым историческим рекордом по вводу жилья

Президент России Владимир Путин на сегодняшнем заседании с членами Правительства РФ сказал:

Хорошие показатели продемонстрировали промышленное производство, строительство, сельское хозяйство, туризм, грузооборот подрос. Но вот что касается стройки, несколько раз возвращались к этому вопросу: 110,1 миллиона квадратных метров – ввод жилья у нас. Это, конечно, абсолютный рекорд, ничего подобного в истории России пока не было. Я хочу строителей с этим поздравить, это очень хороший показатель.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 15.01.24 Техэксперт. Утверждены новые XML-схемы для этапа строительства

На сайте Минстроя России (<https://minstroyrf.gov.ru/tim/xml-skhemy>) 29.12.2023 опубликованы новые XML-схемы для этапа строительства:

- Уведомление о приостановлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

- Сопроводительное заявление к технической документации по консервации объекта капитального строительства;

- Решение о консервации объекта капитального строительства.

# 15.01.24 Техэксперт. Для ознакомления размещена XML-схема задания на проектирование

На сайте Минстроя России (<https://minstroyrf.gov.ru/tim/xml-skhemy>) пока только для ознакомления размещена XML-схема задания на проектирование v.1.0.

Схема содержит:

2 группы атрибутов;

4 группы элементов;

62 комплексных типа данных;

79 простых типов данных.

Информационные сущности, их связи, атрибуты инвариантной части XML-схемы, а также инвариантная часть относительно функционального назначения объекта строительства представлены в описании XML-схемы.

Структура XML-схемы в большинстве своем основана на требованиях:

- [приказа Минстроя России от 1 марта 2018 г. N 125/пр](http://docs.cntd.ru/document/542620215);

- [приказа Минстроя России от 10 июня 2020 г. N 313/пр](http://docs.cntd.ru/document/565250243);

- [приказа Минстроя России от 21 апреля 2022 г. N 307/пр](http://docs.cntd.ru/document/350340878).

Из наиболее примечательного, среди прочих, в составе XML-схемы отражены:

- дата регистрации задания на проектирование будет определяться значением даты формирования электронной подписи уполномоченным за утверждение лицом;

- предусмотрены коды грифов ограничения доступа к документу ("без грифа", "конфиденциально", "коммерческая тайна", "данный материал запрещается размножать, передавать другим организациям и лицам для целей, не предусмотренных настоящим документом");

- предусмотрен блок ввода данных, содержащий необходимые согласования задания на проектирование и перечень документов, являющихся основанием для проектирования объекта строительства;

- для прикладываемых к заданию документов предусмотрено использование ссылок с локальными идентификаторами (ID) на такие документы, если такие документы находятся в составе приложений;

- предусмотрена проверка наличия описания требований к выделению этапов строительства объекта с проверкой общих сведений:

- для производственного/непроизводственного объекта - наличие обоснования возможности осуществления строительства ОКС по этапам строительства с выделением этих этапов,

- для линейного объекта - описание принципиальных проектных решений, обеспечивающих его надежность, последовательность его строительства, намечаемые этапы строительства и планируемые сроки ввода их в эксплуатацию;

- предусмотрена проверка условия, что дата начала строительства раньше даты ввода в эксплуатацию, дата начала строительства раньше даты окончания строительства, дата окончания строительства раньше даты ввода в эксплуатацию;

- предусмотрен блок ввода данных, связанных с наличием требования к инженерным изысканиям по каждому виду изысканий (в т.ч масштаб (max и min), границы изысканий);

- предусмотрена необходимость указания перечня ссылок на нормативные документы (прим. - текстовое поле, не обольщайтесь, поклонники Реестра требований);

- предусмотрена проверка условия, что перечень разделов должен соответствовать указанному виду ОКС;

- предусмотрена проверка условия, что производственный /непроизводственный объект должен содержать адрес, а линейный объект должен содержать начальный и конечный адреса;

- предусмотрена проверка условия, что производственный /непроизводственный объект не должен содержать требований к проектным решениям линейного объекта и наоборот;

- предусмотрена проверка условия корректности указания даты начала и окончания строительства;

- предусмотрена опциональная возможность указания кода КСИ по ряду сведений в составе атрибутов (помещения, зоны и пр.);

- предусмотрена опциональная возможность указания минимальной площади помещений, зон и пр.;

- предусмотрена опциональная возможность указания сведений в отношении глобального идентификатора ОКС;

- предусмотрена необходимость указания сведений в отношении адреса начального и конечного пункта линейного объекта, сведений о его параллельном следовании и протяженности такого параллельного следования;

- в составе специальных видов инженерных изысканий учтено воздушное лазерное сканирование;

- предусмотрена опциональная возможность указания сведений в отношении требований о подготовке ПД, содержащей материалы в форме информационной модели.

# 15.01.24 Минстрой НОВОСТИ. Утвержден предварительный национальный стандарт по технологиям информационного моделирования

Утвержден предварительный национальный стандарт для жилых зданий «Требования к цифровым информационным моделям». Документ в 2023 году успешно прошёл экспертизу профсообщества в ТК 505 «Информационное моделирование» под руководством Минстроя России. Национальный стандарт ПНСТ 909-2024 «Требование к цифровым информационным моделям объектов непроизводственного назначения. Часть 1. Жилые здания» вступит в силу с 1 февраля 2024 года и будет действовать в течение трех лет.

«Нацстандарт – методологический фундамент для цифровизации всей отрасли жилищного строительства, он задает всем участникам рынка четкие понятные правила игры в вопросах применения технологий информационного моделирования. В долгосрочной перспективе широкое применение информационного моделирования даст значительный экономический эффект для всего строительного комплекса России за счет повышения эффективности, сокращения издержек и ускорения реализации проектов», – подчеркнул заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ, председатель ТК 505 Константин Михайлик.

ПНСТ позволит систематизировать и стандартизировать требования к цифровым информационным моделям (ЦИМ) жилых зданий. Автоматизация обработки данных из создаваемых ЦИМ позволит соблюсти требования законодательства и решить прикладные задачи: быстрее подготавливать проектную и рабочую документацию, заполнять ведомости строительных материалов, проводить работу с другими типовыми сценариями применения ТИМ.

«Выход предварительного национального предстандарта – знаковое событие для гражданского строительства с учетом предстоящего перехода на ТИМ. С учётом лучших российских и международных практик, позиции экспертов и бизнеса создаётся уникальная методологическая база. С её помощью все участники строительного рынка могут разрабатывать собственные информационные модели, внедрять их в свои процессы и достигать максимальных выгод от цифровизации строительного цикла, начиная от проектирования и заканчивая эксплуатацией уже построенных зданий», – отметил управляющий директор по ИТ и цифровой трансформации ДОМ.РФ Николай Козак.

С 1 июля 2024 года все новые проекты в жилищном строительстве будут обязаны реализовываться с ТИМ, а с 1 января 2025 года — это же требование распространяется на все девелоперские проекты в области долевого строительства. По экспертной оценке, ДОМ.РФ, внедрение ТИМ позволяет сократить бумажный документооборот до 85%, уменьшить сроки обработки документов на 50%, снизить количество ошибок при проектировании на 80% и повысить точность расчёта объёмов работ на 45%.

Справочно:

ТК 505 сформирован приказом Росстандарта от 29 марта 2022 года. Председателем назначен замглавы Минстроя России Константин Михайлик. Секретариат комитета организован на базе ДОМ.РФ. Комитет создан для обеспечения последовательной политики министерства по формированию нормативно-технической документации и других инструментов для стимулирования внедрения информационного моделирования в строительстве (ТИМ).

# 16.01.24 АНСБ. Правительство скорректировало перечень разрешительных документов для строительства

Постановление Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2023 г. № 2306 внесло изменения в исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Исчерпывающий перечень утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2021 г. № 2490.

Ряд исключенных, добавленных и изложенных в новой редакции позиций исчерпывающего перечня непосредственно относятся к сфере деятельности Главгосэкспертизы России.

Так, III раздел исчерпывающего перечня дополнен   результатами инженерных изысканий, в которые внесены изменения, а также справкой с описанием вносимых изменений. Предоставление таких документов предусмотрено, соответственно, подпунктами «д» и «е» пункта 17.3 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 (далее – Положение № 145).

Кроме того, из III раздела исчерпывающего перечня исключены такие позиции, как положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы по проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, обоснование безопасности опасного производственного объекта с приложением положительного заключения экспертизы промышленной безопасности такого обоснования, и доверенность, подтверждающая полномочия должностного лица действовать от имени органа государственной власти, предусмотренные (соответственно) подпунктами «ж (1)», «м», «п» пункта 13 Положения № 145.

Также из III раздела исчерпывающего перечня исключены позиции о согласовании проектной документации в отношении строительства и эксплуатации объектов в пластах горных пород, согласовании с администрациями бассейнов внутренних водных путей, территориальными органами федерального органа исполнительной власти в области охраны окружающей среды, замечаниях по проекту разрешения на создание искусственного земельного участка, копиях учредительных документов, градостроительном плане земельного участка, решении органа охраны объектов культурного наследия.

Подробнее с изменениями в Перечне можно ознакомиться на официальном интернет-портале правовой информации pravo.gov.ru.

Постановление № 2306 вступило в силу 7 января 2024 года.

# 16.01.24 ЕРЗ. Новые правила мониторинга объектов капитального строительства

С 1 января начали действовать новые положения о формировании и реализации реестра ОКС и недвижимого имущества комплексной [госпрограммы](https://minstroyrf.gov.ru/trades/realizaciya-gosudarstvennyh-programm/kgp-stroitelstvo/) «Строительство». Постановление об этом было [подписано](https://minstroyrf.gov.ru/press/monitoring-stroitelstva-kapitalnykh-obektov-budet-usovershenstvovan/)  Председателем Правительства Михаилом Мишустиным в декабре 2023 года, [сообщил](https://minstroyrf.gov.ru/press/izmenilsya-monitoring-obektov-kapitalnogo-stroitelstva-i-vstupili-v-silu-izmeneniya-v-byudzhetnyy-ko/) сайт Минстроя РФ.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/s-1-yanvarya-2024-goda-v-rossii-vnedryat-sistemu-monitoringa-stroitelstva-obyektov-s-byudzhetnym-finansirovaniyem?tag=%D0%A1%D0%B5%D1%82%D0%B8) портал ЕРЗ.РФ, с начала этого года следить за ходом строительства объектов федеральной и региональной собственности можно будет в режиме реального времени. А отчетность будет формироваться с участием главных распорядителей средств федерального бюджета, заказчиков и субъектов РФ в [ГИИС](https://roskazna.gov.ru/gis/ehlektronnyj-byudzhet/) «Электронный бюджет».

Также с 1 января вступили изменения в Бюджетный кодекс. Они направлены на упрощение и ускорение принятия решений при управлении капитальными вложениями из федерального бюджета.

 Вступивший в силу закон [исключает](https://erzrf.ru/news/otmeneny-federalnyye-adresnyye-investitsionnyye-programmy-v-stroitelstve?regions=%D0%A0%D0%A4&tag=%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) положения о формировании и реализации федеральной адресной инвестиционной программы. С этого года вместо нее остается только реестр объектов капитального строительства и недвижимого имущества. Это позволит сократить избыточные согласования и дублирование данных.

Кроме того, процесс управления капитальными вложениями будет интегрирован в ГИИС «Электронный бюджет», что позволит сократить временные издержки, связанные с подготовкой и утверждением решений по капитальным вложениям.

«Значительные изменения в нормативно-правовых актах позволят обеспечить дополнительное качество и прозрачность выполнения работ, сократят инвестиционно-строительный цикл и количество незавершенных объектов», — [отметил](https://minstroyrf.gov.ru/press/izmenilsya-monitoring-obektov-kapitalnogo-stroitelstva-i-vstupili-v-silu-izmeneniya-v-byudzhetnyy-ko/) замминистра строительства и ЖКХ **Юрий Гордеев**.

# 15.01.24 ЕРЗ. Минстрой России предложил упростить механизм исправления технических ошибок в заключении экспертизы

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован обновленный [проект](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=134691) Постановления Правительства «О внесении изменений в [Положение](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_66669/) об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и [Правила](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221044/) формирования единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства».

Портал ЕРЗ.РФ ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/svedeniya-o-tekhnicheskikh-oshibkakh-v-zaklyuchenii-gosekspertizy-budut-vklyuchatsya-v-yegrz) про данный [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=134691) Постановления Правительства РФ, который впервые был размещен в конце 2022 года. Новая редакция Постановления предусматривает возможность исправления в заключении государственной экспертизы технической ошибки (описки, опечатки, грамматической или иной подобной ошибки, приведшей к несоответствию сведений, содержащихся в заключении государственной экспертизы, сведениям, содержащимся в проектной документации (ПД) и (или) результатах инженерных изысканий (ИИ), в отношении которых подготовлено такое заключение).

Ошибка, как правило, выявляется на этапе выдачи разрешения на строительство. В настоящее время механизм исправления технических ошибок не установлен, поэтому для исправления ошибки в настоящее время фактически необходимо получать новое заключение государственной экспертизы.

 Разработанный проект Постановления предлагает установить, что исправить можно только техническую ошибку, корректировка которой не оказывает влияния на результат проведенной государственной экспертизы. Для этого организация по проведению государственной экспертизы формирует информационное письмо, содержащее сведения об исправленной технической ошибке, которое подписывается руководителем госэкспертизы и включается в соответствующий раздел единого государственного реестра заключений экспертизы ПД ОКС [(ЕГРЗ)](https://egrz.ru/).

Кроме того, проект Постановления устанавливает возможность оперативного внесения изменений в ПД и (или) результаты ИИ при подготовке заключения государственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения в сроки и в порядке, которые установлены договором, но не позднее чем за 10 рабочих дней до окончания срока проведения государственной экспертизы.

Также предлагается дополнить перечень данных, размещаемых в ЕГРЗ. В частности, в реестре дополнительно будет указываться следующая информация:

• отнесение объекта экспертизы к особо опасным, технически сложным и уникальным (является/не является особо опасным и технически сложным объектом, уникальным объектом);

• уникальный код объекта капитального строительства (ОКС) в соответствии со справочником государственной интегрированной информационной системы управления общественными финансами [«Электронный бюджет»](https://budget.gov.ru/%D0%93%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0?regionId=45000000) (при наличии);

• предмет экспертизы (оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и (или) оценка соответствия проектной документации установленным требованиям и (или) проверка достоверности определения сметной стоимости);

• сведения о причинах отрицательного заключения (несоответствие результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов; несоответствие проектной документации требованиям; недостоверность определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации);

• сведения об экспертах дополнят информацией о страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования;

• сведения об исправлении технической ошибки в заключении экспертизы (реквизиты информационного письма экспертной организации, содержащего сведения об исправленной технической ошибке);

• другие сведения.

Также корректируется перечень сведений, указываемых заявителем при подаче заявления о проведении экспертизы.

Публичное обсуждение проекта Постановления продлится до 22.01.2024.

# 15.01.24 ЕРЗ. Утверждены особенности передачи дольщикам объектов долевого строительства

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№ 2380](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312300005) от 29.12.2023 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

Постановление №2380 определяет особенности передачи объекта долевого строительства (ОДС) участнику долевого строительства (дольщику) на период с 30.12.2023 по 31.12.2024 включительно. В частности:

• срок передачи ОДС застройщиком и принятия его дольщиком по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других ОДС, входящих в состав того же многоквартирного дома (МКД) и (или) иного объекта недвижимости, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и без внесения изменений в проектную декларацию;

• сообщение о завершении строительства (создания) МКД в соответствии с договором участия в долевом строительстве (договор) и о готовности ОДС к передаче, а также предложение о внесении в договор изменения сведений о сроке передачи застройщиком ОДС и его принятия дольщиком могут быть направлены дольщику по адресу электронной почты, указанному в договоре, либо иным способом, указанным в договоре.

Передача ОДС осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче ОДС с учетом следующих особенностей:

• при обнаружении существенных нарушений требований к качеству ОДС составляется акт осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (специалист);

• при отсутствии существенных нарушений требований к качеству ОДС в передаточном акте или ином документе о передаче ОДС указывается перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком;

• при обнаружении существенных нарушений требований к качеству ОДС, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста, дольщик вправе либо отказаться от подписания передаточного акта и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков, либо отказаться от подписания передаточного акта и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов;

• при выявлении отступлений от условий договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества ОДС, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, дольщик обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

Застройщик должен безвозмездно устранить выявленные недостатки в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства — в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра с участием специалиста.

В случае отказа застройщика в удовлетворении требования о безвозмездном устранении выявленных недостатков или неудовлетворении его в срок дольщик по своему выбору:

• подает иск в суд;

• обращается к застройщику с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов дольщика на устранение недостатков. Данное требование подлежит удовлетворению застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня предъявления. В случае отказа застройщика в удовлетворении требования дольщик имеет право подать иск в суд.

Постановление № 2380 устанавливает требования к специалистам, которых можно привлекать для составления акта осмотра:

• Специалист должен быть внесен в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства;

• Специалист должен быть штатным сотрудником, работающим по трудовому договору у индивидуального предпринимателя или юридического лица, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации.

Кроме того, Постановление № 2380 определило порядок технического обследования (осмотра) ОДС, а также кто и в каких случаях несет расходы по оплате услуг специалиста.

Устанавливается, что в случае уклонения дольщика от осмотра до подписания передаточного акта застройщик вправе по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи ОДС дольщику, составить односторонний акт или иной документ о передаче ОДС.

# 15.01.24 РИА Новости. Депутат Госдумы сравнил риелторов с экстрасенсами

Первый замглавы комитета ГД по ЖКХ Владимир Кошелев сообщил, что в эту сессию фракция ЛДПР внесет законопроект, который сформирует правовое поле деятельности риелторов, самих риелторов депутат сравнил с экстрасенсами.

По его словам, на сегодняшний день большинство риелторов работают в серой зоне, не имеют официального трудоустройства, не платят налоги, не несут никакой ответственности.

"Сегодня понятие "риелтор" можно считать таким же, как понятие "экстрасенс", - сообщил Кошелев журналистам в Госдуме.

Такого понятия, как "риелтор", в нашем законодательстве сегодня нет, а значит, нет профессиональных стандартов и единых требований, отметил он. В связи с этим в [России](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) растет число преступлений в сфере недвижимости, большинство же мошеннических схем касается вторичного рынка.

"В эту сессию фракция ЛДПР проработает и внесет законопроект, который сформирует правовое поле деятельности риелторов, введет обязательное лицензирование риелторов, как механизм допуска на рынок", - сообщил Кошелев.

Должны быть созданы государственный реестр риелторов, которые получили лицензию на право работать в этой сфере, четкий перечень услуг, которые имеет право оказывать риелтор, отметил он.

Также необходимо, чтобы риелторы автоматически выступали соответчиками в судебных спорах из-за сделок по недвижимости, к которым они были причастны.

# 16.01.24 АНСБ. Вице-премьер Марат Хуснуллин ответит перед депутатами за коммунальную катастрофу

Через неделю, 24 января, в Государственной Думе в рамках правительственного часа выступит вице-премьер Марат Хуснуллин. Депутаты собираются спросить с него за многочисленные коммунальные аварии зимы 2023-24 годов.

24 января в Государственной Думе, в рамках правительственного часа выступит вице-премьер Марат Хуснуллин – именно в его ведении находятся вопросы работы строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства. Очевидно, что темы коммунальной катастрофы, которая случилась в России зимой этого года, избежать не получится. Депутаты профильного комитета Госдумы намерены всесторонне обсудить этот вопрос – сообщил в своем телеграм-канале председатель комитета по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

«По данным МЧС в прошлом году произошло 14 чрезвычайных ситуаций, обусловленных авариями на объектах ЖКХ. В общей сложности они затронули почти 35 тысяч человек. Однако две аварии, признанные с начала 2024 года локальными ЧС — 4 января в подмосковном Климовске и 14 января в Липецке — уже перекрыли по количеству пострадавших все эксцессы за прошлый год ровно в 2 раза. Обращаю внимание, это только случаи, признанные ЧС. Всего зафиксировано около 6,5 тысяч различных аварий в системе. Это много», - написал депутат.

Отметим, что по подсчетам независимых экспертов, зимой этого года коммунальные аварии затронули более 5100 домов – это почти в 2 раза больше, чем зимой 2022-23 гг. В настоящий момент в 34 регионах зафиксированы аварии на теплотрассах, водопроводных и электрических сетях. Сообщения о новых прорывах, отключениях и затоплениях приходят в режиме нон-стоп.

Сергей Пахомов сообщил также, что депутаты планируют обсудить как подходы к организации самой системы ЖКХ «вдолгую», так и необходимые срочные решения, которые могли бы дать эффект уже к следующему отопительному сезону. «И эти два вопроса правильным было бы разделить, на мой взгляд. Да, ЖКХ — полностью региональные полномочия, но общие федеральные правила также должны помогать регионам навести порядок», - считает депутат.

«Правительству, региональным властям следует разобраться в том, как всё должно работать. Жителям от деклараций теплей не становится, нужны системные решения, и это касается не только модернизации котельных или замены дырявых труб. Нужен порядок и в подходах, и в системе реакции, и в головах руководителей тех организаций, которые ответственны за содержание инфраструктуры. Стимулировать его нужно за счёт более жёсткого контроля и детально прописанной ответственности. В этих вопросах Дума — помощник и союзник коллег из исполнительной власти», - уверен Сергей Пахомов.

Напомним, что в 2023 году на сферу ЖКХ из бюджета было направлено более 850 млрд рублей. в 2024 году затраты на ЖКХ  881 млрд рублей, но в 2025 году они сократятся на 40%, а в 2026 году – еще на 20%. То есть, общее сокращение бюджетных средств на ЖКХ составит 60% или более, чем в 2 раза.

При этом изношенность сетей ЖКХ составляет 70-80%. Минимальная сумма для замены изношенных сетей оценивается экспертами в 20 трлн рублей.

# 17.01.24 За-Строй. Аварий станет меньше?

Глава Минстроя России провёл совещания с профильными комитетами Госдумы и Совета Федерации по совершенствованию регулирования в сфере ЖКХ

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин обсудил с председателем комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергеем Пахомовым и председателем комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андреем Шевченко развитие законодательства в части модернизации жилищно-коммунального хозяйства, а также прохождение осенне-зимнего периода и планы на 2024 год.

Ключевой темой стало совершенствование действующей нормативно-правовой базы и подходов к регулированию отрасли. В частности, рассматривался вопрос повышения ответственности организаций и должностных лиц при обеспечении прохождения осенне-зимнего периода, а также соблюдения норм и инструкций при аварийных ситуациях на объектах ЖКХ.

В рамках прохождения отопительного сезона со стороны Минстроя России ведётся системная регулярная работа с региональными и местными властями с участием оперативных штабов, ресурсоснабжающих и управляющих организаций. Вопросы прохождения осенне-зимнего периода находятся на постоянном контроле министерства и рассматриваются в рамках еженедельных совещаний с регионами под председательством министра строительства и ЖКХ РФ. Устранение последствий крупных аварийных ситуаций находится на особом контроле, по ним организовано ежедневное взаимодействие с регионами. Вопросы прохождения текущего отопительного сезона, а также предложения в части совершенствования регулирования в этой сфере были рассмотрены в рамках совместного совещания с контрольным управлением Президента Российской Федерации.

В Минстрое России также обеспечена работа круглосуточных дежурно-диспетчерских служб, осуществляющих непрерывный мониторинг аварийных ситуаций в Системе мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов на объектах ЖКХ. Министерство на регулярной основе принимает участие в работе федерального штаба по подготовке и прохождению ОЗП под председательством министра энергетики РФ, в том числе в ежедневном режиме участвует в работе по ликвидации последствий крупных аварий.

Минстроем России подготовлен ряд предложений по совершенствованию регулирования в сфере ЖКХ для обеспечения бесперебойного прохождения отопительного периода и профилактики происшествий на объектах коммунальной инфраструктуры. В ближайшее время предложения будут рассмотрены в рамках совместной работы министерства с Госдумой и Совфедом, в том числе на заседаниях профильных комитетов.

# 16.01.24 ЕРЗ. Эксперимент по упрощенному подключению к сетям продлен до конца 2026 года

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№2305](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312290048) от.25.12.2023 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 9 августа 2017 г. [№955](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201708150019)».

Напомним, что Постановлением №955 утвержден эксперимент по переводу в электронный вид услуг подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства (ОКС) к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения на территории Московской области и городов Москвы и Санкт-Петербурга в 2017—2023 годах.

К данным услугам относятся предоставление технических условий, заключение договоров о подключении (технологическом присоединении) ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выдача актов о выполнении технических условий (при технологическом присоединении к электрическим сетям), о готовности сетей газопотребления и газоиспользующего оборудования ОКС к подключению (технологическому присоединению), о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования подключаемого объекта к подаче тепловой энергии и теплоносителя (актов, подтверждающих выполнение заявителем технических условий) и о технологическом присоединении.

В частности, определено, что подача единой заявки по подключению (технологическому присоединению) ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения в электронной форме осуществляется через региональные порталы государственных и муниципальных услуг Московской области, а также Москвы и Санкт-Петербурга.

Ранее, как [сообщал](https://erzrf.ru/news/minstroy-planiruyet-rasshirit-geografiyu-eksperimenta-po-uproshchennomu-podklyucheniyu-k-setyam?search=%D1%8D%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BC) портал ЕРЗ.РФ, Минстрой России планировал распространить данный эксперимент и на другие регионы.

Постановление №2305 продлило срок эксперимента по переводу в электронный вид услуг подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге до конца 2026 года.

Правительственный документ вступил в силу с 06.01.2024.

# 18.01.24 Техэксперт. Верховный Суд РФ признал правомерным прохождение НОК до истечения 5 лет со дня повышения квалификации

Верховный Суд РФ признал правомерным требование о прохождении НОК физическим лицом, сведения о котором внесены до 31.08.2022 в НРС, до истечения 5 лет со дня повышения им квалификации по направлению в области строительства

Ассоциация профессиональных организаторов работ в строительной отрасли (ПОРСО) обратилась в Верховный Суд РФ с административным исковым заявлением о признании недействующим [п.5 Перечня случаев, при которых сведения о физическом лице исключаются из национального реестра специалистов](http://docs.cntd.ru/document/350340824), утвержденного [приказом Минстроя России от 15.04.2022 N 286/пр](http://docs.cntd.ru/document/350340824) (далее - [перечень](http://docs.cntd.ru/document/350340824)), - непрохождение независимой оценки квалификации (НОК) в соответствии с [Федеральным законом от 03.07.2016 N 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации"](http://docs.cntd.ru/document/420363375) физическим лицом, сведения о котором включены в соответствующий национальный реестр (НРС) до 31.08.2022.

ПОРСО полагала, что [п.5 Перечня](http://docs.cntd.ru/document/350340824) противоречит [п.4 ч.10 ст.55.5-1 ГрК РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338), нарушая права и законные интересы физических лиц, являющихся членами ПОРСО, и оказывая негативное влияние на планирование их профессиональной деятельности, а также на их взаимоотношения с работодателями (сокращение с 5 лет до 1 года срока, в течение которого специалисты, включенные в НРС, обязаны пройти НОК).

Минстрой России и Минюст России возражали относительно доводов административного истца, указывая на соответствие оспариваемого нормативного правового акта действующему законодательству, принятие данного акта в пределах предоставленных полномочий, отсутствие нарушений прав и свобод ПОРСО (поддержано Генеральной прокуратурой РФ).

Отказывая в удовлетворении административного иска, Верховный Суд РФ в решении от 06.12.2023 по делу N АКПИ23-830 установил следующее:

- Перечень издан компетентным федеральным органом исполнительной власти в пределах предоставленных ему законом полномочий с соблюдением требований законодательства относительно принятия нормативного правового акта (введения в действие, порядка государственной регистрации и опубликования) ([ч.13 ст.55.5-1 ГрК РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [п.п.1](http://docs.cntd.ru/document/499057874), [4](http://docs.cntd.ru/document/499057874), [5.2 Положения о Минстрое России](http://docs.cntd.ru/document/499057874), утвержденного [постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 N 1038](http://docs.cntd.ru/document/499057874), [Указа Президента РФ от 23.05.1996 N 763](http://docs.cntd.ru/document/9020018) и [Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации](http://docs.cntd.ru/document/9047431), утвержденных [постановлением Правительства РФ от 13.08.1997 N 1009](http://docs.cntd.ru/document/9047431));

- [пункт 5 Перечня](http://docs.cntd.ru/document/350340824) учитывает ранее применяемые минимальные требования к специалистам, сведения о которых включены в НРС, до введения новых требований (до 31.08.2022), не ограничивает права физических лиц, включенных в НРС до 01.09.2022, и не сокращает срок, в течение которого указанные специалисты обязаны пройти НОК, а лишь регулирует вопрос исключения таких граждан из НРС в связи с внесенными изменениями в [ГрК РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338), и физические лица вправе направить информацию о дате своего последнего повышения квалификации с приложением подтверждающих документов в соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций в любое время, но не позднее 31.08.2022 ([ч.ч.1](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [2](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [7](http://docs.cntd.ru/document/901919338)-[10](http://docs.cntd.ru/document/901919338) [ст.55.5](http://docs.cntd.ru/document/901919338)-[1](http://docs.cntd.ru/document/901919338) [ГрК РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338)).

Таким образом, [п.5 Перечня](http://docs.cntd.ru/document/350340824) не содержит предписаний, противоречащих действующему законодательству, и не предусмотренных федеральным законом ограничений, изложен понятным и доступным образом, отвечает критерию правовой определенности, ясности и недвусмысленности правовой нормы.

# 18.01.24 Техэксперт. Издано восьмое письмо об индексах изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года

Опубликовано письмо Минстроя России от 15.01.2024 N 1388-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года" (<https://minstroyrf.gov.ru/docs/358940>).

Индексы изданы в дополнение к [письмам от 28 ноября 2023 г. N 73528-ИФ/09](http://docs.cntd.ru/document/1304157386), [от 1 декабря 2023 г. N 74669-ИФ/09](http://docs.cntd.ru/document/1304205379), [от 8 декабря 2023 г. N 76452-АЛ/09](http://docs.cntd.ru/document/1304264870), [от 15 декабря 2023 г. N78338-ИФ/09](http://docs.cntd.ru/document/1304345579), [от 21 декабря 2023 г. N 80432-ИФ/09](http://docs.cntd.ru/document/1304413154), [от 28 декабря 2023 г. N 82261-ИФ/09](http://docs.cntd.ru/document/1304470293), [от 28 декабря 2023 г. N 82450-ИФ/09](http://docs.cntd.ru/document/1304470294).

Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями [Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства](http://docs.cntd.ru/document/560537611), утвержденной [приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. N 326/пр](http://docs.cntd.ru/document/560537611), с использованием данных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и ФАУ "Главгосэкспертиза России" за III квартал 2023 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

# 18.01.24 АНСБ. Время перечней ГОСТов и СП уходит - наступает эпоха перечня документов

Правительство России в лице Минстроя России представило на публичное обсуждение проект постановления, которое вносит изменения в ряд документов в развитие принятых поправок в технический регламент «О безопасности зданий и сооружений».

Минстрой России разработал проект постановления, который вводит новые понятия в соответствии с поправками в Технический регламент "О безопасночти зданий и сооружений". Так, перечни ГОСТов и СП с распределением на добровольные и обязательные устранятся и будет сформирован единый перечень документов, обеспечивающих доказательную базу Техрегламента.

Как указывается в пояснительной записке к документу, в целях реализации положений Федерального закона № 653-ФЗ правительством России вносятся существенные изменения в градостроительное законодательство. Так, для публичного обсуждения размещен проект  постановления "О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ и признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ" (<https://regulation.gov.ru/projects#npa=144913>).

Краткое описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования (текст из сопроводительных документов к проекту ПП):

Федеральным законом от 25 декабря 2023 г. № 653-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 653-ФЗ, Технический регламент соответственно) принятые изменения, которые направлены на расширение способов обоснования закладываемых проектных решений, повышение роли и ответственности проектировщиков при подготовки проектной документации, а также развитие института цифрового реестра требований.

Так, например, часть 1 статьи 6 Технического регламента, предусматривающая, что Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента, с 1 сентября 2024 утрачивает силу, проектом постановления предусматривается признание утратившими силу постановлений Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «О безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985» и от 20 мая 2022 г. № 914 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 № 815».

Одновременно ссылки в нормативных правовых актах ФОИВов на перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р, постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521, постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985, постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. № 815, не применяются.

Вместе с тем соответствующие изменения не отражены в актах Правительства Российской Федерации.   Таким образом, в настоящее время градостроительное законодательство не позволяет реализовать положения, принятого Федерального закона № 653-ФЗ. Указанный способ позволяет решить существенный ряд проблем, которые существуют в течение длительного времени, с момента принятия Технического регламента.

С 2020 года значительно сокращено количество обязательных требований (с 11000 до 380 требований).

Указанные меры показали свою эффективность, вместе с тем дальнейшее реформирование системы технического регулирования, в том числе развитие института типового проектирования, расширение способов обоснования закладываемых проектных решений, повышение роли и ответственности проектировщиков, требует корректировки законодательства.

В этой связи, проектом постановления предлагается внести изменения в Положение № 468, Правила №2608, Положение № 87, а также признать утратившими силу постановления № 814 и 915).

Предлагаемые изменения позволят расширить доказательную базу Технического регламента за счет международных стандартов, региональных стандартов и региональных сводов правил, стандартов иностранных государств и сводов правил иностранных государств, а также стандартов организации.

Предполагается, что документ вступит в силу с 01.09.2024 г.

# 18.01.24 ЕРЗ. Индексы сметной стоимости строительства вновь меняются

Минстрой России 28.12.2023 опубликовал письмо [№1388-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/358940/) от 15.01.2024 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года».

Письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№73528-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/326087/) от 28.11.2023, [№74669-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355212/) от 01.12.2023, [№76452-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/fef/fbljhmhec8ewdu0vjwgooirrgl9cb53s/08.12.2023_76452_AL_09.pdf) от 08.12.2023, [№78338-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/356149/) от 15.12.2023, [№80432-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/356565/) от 21.12.2023, [№82261-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/358272/) от 28.12.2023 и [№82450-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/458/0eehh19wu97hccn47i0c25ize9bo2lvw/28.12.2023_82450_IF_09-_1_.pdf) 28.12.2023.

Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006) от 05.06.2019, с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за III квартал 2023 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС строительства на IV квартал 2023 года.

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС линейных объектов капитального строительства — воздушных линий электропередачи, строительство которых осуществляется ПАО «Россети», с применением федеральных единичных расценок на IV квартал 2023 года для Северо-Западного федерального округа.

# 19.01.24 Техэксперт. Вступил в действие первый национальный стандарт по управлению крупными строительными проектами

При поддержке ФАУ "ФЦС" и Минстроя России в соответствии с программой национальной стандартизации в 2023 году разработан первый национальный стандарт по управлению крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов ЕРС.

Объектом стандартизации ГОСТ Р 71177-2023 "Управление крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов" являются основные принципы и процессы управления крупными строительными проектами, реализуемыми на территории Российской Федерации с использованием интегрированных контрактов ЕРС (Engineering, Procurement, Construction - инжиниринг/проектирование, закупки/поставки, строительство).

"В практике строительства ЕРС-контракты являются востребованным форматом как для владельцев и заказчиков, так и для инвесторов. Часто по такому принципу реализуются крупные инфраструктурные проекты. Единые российские правила, стандартизация подходов и требований к управлению крупными строительными проектами с использованием прогрессивных интегрированных контрактов обеспечат упрощение коммуникаций между участниками инвестиционно-строительных проектов и повышение стоимостной прозрачности и ценообразования", - подчеркнул директор ФАУ "ФЦС" Андрей Копытин.

Стандарт обеспечивает создание единого терминологического базиса, проработку организационных механизмов, гармонизацию схем ценообразования, контрактной поддержки такого рода проектов с использованием форм типовых контрактов, инвестиционной проработки проектов, механизмов банковского, проектного и акционерного финансирования, а также механизмов хеджирования рисков между участниками крупных проектов.

Применение национального стандарта также обеспечит возможность сокращения сроков реализации проектов, повышение управляемости и предсказуемости проектов за счет четкого распределения зон ответственности, минимизации количества центров принятия решений, единого интерфейса управления и развития новых технологий.

ГОСТ Р 71177-2023 разработан Акционерным обществом "ПМСОФТ" совместно с крупнейшими корпорациями нефтегазовой, атомной и металлургической отраслей при участии консалтинговых компаний, ведущих деятельность по управлению проектами в строительстве. Документ вступил в действие 1 января 2024 года.

# 19.01.24 Техэксперт. Доступен комментарий постановления о Реестре требований в строительстве

С 1 сентября 2023 года действует [постановление Правительства от 31.08.2023 N 1417 "Об утверждении Правил формирования и ведения реестра требований, подлежащих применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства, и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2020 г. N 1417"](http://docs.cntd.ru/document/1302618795).

Данный Реестр еще не введен в эксплуатацию, но в связи с [последними нововведениями технического регулирования в строительстве](http://docs.cntd.ru/document/578349227) должен быть выпущен к 01.09.2024 и будет играть важную роль в обеспечении исполнения требований [Технического регламента о безопасности зданий и сооружений](http://docs.cntd.ru/document/902192610).

[Комментарий данного постановления](http://docs.cntd.ru/document/1304470499) подготовила Чеготова Елена Викторовна, советник председателя Комитета по строительству (Санкт-Петербург).

# 19.01.24 НОПРИЗ Новости. Утвержден предварительный национальный стандарт по технологиям информационного моделирования

Утвержден предварительный национальный стандарт для жилых зданий «Требования к цифровым информационным моделям». Документ, разработанный институтом развития в жилищной сфере ДОМ.РФ, в 2023 году успешно прошел экспертизу профсообщества в ТК 505 «Информационное моделирование» под руководством Минстроя России. Национальный стандарт ПНСТ 909-2024 «Требование к цифровым информационным моделям объектов непроизводственного назначения. Часть 1. Жилые здания» вступит в силу с 1 февраля 2024 года и будет действовать в течение трех лет.

«Нацстандарт — методологический фундамент для цифровизации всей отрасли жилищного строительства, он задает всем участникам рынка четкие понятные правила игры в вопросах применения технологий информационного моделирования. В долгосрочной перспективе широкое применение информационного моделирования даст значительный экономический эффект для всего строительного комплекса России за счет повышения эффективности, сокращения издержек и ускорения реализации проектов», — подчеркнул заместитель министра строительства и ЖКХ РФ, председатель ТК 505 Константин Михайлик.

ПНСТ позволит систематизировать и стандартизировать требования к цифровым информационным моделям (ЦИМ) жилых зданий. Автоматизация обработки данных из создаваемых ЦИМ позволит соблюсти требования законодательства и решить прикладные задачи: быстрее подготавливать проектную и рабочую документацию, заполнять ведомости строительных материалов, проводить работу с другими типовыми сценариями применения ТИМ.

«Выход предварительного национального предстандарта — знаковое событие для гражданского строительства с учетом предстоящего перехода на ТИМ. С учетом лучших российских и международных практик, позиции экспертов и бизнеса создается уникальная методологическая база. С ее помощью все участники строительного рынка могут разрабатывать собственные информационные модели, внедрять их в свои процессы и достигать максимальных выгод от цифровизации строительного цикла, начиная от проектирования и заканчивая эксплуатацией уже построенных зданий», — отметил управляющий директор по ИТ и цифровой трансформации ДОМ.РФ Николай Козак.

С 1 июля 2024 года все новые проекты в жилищном строительстве будут обязаны реализовываться с ТИМ, а с 1 января 2025 года — это же требование распространяется на все девелоперские проекты в области долевого строительства. По экспертной оценке ДОМ.РФ, внедрение ТИМ позволяет сократить бумажный документооборот до 85%, уменьшить сроки обработки документов на 50%, снизить количество ошибок при проектировании на 80% и повысить точность расчета объемов работ на 45%.

По словам главы Росстандарта Антона Шалаева, выработка единых правил и требований к результатам формирования и ведения цифровых информационных моделей жилых зданий, в том числе многоквартирных зданий, индивидуальных жилых зданий в границах территории малоэтажного жилого комплекса и жилых зданий блокированной застройки, позволит участникам процесса обеспечить планомерный переход на технологии информационного моделирования (ТИМ). За период действия ПНСТ 909-2024, с 1 февраля 2024 года по 1 февраля 2027 года, будет проведена апробация предлагаемых подходов к формированию цифровых информационных моделей в зависимости от реализуемых сценариев, а также собран и проанализирован практический опыт реализации моделирования.

Справочно: ТК 505 сформирован приказом Росстандарта от 29 марта 2022 года. Председателем назначен замглавы Минстроя России Константин Михайлик. Секретариат комитета организован на базе ДОМ.РФ. Комитет создан для обеспечения последовательной политики министерства по формированию нормативно-технической документации и других инструментов для стимулирования внедрения информационного моделирования в строительстве (ТИМ).

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП

# 12.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 215 объектов ввели за счет инфраструктурных бюджетных кредитов в 2023 году

Правительство проводит системную работу в регионах по созданию комфортных условий для жизни граждан. В том числе этому помогает механизм инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), благодаря которому за 2023 год введено более 200 объектов, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Инфраструктурное строительство выступает одной из наших приоритетных задач. Оно призвано обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие регионов, что оказывает прямое влияние на повышение уровня жизни граждан. Одним из эффективных инструментов стали инфраструктурные бюджетные кредиты.

В прошлом году с их помощью мы выполнили колоссальный объем работ: ввели в эксплуатацию 215 объектов в 42 регионах. Причем более половины проектов направлено на модернизацию жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, обновили 638 единиц общественного транспорта.

В этом году работа по развитию инфраструктуры продолжится», – сообщил Марат Хуснуллин. Вице-премьер уточнил, что за счет ИБК в 2023 году введены 130 объектов жилищно-коммунального хозяйства, в том числе построено, реконструировано и отремонтировано 742,5 км сетей. Сдан в эксплуатацию 41 объект дорожной инфраструктуры общей протяженностью 107,2 км. Построены 23 объекта социального назначения, в числе которых 17 детских садов для 4,3 тысячи детей и четыре школы, рассчитанные на 4,1 тысячи учеников.

Также введены в эксплуатацию 14 объектов транспортной инфраструктуры, 4 – туристской и 3 – инфраструктуры промтехнопарков и особых экономических зон. Всего с 2022 года с использованием ИБК в России введено 252 объекта, в регионы поставлено 1429 единиц общественного транспорта.

Учитывая востребованность данного механизма, в его продолжение Правительство по поручению Президента запустило программу специальных казначейских кредитов. «Данные механизмы стали одними из важнейших для регионального развития. Их высокая социальная значимость обусловлена не только созданием комфортных условий для жизни граждан, но и обеспечением их новыми рабочими местами, а также привлечением в субъекты внебюджетных источников финансирования.

По линии специальных казначейских кредитов, которые появились только в прошлом году, в 49 регионах уже приняты и готовы к выходу на маршруты 1388 автобусов. Кроме того, выполнен капитальный ремонт тепловой сети в Архангельске, построены локальные очистные сооружения ливневых стоков в селе Печерск Смоленской области и вблизи него», – сказал генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов. К ключевым проектам, реализуемым за счет бюджетных кредитов, относится модернизация жилищно-коммунального хозяйства.

Например, в Александрове Владимирской области благодаря ИБК в 2023 году введены в эксплуатацию восемь котельных общей мощностью 26,74 МВт. Всего по ИБК в этом регионе построят 11 котельных, которые обеспечат теплом почти 36 тысяч человек. Кроме того, здесь полностью завершены работы по строительству и реконструкции 16 участков тепловых сетей общей протяженностью 24,9 км.

В Чебоксарах Чувашской Республики построены первый и третий этапы магистральной дороги районного значения протяженностью 2,7 км. Она обеспечит транспортную связь внутри развивающегося жилого района «Новый город».

В Карачаево-Черкесской Республике ввели новую горнолыжную трассу длиной более 1 км в туристско-рекреационном комплексе «Домбай» на склоне горы Мусса-Ачитара. Она оборудована всем необходимым для спортивного отдыха. В настоящее время ею активно пользуются туристы, спортсмены и любители.

В Липецке Липецкой области построили детский сад «Точка будущего» в микрорайоне Университетском на 224 ребенка в возрасте от полутора лет. В здании оборудованы соляная пещера, музыкальный класс и сенсорная комната со специальным освещением для отдыха и релаксации.

В Рязани Рязанской области завершено строительство детского сада в микрорайоне Кальное. Современное здание рассчитано на 224 воспитанника. Также в Рыбновском районе Рязанской области построен детский сад на 115 мест. Объекты оснащены всем необходимым для ребят, например, в них обустроены спортивные и музыкальные залы, пищеблоки, прогулочные площадки.

В Республику Ингушетия за счет специальных казначейских кредитов в декабре прошлого года было поставлено 78 новых автобусов малого класса марки «ГАЗ». Новая техника оснащена тахографами, системой безналичной оплаты проезда, GPS/ГЛОНАСС и камерами безопасности.

В целом планируется частично обновить транспорт на 37 маршрутах, что позволит повысить комфорт и безопасность пассажирских перевозок более чем для половины жителей республики. Оператором программ инфраструктурных бюджетных и специальных казначейских кредитов выступает ППК «Фонд развития территорий».

# 16.01.24 АНСБ. Хуснуллин пообещал развивать отрасль ЖКХ по примеру строительной

Кабмин РФ будет активно заниматься вопросами жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) России, эта сфера могла бы развиваться по примеру строительной. Такое мнение высказал вице-премьер РФ Марат Хуснуллин на панельной дискуссии "Сила в развитии" в рамках всероссийского муниципального форума "Малая родина - сила России" на ВДНХ.

"Как мы разгоняли программу строительства жилья, мы так же планируем в ближайшие годы активно заниматься коммуналкой. Тем более что деньги под это у нас есть. Со следующего года у нас каждый год по 150 млрд рублей будут капитальные гранты. Чтобы, используя часть капитальных грантов, часть внебюджетных источников, мы могли собирать схему возвратных инвестиций", - сказал вице-премьер.

Он добавил, что необходимо усилить работу по погашению задолженности перед предприятиями ЖКХ со стороны организаций и населения. "У нас триллион несобранных денег (речь о неоплаченных счетах за ЖКУ - прим. ТАСС)", - пояснил он.

# 16.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин принял участие во Всероссийском муниципальном форуме «Малая родина – сила России»

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин принял участие в панельной дискуссии «Сила в развитии» Всероссийского муниципального форума «Малая родина – сила России». Мероприятие прошло в рамках международной выставки-форума «Россия» на ВДНХ в Москве и объединило на одной площадке муниципальное сообщество страны.

«Благодаря постоянному вниманию со стороны Президента, системным решениям Правительства, совместной работе с губернаторами регионов, мэрами городов строительная отрасль продолжает демонстрировать активный рост. В том числе благодаря руководителям муниципалитетов на местах за прошлый год мы получили лучшие результаты за всю историю страны.

По предварительным итогам 2023 года мы видим рекордный показатель в жилищном строительстве. При этом, чтобы сохранять высокую планку, необходимо опережающими темпами развивать коммунальную, дорожную, транспортную и социальную инфраструктуру. В решении этих задач в городах и малых поселениях мы прежде всего опираемся на органы местного самоуправления и исходим из тех приоритетов, которые задают местные власти: что и где нужно строить, какие проекты поддерживать.

Крайне важно создавать условия комфортной жизни в муниципалитетах, чтобы люди были довольны уровнем жизни и развивали населенные пункты, в которых они живут», – сказал Марат Хуснуллин.

По словам вице-премьера, на региональном и местном уровнях динамика экономической жизни прежде всего зависит от состояния и скорости комплексного развития. «В этой связи видим большой потенциал у механизма комплексного развития территорий. В настоящее время в нем участвуют 72 субъекта.

Также для комплексного обновления населенных пунктов необходимо системное решение вопросов модернизации ЖКХ. Опережающее развитие инфраструктуры на местах обеспечивается в том числе с применением механизмов инфраструктурного меню. Один из таких инструментов – инфраструктурные бюджетные кредиты, которые позволяют трансформировать городские пространства, обновлять общественный транспорт и создавать заделы для будущего развития городов.

Кроме этого, продолжаем модернизировать дорожный каркас страны. Идем с опережением плана по приведению дорог в нормативное состояние, а также расширяем программу развития опорной сети», – отметил Марат Хуснуллин.

Помощник Президента России Максим Орешкин отметил, что муниципалитеты являются ключевым звеном в достижении национальных целей. «Все принятые федеральные программы, направленные на развитие инфраструктуры, образования, культуры и других направлений, собираются в единое целое только на уровне муниципалитета, там, где формируются условия для развития человека и его деятельности. Только комплексная работа позволяет развивать человеческий капитал, который в дальнейшем нам обеспечивает технологические прорывы и тем самым приносит обеспечение суверенитета нашей страны на всех уровнях», – сказал Максим Орешкин.

По словам Министра культуры Ольги Любимовой, муниципалитеты – это ближайший к народу уровень власти. Именно на этом уровне для граждан наиболее заметны изменения. «Благодаря учрежденному Президентом национальному проекту “Культура„ работа в регионах, на местах стала поступательной и системной. Более 70% всего объема финансирования нацпроекта направляется для поддержки сел и малых городов.

Наша общая с вами победа: 1,5 тыс. детских школ искусств и 113 училищ в 87 регионах оснащены музыкальными инструментами, оборудованием и учебными материалами. Там созданы современные условия для обучения одаренных детей, молодежи, а ведь это 680 тысяч ребят. Больше половины музеев России – это муниципальные музеи, их почти 2 тыс. И большинство из них – краеведческие. Именно они являются хранителями наследия нашей многогранной культуры», – сказала Ольга Любимова.

# 15.01.24 РИА Новости. Хуснуллин поручил проанализировать мастер-планы с учетом жилищной застройки

Вице-премьер России Марат Хуснуллин поручил региональным властям проанализировать мастер-планы развития своих территорий с учетом дальнейшего строительства там жилья и сопутствующей социальной инфраструктуры.

"Чтобы развивать дальше жилье, надо принимать целый ряд решений. Например, как дальше будут развиваться населенные пункты: вширь или ввысь, в каких местах. Стоит стратегическая задача на ближайшие годы", - сказал Хуснуллин, выступая на панельной дискуссии "Сила в развитии" в рамках Всероссийского муниципального форума "Малая родина - сила России" на ВДНХ.

# 15.10.24 ИНТЕРФАКС. Хуснуллин призвал совершенствовать межбюджетные отношения

Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин считает, что механизм доведения федеральных денег до регионов, а от регионов к муниципалитетам необходимо усовершенствовать.

"Механизм доведения денег федеральной поддержки до региона, а от региона до муниципалитетов, он, на мой взгляд, требует совершенствования. И мы точно совершенно этим будем заниматься, потому что от этого зависит, как будут регионы развиваться", — сказал Хуснуллин в ходе панельной дискуссии "Сила в развитии" на Всероссийском муниципальном форуме "Малая Родина — сила России".

Он также сообщил о планах внести предложения по изменению взаимоотношений между федеральным центром и властями субъектов страны, чтобы регионы не начинали искусственно придерживать свои показатели во избежание потери бюджетной поддержки.

"Мы видим тенденцию, что пока количество регионов, которые достигли 100%-й обеспеченности, растет недостаточными темпами", — добавил Хуснуллин.

# 17.01.24 РИА Новости. Хуснуллин: обеспеченность жильем в РФ достигнет к 2037 году 38 "квадратов"

Обеспеченность жильем в России к концу 2036 года достигнет 38,5 квадратного метра на человека, сообщил на заседании в Госдуме вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"Где-то до 36-38,5 метра мы видим обеспеченность к концу 2036 года", - сказал он.

Вице-премьер пояснил, что после 2030 года отрасль выйдет на стабильный ввод 120 миллионов квадратных метров в год, и к 2036 году обеспеченность жильем достигнет 36 квадратных метров на человека. Однако, в зависимости от реализации программы по расселению аварийного жилья, она может достичь и 38 "квадратов".

Сейчас, по словам Хуснуллина, обеспеченность жильем составляет около 27 квадратных метров на человека.

# 17.01.24 РИА Новости. Хуснуллин: стройотрасль России в 2023 году выросла на 7%

Строительная отрасль России в 2023 году по предварительным итогам выросла на 7%, сообщил в среду на заседании в Госдуме вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"Мы подвели предварительные итоги. По итогам этого года строительная отрасль дала рост около 7%, а за четыре года у нас суммарный рост 23%. Мы не упали ни один год, ни в пандемию, ни с началом санкций", - сказал он.

Вице-премьер отметил, что стройотрасль дает 13% в ВВП страны. "Это миллионы сотрудников в прямых и смежных отраслях", - добавил Хуснуллин.

# 17.01.24 ТАСС. Хуснуллин заявил, что РФ обогнала Китай по темпам ввода жилья на душу населения

Вице-премьер сообщил, что в настоящее время обеспеченность жильем в стране составляет порядка 27 кв. м на человека

Темпы ввода жилья на душу населения в России превысили китайские, сообщил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин.

"По темпам ввода жилья на душу населения мы обогнали, Китай"- сказал он, выступая на совместном заседании комитета Госдумы по строительству и ЖКХ и комитета Госдумы по контролю.

Хуснуллин добавил, что в настоящее время обеспеченность жильем в стране составляет порядка 27 кв. м на человека. "По выполнению той программы, которая есть у нас, обеспеченность в стране будет 33 кв. м. <...> И далее, к 2036 году, мы выйдем на обеспеченность жильем в 36 кв. м. на человека", - уточнил он.

По информации вице-премьера, по предварительным итогам 2023 года строительная отрасль выросла примерно на 7%. "А за четыре года у нас суммарный рост 23%. Мы не упали ни в один год. Ни в пандемию, ни с начала санкций" – подчеркнул он.

# 16.01.24 ТАСС. Долгосрочные сбережения, жилье и ВВП. О чем говорили на Дне финансов на выставке "Россия"

Не менее 9 млн россиян станут участниками программы долгосрочных сбережений к 2030 году, а объем вложений может составить 1,2 трлн рублей. Об этом заявил первый зампред ЦБ Владимир Чистюхин, открывая День финансов на международной выставке-форуме "Россия".

К программе присоединился глава Минфина Антон Силуанов, который после пленарной сессии прокатился на коньках. Во вторник ВДНХ посетил и премьер-министр Михаил Мишустин - он, в частности, побывал в студии ТАСС.

ТАСС собрал основные заявления на Дне финансов.

Об экономике России

Для повышения благосостояния россиян и развития бизнеса необходима устойчивая финансовая инфраструктура, [отметил](https://tass.ru/obschestvo/19739965) Мишустин. Он подчеркнул, что российская экономика растет, поскольку удалось нивелировать внешние риски.

По предварительным оценкам, за 11 месяцев 2023 года ВВП России вырос на 3,3%, а обрабатывающая промышленность - на 7,5%. "Положительные изменения видны в каждой отрасли", - сказал премьер-министр.

Силуанов [уточнил](https://tass.ru/ekonomika/19739539), что прогноз по росту ВВП за 2023 год скорректирован в лучшую сторону - до 3,5%. Все планы и обязательства государства обеспечены бюджетом и будут выполнены, заверил он.

О долгосрочных сбережениях

Участниками программы долгосрочных сбережений, стартовавшей 1 января, к 2030 году станут не менее 9 млн россиян, ожидают в ЦБ. "Представляется, что программа долгосрочных сбережений позволит гражданам обеспечить свою жизнь на старости, обеспечить необходимый финансовый запас прочности. Для этого создано большое количество разных стимулов, в первую очередь это налоговые стимулы, возможность софинансирования", - [сказал](https://tass.ru/ekonomika/19739285) Чистюхин.

О ключевой ставке

Ключевая ставка в России к концу 2024 года может снизиться с нынешних 16% до 13%. Такой прогноз [огласил](https://tass.ru/ekonomika/19741165) в кулуарах выставки первый заместитель президента - председателя правления банка ВТБ Дмитрий Пьянов.

О налогах

Глава Минфина на пленарной сессии [отметил](https://tass.ru/ekonomika/19740277) рост собираемости налогов в стране, связанный с изменениями в работе налоговой службы: "Платить налоги стало комфортно".

О банковском секторе

За 10 лет объем подозрительных операций в российском банковском секторе снизился в десятки раз, заявил Чистюхин. Из его презентации [следует](https://tass.ru/ekonomika/19740437), что объем таких операций по выводу средств за рубеж, по предварительным данным, по итогам 2023 года составил 32 млрд рублей, а объем обналичивания в секторе - 84 млрд.

С 2013 года, по словам Чистюхина, регулятор вывел с рынка 452 недобросовестных и нежизнеспособных банка. За это время 7 крупных финансовых организаций прошли оздоровление. При этом в последнее время ЦБ не отозвал ни одной лицензии у крупных участников рынка, это показывает, что "рынок стал намного более устойчивым", отметил зампред Банка России.

Российский аналог SWIFT, система передачи финансовых сообщений ЦБ РФ, [насчитывает](https://tass.ru/ekonomika/19740461) 557 участников из 20 стран, следует из презентации Чистюхина.

О жилье и ипотеке

В 2023 году в России ввели более 105 млн кв. м жилья, [рассказал](https://tass.ru/nedvizhimost/19741143) глава ДОМ.РФ Виталий Мутко. Это больше, чем в рекордном 2022-м (102,7 млн кв. м).

Рост цен на новостройки в 2024 году может приостановиться, а стоимость 1 кв. м на вторичном рынке - снизиться, [считает](https://tass.ru/nedvizhimost/19741527) Мутко.

Он [прогнозирует](https://tass.ru/ekonomika/19741759), что спрос на ипотеку останется достаточно высоким: "Количество ипотечных кредитов в этом году будет где-то в районе 1-1,3 млн. Это, конечно, может быть меньше, чем в 2023 году - 2 млн кредитов, - но надо исходить, что это на нормальном уровне 2022 года".

По мнению Мутко, льготная ипотека в 2024 году, "скорее всего, <...> будет прекращена", а семейную преобразуют, поскольку этот год объявлен Годом семьи.

# 16.01.24 ТАСС. Мутко заявил, что ввод жилья в РФ по итогам 2023 года превысил 105 млн кв. м

Из них около 50 млн - многоквартирное жилье, заявил генеральный директор института развития ДОМ.РФ

МОСКВА, 16 января. /ТАСС/. Ввод жилья в России по итогам 2023 года составил более 105 млн кв. м, в том числе около 50 млн кв. м - многоквартирного. Такие финальные данные представил генеральный директор института развития ДОМ.РФ Виталий Мутко в ходе Дня финансов в рамках Международной выставки-форума "Россия".

"И это нам позволяет в этом году по итогам 2023 года видеть объем ввода жилья <…> более 105 млн кв. м, из которых около 50 млн - многоквартирного жилья", - сказал он.

По итогам 2022 года в РФ было введено 102,7 млн кв. м жилой недвижимости, что стало историческим рекордом. Прогноз на 2023 год ранее озвучивался в диапазоне 105-108 млн кв. м. Росстат пока не опубликовал свои данные.

Мутко напомнил, что сейчас в России возводится около 106 млн кв. м жилья. Объем кредитных линий, открытых для девелоперов, составляет 16 трлн рублей, из них 6 трлн рублей выбраны на строительство. С начала года застройщики получили со счетов эскроу более 3 трлн рублей по введенным объектам. Ставка проектного финансирования для девелоперов в среднем в РФ, по данным главы ДОМ.РФ, достигает сейчас 6%.

# 18.01.24 За-Строй. Взята высшая планка

Объём ввода индивидуального жилья в России по итогам 2023 года составил 59.000.000 «квадартов», многоквартирного – 51.000.000

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин в своём Телеграм-канале сообщил:

Мы достигли высшей планки как по многоквартирным домам – порядка 51 миллиона квадратных метров, так и по индивидуальному жилищному строительству – порядка 59 миллиона квадратных метров.

Марат Шакирзянович напомнил, что в минувшую среду Президент России Владимир Путин на совещании с членами Правительства РФ сообщил, что по итогам 2023 года в России введено 110 миллионов «квадратов» жилья. Как отметил господин Хуснуллин:

Это абсолютный рекорд за всю историю страны и 90 процентов от плана на 2030 год.

# 18.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин выступил на совместном заседании Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ и Комитета Госдумы по контролю

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин выступил с докладом по итогам работы строительной отрасли на совместном заседании Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ и Комитета Госдумы по контролю в рамках подготовки к правительственному часу.

«Сегодня строительная отрасль занимает 13% ВВП нашей страны. Это миллионы сотрудников в прямых отраслях и в смежных. Благодаря политической поддержке Президента во всех вопросах, совместной работе Правительства, Совета Федерации, Государственной Думы, регионов по итогам этого года объем строительных работ вырос на 7%, а за четыре года суммарный рост составил 23%.

Хочу отметить, что статистика не упала ни в год пандемии, ни в период санкций – только стабильный рост», – сказал Марат Хуснуллин. Вице-премьер подчеркнул, что работа Правительства выстроена по утвержденным национальным целям, которые поставлены Президентом страны.

«Ежегодно свои жилищные условия должны улучшать не менее 5 миллионов семей – такую задачу мы должны выполнить. Кроме того, необходимо выйти на ввод 120 млн кв. м жилья в год. Таким образом, при планомерной реализации всей программы до 2030 года у нас в стране должен быть построен 1 млрд кв. м жилья – это значит, что каждый пятый метр в стране станет новым», – добавил Марат Хуснуллин.

По его словам, чтобы достичь всех поставленных задач, жилищное, дорожное и инфраструктурное строительство в регионах страны должно развиваться одновременно. «Хочу отметить, что на сегодняшний день все регионы выполняют план дорожного строительства, в том числе благодаря опережающему финансированию. В 2023 году построено, реконструировано и приведено в нормативное состояние порядка 31 тыс. км», – добавил вице-премьер.

Председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов отметил, что в последние три года приложены большие усилия к тому, чтобы наладить постоянный, открытый, доверительный контакт и с профильными ведомствами Правительства, и со Счетной палатой.

«Будем продолжать в том же духе. У нас за 2023 год по отрасли принято 39 знаковых законов, в общей сложности более 150 изменений в нормативную базу, которые системно изменили подходы к работе. Почти в два раза сократились ненужные требования и бумажные обязательства по отрасли. Это дает сокращение строительно-инвестиционного цикла и, следовательно, приводит в стройку дополнительные средства», – сказал Сергей Пахомов.

Председатель Комитета Государственной Думы по контролю Олег Морозов подчеркнул важность проведения совместного заседания. «Внимание к правительственному часу с участием Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина очень большое. Это обсуждение открывает наш новый политический сезон. Для нас важно провести диалог на высоком уровне, чтобы он дал хороший старт взаимодействию Государственной Думы и Правительства, тем более что тема развития строительной отрасли и ЖКХ вызывает большой интерес у депутатского корпуса.

Первое заседание Думы это продемонстрировало. Порядок проведения предстоящего правительственного часа включает выступление основного докладчика, аудитора Счетной палаты, представителей профильного комитета и Комитета по контролю. Также предполагаются вопросы и выступления от фракций», – отметил Олег Морозов.

# 19.01.24 За-Строй. Поручено держать на личном контроле

Из аварийного и ветхого жилья суммарной площадью 3,3 миллиона квадратных метров в прошлом году переселили 193.000 россиян

Такие данные привёл заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин на вчерашнем заседании президиума правкомиссии по региональному развитию. По словам Марата Шакирзяновича, с 2019 года 664 тысячи россиян переехали в новые квартиры из аварийного жилья площадью 11 миллионов «квадратов». Вице-премьер обратился к руководителям субъектов Федерации:

Прошу все регионы держать на личном контроле вопрос переселения граждан, а также восстановления прав участников долевого строительства. В прошлом году восстановлены права 25,5 тысячи граждан – участников долевого строительства по федеральным обязательствам.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 15.01.24 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев: изменился мониторинг объектов капитального строительства и вступили в силу изменения в Бюджетный кодекс

С этого года вступили в силу ряд нормативно-правовых актов, продолжающих внедрение новых подходов к управлению государственными капитальными вложениями. «С 1 января начали действовать новые положения о формировании и реализации реестра объектов капитального строительства, объектов недвижимого имущества комплексной госпрограммы «Строительство», а также новые правила мониторинга объектов. Значительные изменения в нормативно-правовых актах позволят обеспечить дополнительное качество и прозрачность выполнения работ, сократят инвестиционно-строительный цикл и количество незавершённых объектов», – отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Так, с 1 января 2024 года мониторинг объектов капитального строительства, которые реализуются в рамках государственных программ и национальных проектов и входят в комплексную госпрограмму «Строительство», проводится по новым правилам.

Постановление об этом было подписано председателем Правительства РФ Михаилом Мишустиным в прошлом году. С этого года следить за ходом строительства объектов федеральной и региональной собственности можно будет в режиме реального времени. Документ устанавливает перечень основных контрольных точек жизненного цикла объекта (от получения разрешений на строительство до ввода в эксплуатацию и государственной регистрации) и сроки для мониторинга. Теперь отчётность будет формироваться с участием главных распорядителей средств федерального бюджета, заказчиков и субъектов Российской Федерации в ГИИС «Электронный бюджет».

Также с 1 января вступили изменения в Бюджетный кодекс. Они направлены на упрощение и ускорение принятия решений при управлении капитальными вложениями из федерального бюджета, а также включают нормы по ряду других направлений.

Вступивший в силу закон исключает положения о формировании и реализации федеральной адресной инвестиционной программы. С этого года вместо неё остаётся только реестр объектов капитального строительства и недвижимого имущества. Это позволит сократить избыточные согласования и дублирование данных в едином правовом акте Правительства РФ и федеральной инвестпрограмме.

Кроме того, процесс управления капитальными вложениями будет интегрирован в ГИИС «Электронный бюджет», что позволит сократить временные издержки, связанные с подготовкой и утверждением решений по капитальным вложениям.

Изменения в Бюджетном кодексе начали действовать с 1 января 2024 года. При этом до издания правил ведения реестра объектов капитального строительства установлен переходный период, который будет завершен уже 1 июня 2024 г.

Наши коллеги из министерской пресс-службы напомнили, что год назад, 1 января 2023-го начала работу комплексная госпрограмма «Строительство», куратором которой является Минстрой России. Программа включает в себя комплексно все госпрограммы и национальные проекты в части капитальных вложений и охватывает практически все отрасли. Так, в рамках неё строятся объекты образования, науки, культуры, медицинские учреждения и другие социальные объекты. Также в программу входят реконструкция и строительство дорог и аэропортов, объектов портовой инфраструктуры сельского хозяйства и многое другое.

Строительство объектов осуществляют главные распорядители средств федерального бюджета. Минстрой России является координатором программы и осуществляет формирование и реализацию ГКП «Строительство».

# 15.01.24 ЕРЗ. Главгосэкспертиза предлагает нынешний год сделать Годом заказчика

Об этом в интервью «Российской газете» [сообщил](https://rg.ru/2024/01/10/iskusstvo-i-razum.html) глава ведомства Игорь Манылов и добавил, что идею уже поддержал министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Подводя предварительные итоги ушедшего года, руководитель Главгосэкспертизы отметил, что в 2023-м было выявлено 413 проектных и изыскательских организаций, которые подготовили рабочую документацию с нарушением существующих требований. 99 из них представили проекты, содержащие аварийно-опасные решения по 563 объектам.

«Мы пришли к выводу, что нужно укреплять и развивать внутреннюю систему менеджмента качества в проектных организациях, — [поделился](https://rg.ru/2024/01/10/iskusstvo-i-razum.html) **Игорь Манылов**. — Второй блок проблем — когда участвует очень слабый заказчик».

Возможно, одним из решений станет развитие системы «Единых заказчиков» на региональном и муниципальном уровнях, которые станут курировать стройки, как это происходит на федеральном.

«Думаю, в течение следующего года произойдет серьезный рывок в усилении компетенций заказчика, — подчеркнул Игорь Малыгин. — Мы предложили провести Год заказчика. Нас поддержал в этом министр строительства и ЖКХ **Ирек Файзуллин**».

Руководитель Главгосэкспертизы удовлетворительно оценил уровень цифровизации строительства и ЖКХ. В Стратегии развития этих отраслей до 2030 года записано, что должна быть создана единая цифровая система управления, и, по мнению главы ведомства, в последние пять лет «идем примерно одинаково с другими странами».

Что касается самой Главгосэкспертизы, то в ее системах собрано уже 30 млн файлов, из них 3 млн — в машиночитаемом виде. То есть это не просто сканы, копии, схемы — это формат, который машина может расшифровать и правильно понять.

«Если раньше наши эксперты по несколько часов в сутки разбирали поступивший комплект документов, то сейчас это делает машина за долю секунды. Но обучают ее эксперты», — пояснил Игорь Манылов.

Все рутинные сопоставления, по его словам, система скоро будет делать сама, но полностью искусственный интеллект (ИИ) никогда не заменит человека.

Никто и никогда не передаст ему экспертизу атомных станций или требований по пожарной безопасности. Есть и такой фактор, как архитектурный облик объекта. Открытыми остаются вопросы межличностного общения, этики.

В любом случае, резюмировал глава ведомства, «настройщиками и заказчиками» ИИ являются люди.

# 16.01.24 ЗаНоСтрой. Эксперт Минстроя России рассказал о типовых ошибках в применении правительственного постановления № 1315

Избегая этих ошибок, заказчики вправе корректировать цены контрактов и в 2024 году для договоров, заключённых до 31 декабря 2022-го. С подробностями – наш добровольный эксперт из подмосковного Красногорска.

На днях в Министерстве строительства и ЖКХ РФ проходило Всероссийское совещание по вопросам пересчёта контрактов в связи удорожанием строительных ресурсов в период 2021-2022 годов. В мероприятии приняли участие свыше 500 представителей федеральных и региональных заказчиков. В ходе совещания представители Минстроя и Главгосэкспертизы рассказали о типовых ошибках, которые допускаются заказчиками и подрядчиками при расчёте и обосновании существенных изменений условий контрактов по постановлению Правительства РФ № 1315 (далее – ПП 1315) от 9 августа 2021 года.

В начале мероприятия выступил директор департамента Ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Александр Вилков (*на снимке – ред.*). Он отметил, что в 2021 году в связи с удорожанием строительных ресурсов было принято указанное выше постановление и его региональные аналоги. Также Минстрой разработал соответствующую Методику расчёта удорожания и корректировки сметы контракта. Однако, по данным контрольно-счётных органов, полностью избежать ошибок при пересчёте суммы контрактов заказчикам не удалось.

Поэтому был сформирован список наиболее частых ошибок, которые и были рассмотрены спикером в рамках состоявшегося мероприятия. Прежде всего, Александр Павлович коснулся вопроса о том, в течение какого времени можно применять ПП 1315. Он отметил, что это постановление Правительством не отменялось, поэтому оно продолжает действовать и 2024 году.

При этом господин Вилков подчеркнул, что есть три обязательных условия, которые должны быть выполненные для применения ПП 1315. Прежде всего, контракт должен был заключён до 31 декабря 2022 года. Второе условие состоит в том, что к моменту применения постановления обязательства по контракту не исполнены. Наконец, финальное требование состоит в том, что возникли обстоятельства (а именно повышение стоимости стройматериалов в 2021-2022 годах), которые нельзя было предвидеть до заключения контракта.

Обсуждая коэффициент корректировки цены контрактов, выступающий напомнил, что его формула приведена в подпункте «б» пункта 14.2 Методики, учреждённой приказом Минстроя России № 841. Частой ошибкой заказчиков при использовании методики корректировки является неприменение заказчиками индекса-дефлятора. Спикер подчеркнул, что этот индекс, согласно нормативному документу, является обязательным для использования. При отсутствии этого индекса происходит завышение индекса Ккор, что приводит к увеличению стоимости контракта, что является грубейшей ошибкой.

Александр Павлович акцентировал внимание присутствующих на том, что многие заказчики не обращают внимание на пункт 14.3 Методики, что также является серьёзной ошибкой. Дело в том, что на объекте заказчика могут работать несколько подрядчиков. Часто в этой ситуации заказчик рассчитывает общий коэффициент корректировки, применяя его для всех контрактов в отношении этого объекта, что нередко приводит к завышению цены контракта. Спикер подчеркнул, что в подобном случае Методика предусматривает, что заказчик для каждого своего подрядчика должен определять коэффициент корректировки отдельно.

Третья частая ошибка возникает при расчёте индекса-дефлятора, и состоит она в том, что часто заказчики неправильно определяют период, в течение которого применяется соответствующий коэффициент. Спикер подчеркнул, что индекс изменения сметной стоимости по строке «инвестиции в основной капитал» (капитальные вложения) сообщается Минэкономразвития России для применения в целом на квартал, и должен применяться заказчиками именно для этого временного промежутка.

# 16.01.24 ЗаНоСтрой. Минстрой России разъяснил, в каких случаях изменения в ПД и РД можно вносить без проведения повторной экспертизы

Представители строительного сообщества адресовали вопрос в Минстрой России о том, в каких случаях возможно внесение изменений в рабочую и проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы, без предоставления проектной документации на повторную экспертизу. Главное строительное ведомство страны разъяснило свою позицию в письме № 74346-ОП/08 от 11 декабря 2023 года. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из российской столицы.

Эксперты министерства напоминают, что экспертиза проектной документации (ПД) по решению строительной компании может не проводиться в отношении изменений, внесённых в ПД, ранее получившую положительное заключение экспертизы, если такие изменения соответствуют требованиям, установленным частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

Подтверждение соответствия вносимых в ПД изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ (Подтверждение) утверждается главным инженером проекта (ГИП) проектной организации, являющимся членом саморегулируемой организации в области проектирования, а также застройщиком, техническим заказчиком.

Все иные изменения, в том числе не предусмотренные частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ, могут по решению застройщика или технического заказчика оцениваться в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу ПД.

В письме Минстрой обращает внимание, что при оценке изменений, внесённых в ПД конкретного объекта капитального строительства (ОКС), необходимо рассматривать изменения индивидуально с учётом выполнения всех положений (одновременно), установленных частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

В случае внесения в рабочую документацию (РД) изменений, соответствующих требованиям, предусмотренным частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ, приведение ПД в соответствие с такими изменениями, внесёнными в РД, не требуется при условии, что такие изменения в РД утверждены застройщиком, техническим заказчиком.

В этом случае утверждённые застройщиком либо техническим заказчиком изменения в РД признаются частью ПД.

С учётом изложенного Минстрой делает вывод, что решение о внесении изменений в ПД без предоставления её на повторную экспертизу должно приниматься застройщиком (техническим заказчиком) по представлению ГИП исключительно при оценке всего комплекса факторов, влияние которых может повлечь данное изменение, и должно рассматриваться в каждом отдельном случае индивидуально.

Ранее в качестве приложения к письму Минстроя России № 55956-СМ/08 от 26 октября 2022 года были подготовлены Методические рекомендации «О реализации главным инженером проекта положений части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части внесения изменений в проектную документацию».

В данном письме Минстрой указывал, что ГрК РФ в необходимом и достаточном объёме установлены пределы компетенции ГИП по вопросу утверждения изменений, вносимых в ПД. В частности, указывалось, что ГИП вправе утвердить изменения, вносимые в ПД, в том числе в случае, когда такие изменения затрагивают несущие строительные конструкции ОКС в части замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы.

Решение о внесении изменений без предоставления ПД на повторную экспертизу должно приниматься застройщиком (техническим заказчиком) по представлению ГИП исключительно при оценке всего комплекса факторов, которые может повлечь данное изменение, и должно рассматриваться в каждом отдельном случае индивидуально, включая выдачу на ввод в эксплуатацию разрешения на ввод отдельного этапа строительство ОКС.

# 16.01.24 ЗаНоСтрой. В столичном Центральном выставочном комплексе прошла стратегическая сессия с ППК «Единый заказчик»

В рамках объявленного в стройотрасли Года заказчика в ЦВК прошла стратегическая сессия по вопросам развития эффективного взаимодействия Главгосэкспертизы России и ППК «Единый заказчик». На сессии представители двух организаций обсуждали тему эталонного заказчика.

Начальник Главгосэкспертизы Игорь Манылов подчеркнул, что отрасли нужен набор реальных мероприятий, улучшающих качество работы заказчиков. В части взаимодействия с ППК «Единый заказчик» Главгосэкспертиза готова помочь компании развиться в идеального заказчика.

Генеральный директор ППК «Единый заказчик» Карен Оганесян поддержал такое предложение, отметил значимость подобных сессий и в целом формата межведомственного взаимодействия для получения обратной связи и улучшения качества работы всех заказчиков страны. По его словам, основная задача в этом году – повысить эффективность работы компании: «Мы готовы спланировать несколько совместных мероприятий и в конце года подвести итог».

На мероприятии обсуждались результаты взаимодействия Главгосэкспертизы с ППК «Единый заказчик», фиксировались зоны дальнейшего роста, были намечены конкретные шаги для повышения эффективности взаимодействия при реализации инвестиционно-строительных проектов, рассматривались возможности информационных систем Главгосэкспертизы для поддержки деятельности заказчиков.

# 16.01.24 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России оказывает всестороннюю поддержку предпринимателям в сфере строительства в Крыму

Минстрой России стимулирует развитие строительной отрасли Республики Крым и г. Севастополя в рамках особого правового режима осуществления предпринимательской деятельности в свободной экономической зоне (СЭЗ). Она успешно функционирует с 1 января 2015 года на всей территории полуострова.

Для действующего участника СЭЗ ООО «ТД «КРЫМ ИНВЕСТ СТРОЙ» согласовано значительное расширение уже реализуемого инвестиционного проекта по модернизации производственно-логистического комплекса в Республике Крым.

Членами экспертного совета по вопросам функционирования СЭЗ – представителями Минстроя России принято решение о возможности заключения Республикой Крым с инвестором дополнительного соглашения к действующему договору СЭЗ.

Инвестиционный проект реализуется в сфере производства и логистике строительных материалов, используемых преимущественно для автодорожного строительства.

Расширение проекта позволит многократно увеличить общий объем инвестиций до 1,1 млрд рублей, более 1 млрд из которых направят на капитальные вложения. Инвестор за счет развития деятельности увеличит количество новых рабочих мест, занятых в проекте более чем на 50 % – с 345 до 544 специалистов.

Увеличение объемов указанного проекта предусматривает приобретение производственного и иного оборудования, большого количества спецтехники и модернизацию основных производств. Все это позволит стимулировать развитие всей строительной отрасли полуострова. В том числе для обеспечения строительными материалами подрядчиков, реализующих объекты в рамках госпрограммы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя», за реализацию которой с октября 2022 года отвечает Минстрой России.

СЭЗ продолжает являться одним из основных инструментов государственно-частного партнерства, позволяющий привлекать в Республику Крым  
и г. Севастополь внебюджетные инвестиции в условиях действующих международных санкций и оказывает существенное влияние на макроэкономическую стабильность полуострова.

# 17.01.24 Минстрой НОВОСТИ. День строительства и ЖКХ пройдет на выставке «Россия»

В рамках международной выставки-форума «Россия» на ВДНХ 20 января пройдет День строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства. В мероприятии примут участие представители Минстроя России, крупнейших корпораций и бизнес-сообществ, а также регионов и общественно-политических организаций.

Церемония открытия Дня строительной отрасли и ЖКХ состоится в павильоне Стройкомплекса России № 15 «Строим будущее», в которой примет участие Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Результаты работы отраслей обсудят на заседании коллегии Минстроя России, которое пройдет в 11:00 в павильоне №75. В этом году коллегия впервые состоится в пленарном формате. В мероприятии планируют принять участие заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин, а также представители бизнеса и крупнейших отраслевых корпораций.

В течение дня также пройдут тематические экскурсии, квесты, образовательные *лекции, мастер-классы.*Корпорация Туризм.РФ представит результаты работы о сохранении культурного кода туристических территорий с приглашением экспертов регионов, а также расскажет о своих планах на 2024 год. При поддержке ДОМ.РФ пройдет встреча-лекция с известными лекторами по темам архитектуры, градостроительства, комплексного развития территорий. Также институт развития проведет профориентационную лекцию для школьников о строительных специальностях, презентацию образовательных программ ведущих строительных вузов. НИУ МГСУ проведет серию квест-экскурсий «Архитектура ВДНХ». Юные посетители выставки смогут построить ледяной городок, а также почувствовать себя настоящим строителем и получить свою собственную каску!

Для детей, школьников и подростков пройдут практикум «Геймификация стройки», «Конкурс инженерных идей», деловая игра «Строим мост – строим команду», интерактив «Запроектируй дом мечты за 90 минут», а также игровые мастер-классы и архитектурные викторины.

В павильоне Стройкомплекса России № 15 весь день будут проходить экскурсии по экспозиции «Строим будущее», мастер-классы НИУ МГСУ, МАРХИ и ключевых представителей бизнес-сообщества.

Кроме того, в течение всего дня будут работать уличные “полевые” кухни. Программа мероприятий затронет Павильон 75, Павильон 15 «Строим будущее», Павильон 46 «Энергия жизни», Павильон 57 «Россия – моя история», а также экспозиции корпораций. На главной сцене выставки состоится праздничный концерт.

Обращаем ваше внимание! Для посещения мероприятий деловой программы в рамках отраслевого дня требуется обязательная аккредитация [на сайте выставки](https://russia.ru/for_media)!

Аккредитация СМИ на церемонию открытия отраслевого дня и заседание коллегии Минстроя России проводится до 17:00 18 января 2024 г. по электронной почте [pressa@minstroyrf.gov.ru](mailto:pressa@minstroyrf.gov.ru). В аккредитации необходимо указать ФИО, должность, наименование СМИ и контактный телефон; для телеканалов – список съемочной аппаратуры. Телефон для связи: +7 (495) 647-15-80 (доб. 50711), моб. +7 965 399 45 64.

При себе также необходимо иметь аккредитационный бейдж выставки «Россия». Как его получить можно ознакомиться [здесь](https://telegra.ph/Akkreditaciya-SMI-poluchenie-bejdzha-i-dostupy-na-obekty-01-02).

# ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

# 11.01.24 Коммерсантъ. На льготы набежали проценты

Застройщики и банкиры не поделили доходы от льготной ипотеки

Стремление банков избежать потерь при участии в льготных программах ипотеки через введение комиссий для застройщиков вылилось в конфликт. Девелоперы отказываются от работы с некоторыми банками или увеличивают стоимость квартир для покупателей. Эксперты называют ситуацию тупиковой: ипотека обеспечивает 70% продаж жилья в новостройках, а кредиты на рыночных условиях часто оказываются неподъемными.

Застройщики начали пересматривать работу с банками, решившими ввести для девелоперов комиссию по сделкам клиентов с льготной ипотекой. Setl Group приостановила ипотечные сделки со Сбербанком, ВТБ и Альфа-банком, сообщил Telegram-канал группы «Петербургская недвижимость». «Мы находимся в поиске решения, которое удовлетворит и клиентов, и финансовых партнеров»,— сказали “Ъ” в Setl Group.

[«ЦИАН.Журнал»](https://www.cian.ru/novosti-gk-pik-prisoedinilas-k-bojkotu-sbera-iz-za-novyh-pravil-vydachi-lgotnoj-ipoteki-333793/) сообщил о решении ГК ПИК отказаться от работы по льготным программам со Сбербанком. В компании пояснили “Ъ”, что все варианты доступны на сайте компании. Но “Ъ” не обнаружил там предложений ипотеки от Сбербанка. Директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев пояснил, что его компания приостановила работу с пятью банками, требующими комиссию по льготным кредитам.

В ГК «А101» пояснили, что оценивают ситуацию. В группе «Аквилон» продолжают работу с банками, находясь в процессе утверждения новых условий. Руководитель отдела ипотечного кредитования ГК «Гранель» Татьяна Боева говорит, что компания сохраняет все продукты по ипотеке для поддержания спроса. По ее словам, их сокращение неизбежно приведет к снижению продаж, а создание альтернативных инструментов займет время.

В Сбербанке пояснили “Ъ”, что подавляющее большинство застройщиков продолжает сотрудничество. В ЦБ заявили “Ъ”, что «изучают новые практики». Федеральная антимонопольная служба заявила [ТАСС](https://tass.ru/nedvizhimost/19709991), что уже получила жалобы от ряда застройщиков на действия банков.

Противостояние между застройщиками и банками возникло из-за того, что бюджет РФ сократил субсидии по льготной ипотеке.

Банки получали от властей разницу между ставкой по госпрограмме и ключевой и 2,5% сверху, с конца прошлого года — 1,5%. На этом фоне Сбербанк решил ввести для застройщиков комиссию 7,5–11,5% от суммы кредита по сделкам, заключенным в рамках льготных программ ([см. “Ъ” от 27 декабря 2023 года](https://www.kommersant.ru/doc/6427483)).

Сокращение размера возмещения по госпрограммам сделало маржинальность продукта нулевой, говорит собеседник “Ъ” из числа банкиров. По его словам, в конечном счете это приведет к прекращению работы по госпрограммам.

В Москве доля ипотечных сделок на первичном рынке по итогам прошлого года составила 77%, из них 70% — кредиты по субсидируемым государством ставкам, отмечает управляющий директор «Метриума» Руслан Сырцов. Исполнительный директор «НДВ Супермаркет недвижимости» Татьяна Подкидышева замечает, что «даже с приростом цены на квартиру размер ежемесячного платежа по льготной ипотеке в 2–2,5 раза меньше, чем по рыночным ставкам».

Руслан Сырцов замечает, что пока в положении жертв оказались клиенты, успевшие согласовать ипотеку в банках, с которыми перестали работать застройщики, «в лучшем случае им предложат приобрести квартиру с наценкой 10–15%».

Управляющий партнер ProLex Константин Лушников объясняет, что свобода договора дает застройщику возможность выбирать, с кем заключать договор, включая работу с банками. «Органы контроля и надзора не смогут заставить девелопера продать квартиру по программе льготной ипотеки в случае отказа работы с банком, выбранным заемщиком»,— предупреждает он.

Сергей Терентьев замечает, что практически ни один застройщик не готов взять дополнительные расходы по комиссии на себя. «Согласованная с теми же банками финансовая модель проектного финансирования не подразумевает потерю 7–10% от стоимости квартиры»,— замечает эксперт. Гендиректор «Infoline-Аналитики» Михаил Бурмистров называет ситуацию тупиковой, предполагая, что выходом из нее на время может стать дифференцированное ценообразование для разных условий покупки. Девелопер, по словам эксперта, может, например, давать скидку покупателю, если он приобретает жилье без льготной ипотеки. «На рынке многим очевидно, что базовая программа кредитования с господдержкой во многом изжила себя»,— говорит господин Бурмистров.

[Банки ужесточают условия ипотечного кредитования](https://www.kommersant.ru/doc/6443701?from=doc_vrez)

Но Сергей Терентьев рассчитывает, что в ближайшие две-четыре недели произойдет «переоценка ситуации, которая позволит увидеть компромиссное решение». «В противном случае нас может ждать обвал продаж на первичном рынке»,— предупреждает он. Руководитель департамента продаж «Аквилона» Максим Турта также считает, что ситуация на рынке приведет к временному снижению спроса и конечной выручки девелоперов.

Александра Мерцалова, Ольга Шерункова; Константин Куркин, Санкт-Петербург

# 12.01.24 РБК Недвижимость. Банки ввели комиссию по льготной ипотеке. Как это повлияет на цену жилья

Введение комиссионных для застройщиков приведет к росту цен на новостройки в среднем на 7–8%, считают эксперты.

Одной из главных тем начала 2024 года на ипотечном рынке стало введение банками комиссий для застройщиков при выдаче ипотеки по всем льготным программам. По новым правилам девелопер должен досубсидировать льготный кредит. Кроме того, оформить льготную ипотеку можно только у застройщиков — партнеров банков.

Как новые условия выдачи льготной ипотеки скажутся на покупателях новостроек — разбираемся с экспертами.

**Что такое комиссионные за льготную ипотеку**

Причиной ввода комиссий стала низкая доходность льготного кредитования для банков — на грани рентабельности. Ситуация обострилась после уменьшения размера бюджетной компенсации, поясняет главный эксперт «Русипотеки» Сергей Гордейко. С 23 декабря предельный размер субсидий банкам по госпрограммам снизился на 0,5 п.п. «В такой ситуации был найден источник повышения доходности работы банков — ввод комиссионных для застройщиков. Им предлагается заплатить сбор за выдачу каждого кредита по госпрограмме. Размер комиссионных варьируется от 8% до 13%, в среднем он составляет 10% от суммы кредита единовременно», — пояснил Сергей Гордейко.

Сейчас такие правила действуют в крупнейших банках страны — Сбербанке, ВТБ, Альфа-Банке, на которые совокупно, по оценкам «Дом.РФ», приходится около 85% ипотечных выдач. По мнению экспертов, количество таких банков будет увеличиваться. При этом президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков считает, что не все банки будут предлагать новые условия, но исключением станут, скорее, банки второго эшелона, которые смогут воспользоваться ситуацией, чтобы нарастить ипотечный портфель.

Сейчас есть достаточное количество банков, которые пока не берут дополнительный процент по льготным программам. Так, 12 января банк «Дом.РФ» разослал письмо застройщикам-партнерам: «Руководствуясь интересами граждан, банк принял решение не взимать комиссий за заемщиков, оформивших ипотечный кредит в рамках госпрограмм». Согласно данным экспертов ГК «Страна Девелопмент», среди банков, которые выдают ипотеку по прежним условиям, — Газпромбанк, Абсолют Банк, Россельхозбанк, «Тинькофф», Уральский банк реконструкции и развития, Всероссийский банк развития регионов и Сургутнефтегазбанк.

*Примеры расчета комиссий*

*Рустам Азизов, директор по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов ГК «А101»:*

*— Для сохранения текущих ставок по программам с любой формой господдержки банки будут брать с застройщиков комиссию в размере 7–8% от суммы каждого выданного ипотечного кредита.*

*Но пока комиссия выглядит заметной дополнительной нагрузкой на финансовые модели девелоперских проектов. Сейчас в ТиНАО средняя стоимость семейной двухкомнатной квартиры составляет порядка 12 млн руб. Если покупать ее по программе семейной ипотеки со ставкой 6% и сроком кредитования 20 лет, то первоначальный взнос составит 2,4 млн руб., сумма кредита — 9,6 млн руб., а комиссия девелопера — 806,4 тыс. руб.*

*Аналогичную квартиру в Ленинградской области в среднем можно приобрести за 7 млн руб. Если клиент захочет купить ее по программе льготной ипотеки под 8% на 20 лет, то первоначальный взнос в 30% составит 2,1 млн руб., сумма кредита — 4,9 млн руб., а комиссия застройщика будет равна 367,5 тыс. руб.*

**Новостройки подорожают**

Введение комиссионных скажется и на покупателях новостроек. Эксперты, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости», ожидают рост цен на новостройки на 7–8%. По их мнению, застройщики «зашьют» часть издержек в стоимость квартир, что приведет к росту цен на жилье. Похожая ситуация наблюдалась при нулевой ипотеке, с которой боролся ЦБ.

«Из своего кармана платить банкам застройщики не будут, особенно учитывая, что они и так столкнутся с падением продаж в результате охлаждения ипотечного кредитования и сокращения платежеспособного спроса», — считает управляющий директор рейтингового агентства «Эксперт РА» Юрий Беликов. «Застройщики будут стараться переложить доптраты на плечи покупателей жилья. В связи с чем можно ожидать увеличения цен на жилье, которое покупается при использовании льготных программ, на 7-8%», — согласен аналитик ФГ «Финам» Игорь Додонов. «В целом это должно привести к снижению востребованности льготных программ и доступности жилья для граждан», — отметил он.

Ужесточение правил выдачи льготной ипотеки существенно снизит ее доступность и приведет к падению продаж, подтверждает руководитель портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик.

Введение комиссионных скажется и на покупателях новостроек. По мнению экспертов, застройщики «зашьют» часть издержек в стоимость квартир, что приведет к росту цен на жилье (Фото: Семен Лиходеев/ТАСС)  
Увеличение цены приведет к еще большему снижению спроса на первичном рынке и, как следствие, к снижению объемов строительства, отметил президент НОСТРОЙ Антон Глушков. «Снижение рентабельности на 6–7% на сегодняшний день точно является критичным, а то и фатальным для большей части региональных компаний-застройщиков», — сказал Антон Глушков.

По мнению Антона Глушкова, покупатели в ближайшее время могут пойти за ипотекой в банки, которые пока не ввели новые условия по льготной ипотеке.

Однако эксперт «Русипотеки» считает, что повсеместного повышения цен не произойдет. «Локальные случаи могут быть. Сейчас будет процесс снятия накопленной ранее прибыли. Надо еще учесть, что цены растут непрерывно и скачок еще на 10% станет уже критичным», — полагает Сергей Гордейко.

*Пример подорожания квартир*

*Дарья Изварина, консультант по инвестициям в жилую недвижимость, автор телеграм-канала «Новостройка по расчету»:*

*— Введение банками комиссии за ипотеку с господдержкой скажется в первую очередь на конечных покупателях, потому что именно на них застройщики переложат эти затраты. Так, например, ПИК уже скорректировал свои ипотечные программы и цены с учетом этих комиссий. На их сайте мы видим два варианта для ипотеки с господдержкой — «Ипотека от ВТБ и Альфа» (уже объявившие о взимании комиссии с застройщиков) и «Ипотека от других банков» (те, что еще не объявили). И цена в этих двух вариантах отличается примерно на 350–450 тыс. руб. в зависимости от лота, а комиссия, которую застройщики платят банкам, равна 450 тыс. руб. (6 млн руб. максимального кредита, умноженные на 7,5%). Так что практически вся сумма комиссии перекладывается на покупателя.*

**Что думают застройщики**

Далеко не все застройщики согласны с введением комиссий, они также предупреждают о росте цен на квартиры. Крупнейший застройщик Санкт-Петербурга Setl Group объявил о приостановке работы с банками, которые ввели такие комиссии. «В настоящее время мы находимся в стадии переговоров с финансовыми партнерами. По некоторым банкам мы ищем решения, позволяющие избежать удорожания недвижимости, поскольку те условия субсидирования, которые были предложены, неизбежно ведут к этому», — рассказали в пресс-службе Setl Group.

В ГК ФСК продолжают сотрудничать с банками по льготным программам и платят комиссию. «Мы заинтересованы в том, чтобы предоставить своим клиентам максимально выгодные условия приобретения у нас недвижимости, поэтому стараемся предлагать им альтернативные варианты с ипотекой от других банков», — рассказала коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина. «Если же покупатель нацелен на приобретение недвижимости с привлечением ипотечного кредитования в банках, которые ввели комиссию, работаем согласно новым условиям», — отметила она.

По мнению Ольги Тумайкиной, комиссия, которую сейчас должен платить девелопер банкам, отразится на стоимости квадратного метра — она может вырасти минимум на 5%. Это в свою очередь приведет к снижению покупательной способности. Поэтому в компании прорабатывают альтернативные механизмы, которые позволят сохранить максимально выгодные условия для покупателя, отметила коммерческий директор ГК ФСК.

В ГК «А101» также сказали, что платят комиссионные всем трем банкам — Сбербанку, ВТБ и Альфа-Банку. У девелоперов есть три базовых варианта реакции на новые условия, пояснил директор по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов ГК «А101» Рустам Азизов. Первый вариант — повышение стоимости квартир для покупателей. Второй — не повышать цены, но это решение нужно согласовать с банком, который выдал девелоперу проектное финансирование. Третий вариант — сократить расходную часть проекта, упростив продуктовые решения, пояснил Рустам Азизов. «Но сложно себе представить, что в этой оценке присутствует вариант отказа от льготных программ вообще. В рамках существующих рыночных ставок 18–19% для покупки той же самой квартиры за 12 млн руб. первоначальный взнос составит всего 2 млн руб., но ежемесячный платеж достигнет порядка 162 тыс. руб.», — заключил он.

# 12.01.24 ТАСС. Россияне после получения ипотеки на новостройку около двух лет ждут ключей

Среднее значение по стране составляет год и девять месяцев, сообщила пресс-служба Сбербанка.

Ожидание ключей после выдачи ипотеки в крупнейших мегаполисах России занимает до двух лет, сообщила пресс-служба Сбербанка.

"Исследование аналитического центра "Домклик" показало, что в крупнейших мегаполисах ожидание ключей после выдачи ипотеки занимает до двух лет, а среднее значение по стране - 1 год и 9 месяцев", - говорится в сообщении пресс-службы.

Наименьший срок ожидания аналитики компании отметили в Челябинске и Волгограде (1 год 4 месяца), Нижнем Новгороде и Красноярске (1 год 6 месяцев). Дольше всего покупатели ждут ключи от новостройки в Казани, Ростове-на-Дону и Москве (1 год 11 месяцев).

В целом, по мнению директора дивизиона "Домклик" Сбербанка Алексея Лейпи, сравнение данных о заключенных ипотечных сделках за 2022 и 2023 год показало, что за 2023 год в крупнейших мегаполисах заметного увеличения периода между выдачей кредита и планируемой датой окончания строительства не произошло. "Как и в прошлом году, покупатели ждут сдачи дома около года и четырех месяцев (прирост около 2%). А вот длительность ожидания ключей уже после сдачи дома выросла почти на месяц", - приводит пресс-служба его слова. Лейпи считает, что такая тенденция может быть обусловлена дополнительными факторами, такими как рост себестоимости отделочных работ и усложнение логистических схем.

Что касается промежутка между окончанием строительства и передачей ключей собственникам, наименьшие сроки, согласно исследованию, наблюдаются в Красноярске, Омске и Челябинске - чуть больше трех месяцев. Медленнее всего процесс протекает в Санкт-Петербурге, Уфе и Воронеже, где после окончания строительства покупатель ждет ключи от квартиры около полугода.

Эксперты "Домклик" отмечают, что период между завершением строительства дома и передачей ключей покупателям зачастую определяется количеством квартир с отделкой, поскольку на приемку квартир с ремонтом уходит значительно больше времени, чем на приемку квартир без него. Если у покупателя будут замечания к отделке, то процесс их устранения может быть довольно длительным. В ходе исследования рассматривались ипотечные сделки Сбера за 2023 год по покупке первичной недвижимости в городах, где проживает более 1 млн человек.

# 15.01.24 ИНТЕРФАКС. Взимание комиссий с застройщиков при выдаче ипотеки с господдержкой создает риски и снижает прозрачность рынка — ЦБ

ЦБ РФ прокомментировал введение банками комиссий для застройщиков при выдаче ипотеки с господдержкой: такая практика создает риски, снижает прозрачность, ослабляет конкуренцию и повышает сегментированность рынков ипотечного кредитования и проектного финансирования.

"Банк России считает, что, несмотря на изменение условий льготных государственных программ ипотечного кредитования, они остаются прибыльными для банков. При этом взимание комиссий за выдачу льготных ипотечных кредитов создает риски", — говорится в комментарии регулятора.

"Выдача банками льготных кредитов на приобретение жилья только у тех застройщиков, которые выплачивают комиссию, снижает прозрачность, ослабляет конкуренцию и повышает сегментированность рынков ипотечного кредитования и проектного финансирования. Комиссии могут быть в конечном итоге переложены застройщиками в цены, что увеличит разрыв цен между первичным и вторичным рынком жилья. Это несет риски для ипотечных заемщиков", — отмечает ЦБ.

Банк России будет проверять корректность оценки банками справедливой стоимости ипотечных залогов, чтобы завышенные цены не приводили к системным рискам. Для кредитов с низким уровнем обеспеченности залогом предусмотрены повышенные требования к капиталу банков.

ЦБ также предложил оператору программы АО "ДОМ.РФ" для выравнивания ситуации рассмотреть вопрос о расширении лимита на выдачу льготных ипотечных кредитов для тех банков, которые не вводят комиссии.

Ранее Сбербанк проинформировал о новых условиях выдачи льготной ипотеки на готовое и строящееся жилье.

"Согласно изменениям в законодательстве, с 23 декабря 2023 года вступает в силу ряд изменений в условиях ипотечного кредитования с господдержкой. Чтобы сохранить доступность ипотечных госпрограмм для клиентов, в Сбере было принято решение продолжать выдачу льготной ипотеки с применением субсидирования от застройщиков — партнеров банка. (…) Если кредитный договор по льготной ипотеке подписан до 10 января 2024 (включительно): по таким заявкам кредит будет выдаваться без применения субсидирования от застройщика, то есть без ограничений в выборе объекта. Если кредитный договор подписан 11 января 2024 или позже: по таким заявкам выдача кредита будет проводиться только с применением субсидирования от застройщика", — говорится в блоге "Домклик" Сбера.

Позже о подобном решении также заявили ВТБ и Альфа-банк.

В связи с этим застройщики уже заявили, что они могут ввести надбавку к цене квартир, продающихся по льготной ипотеке.

# 15.01.24 ТАСС. ЦБ РФ предложил расширить лимит на льготную ипотеку для банков, которые не вводят комиссии

Банк России предложил ДОМ.РФ расширить лимит на льготную ипотеку для тех банков, которые не вводят комиссии для застройщиков, сообщила пресс-служба регулятора.

"Предлагаем оператору программы АО "ДОМ.РФ" для выравнивания ситуации рассмотреть вопрос о расширении лимита на выдачу льготных ипотечных кредитов для тех банков, которые не вводят комиссии", - сообщили в ЦБ РФ.

# 17.01.24 АНСБ. Российские девелоперы полностью перешли на проектное финансирование

Переход на проектное финансирование в строительстве в России полностью завершен, заявил во вторник гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

"Переход (на проектное финансирование – ИФ) (…) на 1 января этого года был полностью завершен", — сказал Мутко во время выступления на Дне финансов в рамках выставки-форума "Россия".

Напомним, в июле 2019 года российские девелоперы перешли от долевого строительства по "старой" схеме, когда застройщик напрямую привлекал деньги дольщиков, к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. По "новой" схеме деньги поступают в банк на счет эскроу, где хранятся до ввода объекта или иных обстоятельств, к примеру, расторжения договора и прочее. Нововведение было призвано обеспечить безопасность и надежность средств, которые граждане вложили в строительство недвижимости.

Мутко выразил надежду, что все преимущества механизма проектного финансирования с эскроу будут распространены на рынок ИЖС в первом квартале текущего года.

# 17.01.24 За-Строй. Первичка остановится, вторичка упадёт?

Глава «Дом.РФ» считает, что в этом году цены на новостройки перестанут расти, а на вторичное жильё вообще будут снижаться

Генеральный директор госкомпании «Дом.РФ» Виталий Мутко в интервью телеканалу «Россия 24» отметил, что прогнозы следует строить, исходя из текущей экономической реальности и с учётом того, что льготная ипотека прекращает своё повсеместное действие, а семейную ипотеку Правительство России хочет продлить:

Я думаю, что в этой ситуации спрос будет несколько сокращаться и цены на жильё на вторичном рынке как минимум могут пойти вниз, на первичном цены застабилизируются, и рост будет ограниченным.

# 16.01.24 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ запустил цифровой центр ипотечного кредитования

Банк ДОМ.РФ открыл новый центр ипотечного кредитования (ЦИК). В нем проводятся сделки в цифровом формате в любое время, независимо от часовых поясов, локации сторон и местоположения объекта недвижимости, [сообщила](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-zapustil-tsifrovoy-tsentr-ipotechnogo-kreditovaniya/) пресс-служба кредитного учреждения.

В сообщении говорится, что сделки в цифровом ЦИК проходят независимо от канала подачи заявки на ипотеку: это может быть личный кабинет на сайте банка, личный кабинет партнера, контактный центр, отделение и пр.

Менеджер банка связывается с клиентом после рассмотрения заявки, чтобы согласовать условия и дату оформления ипотеки в цифровом ЦИК. Кредитную документацию заемщик подписывает в своем смартфоне в удобное для себя время с помощью электронной подписи, которую оформляет выездной сотрудник банка.

Руководитель координации продаж [Банка ДОМ.РФ](https://domrfbank.ru/) **Вера Бирюкова** отметила, что, запуская цифровой ЦИК, банк ставит перед собой задачу увеличения доли электронных сделок.

«Данный механизм позволит ускорить время выхода на сделку, — [уточнила](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-zapustil-tsifrovoy-tsentr-ipotechnogo-kreditovaniya/) топ-менеджер. — В отличие от традиционных центров кредитования здесь не нужно заказывать слот. Также он востребован для тех клиентов, которые не успевают на сделку в часы работы офисов продаж».

В дальнейшем, по информации эксперта, планируется запустить в рамках цифрового ЦИК онлайн-пространство банка — цифровую переговорную, которая объединит клиентов и застройщиков для предоставления консультаций, проведения упрощенной идентификации действующих клиентов и подписания документов.

# 17.01.24 ЕРЗ. Эксперты: как взять ипотеку по ставке ниже рыночной

В конце декабря прошлого года Правительство РФ [внесло](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?search=%D1%81%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA) серьезные изменения в программу льготной ипотеки с процентной ставкой до 8%. РИА Недвижимость [выяснило](https://realty.ria.ru/20240112/ipoteka-1920885107.html), какие еще остались возможности получения кредита на условиях ниже рынка.

Согласно Постановлению, первоначальный взнос по льготной ипотеке увеличился до 30%, максимальная сумма кредита зафиксирована на уровне 6 млн руб., на 0,5 п. п. снизилась предельная величина субсидий банкам в рамках льготных программ.

Также, [напомнил](https://realty.ria.ru/20240112/ipoteka-1920885107.html) профессор Финансового [университета](http://www.fa.ru/Pages/Home.aspx) при Правительстве РФ **Александр Цыганов**, появилось ограничение по выдаче только одного льготного ипотечного кредита и «взять сразу несколько никак не получится».

Кроме того, теперь не удастся комбинировать льготную госпрограмму с рыночной, что было очень актуально для больших городов с дорогой недвижимостью.

Крупнейшие российские банки пошли даже дальше того, что требуют власти, обратил внимание руководитель [Циан.Аналитики](https://www.cian.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-b2b/) **Алексей Попов**. Некоторые из них ввели дополнительные ограничения: по первому взносу или по необходимости быть клиентом банка по другим продуктам.

Эксперты считают, что льготная ипотека со ставкой до 8% не будет действовать после 1 июля 2024 года. Власти настроены если не полностью завершить программу, то оставить ее лишь для некоторых регионов с низкими объемами строительства.

Поэтому в 2024 году на первый план выйдут адресные программы ипотеки — в первую очередь, конечно, «Семейная» со ставкой до 6%, прогнозирует главный аналитик [Совкомбанка](https://sovcombank.ru/) **Анна Землянова**.

После [заявления](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-podumayem-o-prodlenii-semeynoy-ipoteki?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9) Президента РФ **Владимира Путина** при подведении итогов года есть уверенность, что программа продолжит действовать и после июля 2024 года.

Кроме того, пока «Семейная ипотека» является исключением из правила «один льготный кредит — в одни руки». Ее можно взять повторно, если в семье рождается еще один ребенок, площадь приобретаемой квартиры больше нынешней и предыдущая ипотека закрыта.

Важно, что по этой программе можно брать и комбинированную ипотеку. Так, в [Банке ДОМ.РФ](https://domrfbank.ru/), по словам его вице-президента **Кирилла Варенцова**, максимальный размер кредита в этом случае составляет 30 млн руб. для столичных регионов и 15 млн руб. — для всех остальных.

До конца 2024 года будет действовать «IT-ипотека» с процентной ставкой до 5%. По данным управляющего партнера [Prime Life Development](http://primelifedevelopment.ru/) **Дениса Коноваленко**, за последний год доля ее выдач выросла в два раза, тем не менее пока на нее приходится примерно 3% рынка.

Из-за территориальных ограничений также не более 5% занимают «Дальневосточная ипотека» и «Арктическая».

Впрочем, как отметил исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы ([КИМ](http://clubinvestmos.ru/)) **Владислав Преображенский**, у этих программ никогда не было цели конкурировать с льготной ипотекой, не будет этого и в будущем.

# 16.01.24 СГ. Покупатели предпочли скидку на квартиру вместо ипотеки со сниженной ставкой

Несмотря на заградительные ставки по рыночной ипотеке и проблемы с ипотекой льготной, сниженная ставка по кредиту не является самым желанным подарком от застройщика. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом центре «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», добавив, что подавляющее большинство покупателей предпочли бы дешевой ипотеке прямую скидку на квартиру или машино-место в подарок.

Согласно проведенному аналитическим центром онлайн-голосованию, большинство респондентов выбрали скидку на квартиру – 49,2%. Второй по популярности ответ – машиноместо, получить его в подарок хотели бы 20,1% участников опроса.

Ипотека со сниженной ставкой оказалась на третьем месте, ей были бы рады только 12,2% ответивших. Почти столько же - 11,2% - не против получить в подарок ремонт. Варианты «Путешествие в подарок» и «Подарочный сертификат на мебель» набрали только 3,2% и 2,8% голосов.

«Глобально значение дешевой ипотеки сильно переоценено, и люди это понимают: доступным жилье делает не дешевая ипотека, а стоимость квадратного метра. Поэтому даже сейчас, в период заградительно высоких ставок, покупатели ждут в подарок от застройщиков не снижение ставок по ипотеке, а прямое снижения цен. В конце концов, чем ниже цена квартиры, тем ниже будет не только первоначальный взнос, но и размер ежемесячных платежей», - комментирует руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко.

# 17.01.24 РБК. Каждый второй претендент на ипотеку в новостройке в 2023-м получил отказ

Речь идет о тех, кто хотел купить строящееся жилье в ипотеку. Для сравнения, на вторичном рынке доля отказов была гораздо ниже — около 32%

Доля отказов по ипотеке в четвертом квартале 2023 года составила 41%. При этом на вторичном рынке отказы в выдаче кредита получал почти каждый третий заемщик, а на рынке новостроек — каждый второй. Такие данные по запросу «РБК-Недвижимости» предоставили в Национальном бюро кредитных историй (НБКИ). Статистика НБКИ не включает в себя данные по Сбербанку.

Как пояснили в НБКИ, это новый вариант статистики, который учитывает смену формата кредитной истории, из-за чего отследить динамику отказов пока невозможно. Раньше аналитики не оценивали ипотечные отказы с разбивкой на новостройки и вторичное жилье. Такие данные публикуются впервые, отметили в пресс-службе.

В четвертом квартале 2023 года доля отказов по ипотеке составила 41%, на вторичном рынке недвижимости — 32%, на первичном — 51,9%, рассказал директор по маркетингу НБКИ Алексей Волков. «Можем предположить, что на статистику отказов в 2023 году в числе прочего могло повлиять большое количество льготных кредитов и заявок на них. Условия по ним гораздо лучше рыночных, что делает эти кредиты привлекательными для большого количество заявителей», — объяснил Алексей Волков более низкий показатель одобряемости в новостройках. Получить льготные кредиты могут только граждане, которые точно соответствуют условиям льготной ипотеки, что может приводить к довольно высокому проценту отказов в ней гражданам, которые не подпадают под ее условия, уточнил он.

В НБКИ также не исключают рост доли отказов по ипотеке в 2024 году на фоне ужесточений требований к потенциальным заемщикам. «Это связано с планируемым сокращением льготных ипотечных программ, то есть конкуренция за льготные кредиты увеличится и банки начнут обращать больше внимания на качество кредитной истории своих клиентов», — объяснил директор по маркетингу НБКИ. Кроме того, сами заемщики начнут обращаться реже из-за увеличения первоначального взноса по льготным кредитам, добавил эксперт.

Рекордные отказы в 2022 году

В 2022 году НБКИ заявлял о рекордной доле отказов по ипотеке. По оценке бюро, доля отказов по ипотечным заявкам выросла на 12,1 п.п. — с 34,1% в первом квартале до 46,2% в четвертом. Доля отклоненных заявок стала максимальной за всю историю наблюдений начиная с 2017 года. Тогда показатель был на уровне 38,4%. Однако сравнивать эти цифры с данными за 2023 год некорректно из-за изменений в методологии расчета (изменения формы кредитной истории), пояснили в бюро.

Рост отказов в ипотеке в 2023-м

Тренд на повышение доли отказов в 2023 году отметили в компании «Контур.Недвижимость». «По нашим данным, в 2023 году одобряемость ипотечных заявок снизилась с 60% в начале года до 35–40% в конце. Это ситуация в среднем по стране, в зависимости от банка процент может быть выше или ниже», — рассказал руководитель проекта «Контур.Недвижимость» Константин Ташлыков. Увеличение отказов не было стабильным, например, в сентябре одобрение получили почти 61% заявок, отметил эксперт. «Этот показатель даже больше мартовского. Однако уже в октябре показатели снова упали», — пояснил он.

Схожую ситуацию в сентябре наблюдали в агентстве недвижимости «Этажи», которое также выступает как ипотечный брокер. Хотя в компании уровень одобряемости по итогам года оказался выше. Это связано в том числе с тем, что брокеры изначально не подают заявку потенциального заемщика в банк, где он может получить отказ, пояснили в компании.

«Максимальный уровень одобряемости по ипотечным программам на первичном рынке в этом году мы фиксировали в сентябре 2023 года — 64,7%, а минимальный — в феврале 2023 года, когда он опускался до 56,7%. По итогам прошлого месяца одобряемость по ипотечным кредитам на первичном рынке у нас составила 63,6%», — рассказала замруководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяна Решетникова. «На вторичном рынке минимальный уровень одобряемости за год мы фиксировали в январе 2023 года, когда одобрение получали лишь 52,3% из тех, кто подал заявку, максимальный же был в августе — 59,6%, после чего он ежемесячно снижался и к началу текущего года достиг 55,7%», — привела данные эксперт.

Сами банки от комментариев по статистике отказов в ипотечных кредитах в 2023 году воздержались. Редакция «РБК-Недвижимости» направляла запросы в Сбербанк, банк «Дом.РФ», Совкомбанк, Альфа-Банк и Росбанк. В пресс-службе ВТБ заявили, что «по итогам 2023 года уровень одобрения заявок по ипотеке практически не изменился».

В чем причина отказов

Банки стали чаще отказывать по нескольким причинам, считают эксперты. Во-первых, из-за повышения требований к заемщикам, которое усилилось в конце года. «Сейчас при рассмотрении заявки обращают повышенное внимание на долговую нагрузку, а также запрашивают документы, которые раньше не были нужны. Раньше ипотеку можно было получить, даже если около 70% от дохода уходило на кредиты. Теперь такому клиенту придет отказ», — пояснил руководитель проекта «Контур.Недвижимость». Приукрасить сумму зарплаты больше не получится. Все чаще банки требуют справку от работодателя о том, что сумма в анкете соответствует реальной, добавил он.

Во-вторых, большую активность стали проявлять «сложные заемщики», которые изначально не подходят под требования. «Их логика простая: из-за застоя на рынке к банкам приходит меньше клиентов. И, чтобы не терять показатели, кредиторы будут закрывать глаза на их недостатки. Но банки так не поступают, они не готовы снижать требования в текущих условиях и отказывают в кредите», — уточнил Константин Ташлыков.

Кроме того, сейчас часть банков стали учитывать не только имеющуюся кредитную нагрузку, но и потенциально возможную, добавила Татьяна Решетникова. «Поэтому на решение банков стали влиять даже одобрения по невыданным кредитам, с этим надо быть осторожнее», — предупредила она.

Одобряемость не равно сделка

Одобряемость ипотеки не показывает истинное положение дел на рынке — не все одобренные заявки становятся кредитами, отмечают эксперты. «Доля таких зависших заявок значительно увеличилась к концу года. Одобренные заемщики не спешат выходить на сделки: кто-то ждет улучшения условий на рынке, а кто-то и вовсе отказывается от покупки жилья из-за того, что одобренная ипотека оказывается не по силам», — указал руководитель проекта «Контур.Недвижимость».

Помимо этого, сами банки могут ужесточить условия по уже одобренной заявке — например, уменьшить сумму кредита или повысить первый взнос. Это тренд наблюдается в последние месяцы, продолжила замруководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи». В результате одобренная заявка может не превратиться в сделку, отметила эксперт.

# 15.01.24 РБК. Какие льготные программы ипотеки останутся доступны россиянам в 2024 году

1 июля 2024 года истекает срок действия сразу двух льготных программ — семейной ипотеки и ипотеки с господдержкой

2023 год стал рекордным для рынка ипотеки — россияне оформили жилищные кредиты почти на 8 трлн руб. Основным драйвером спроса стали льготные программы, на которые пришлось больше половины всех выдач.

Но с конца прошлого года наметился тренд на ужесточение правил льготных выдач, особенно в части ипотеки с господдержкой. Какие льготные программы будут доступны в 2024 году — рассказываем вместе с экспертами.

Льготная ипотека на новостройки действует до 1 июля

Одна из самых популярных льготных программ на рынке жилья — **ипотека с господдержкой на новостройки под 8% годовых**, которая была запущена в 2020 году и несколько раз продлевалась. Срок действия программы истекает 1 июля 2024 года, и власти уже дали понять, что дальше она продлеваться не будет. В частности, вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что льготную ипотеку на новостройки могут сохранить только в регионах с низким спросом. «Массово на всю страну мы [льготную ипотеку на новостройки] поддерживать не будем, у нас такая функция выполнена», — отметил вице-премьер.

Эксперты, опрошенные «РБК-Недвижимостью», также считают, что льготное кредитование на рынке новостроек после июля станет точечным. «Поддержка спроса будет учитывать ситуацию на рынке недвижимости с привязкой к регионам. То есть не будет равных условий для всех. Условия для рынков, где цены были более всего перегреты, скорее всего, станут менее привлекательными, чем сейчас», — полагает замдиректора института налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ Татьяна Школьная. Не исключено, что появятся новые программы для отдельных групп и категорий специалистов, добавила она.

«Вряд ли программу продлят», — считает директор департамента ипотечного кредитования Est-a-Tet Алексей Новиков. «Ужесточение изменений кредитования по этому продукту ведет к ограничению его работоспособности и завершению действия», — отметил он. Кроме того, льготные программы оказывают нагрузку на бюджет. Поэтому вполне вероятно, что пролонгации программы после первого полугодия 2024 года может не быть, добавил управляющий директор рейтингового агентства «Эксперт РА» Юрий Беликов.

Эксперты считают, что льготное кредитование на рынке новостроек после июля станет точечным

Ужесточение условий уже сейчас делает ипотеку недоступной  
Хотя госпрограмма выдачи льготной ипотеки под 8% пока продолжает действовать, уже сейчас получить кредит сложнее. Это связано как с ужесточением правил выдачи (повышение минимального первого взноса до 30%, снижение суммы кредита до 6 млн руб. для всех регионов), так и с изменившимися требованиями банков (оформление только у аккредитованных застройщиков, досубсидирование кредитов застройщиками). «С учетом увеличения первого взноса, возросшего уровня отказов в связи с неоптимальной долговой нагрузкой заемщиков, а также не поддающихся устойчивой корректировке цен на жилье получить льготную ипотеку стало намного сложнее», — пояснил Юрий Беликов.

Исходя из условий, которые сегодня действуют по льготной ипотеке на новостройки, программа теперь ориентирована на клиентов с большим первоначальным взносом или на заемщиков, которые покупают жилье не в столичных регионах, добавил Алексей Новиков. «В остальных случаях воспользоваться продуктом клиентам довольно сложно. Поэтому можно говорить о том, что все идет к завершению программы», — отметил эксперт.

По мнению экспертов, уже в ближайшие месяцы можно ожидать снижения объемов выдачи льготной ипотеки. «В первом полугодии ожидаем сокращения объемов выдачи в пределах 20–30%», — допустила Татьяна Школьная. Доля ипотеки с господдержкой может снизиться вдвое, полагает директор департамента ипотечного кредитования Est-a-Tet. До изменений условий, по оценкам компании, доля этой программы составляла в выдачах около 35%.

**Семейную ипотеку продлят**

Еще одна программа, действие которой истекает 1 июля 2024 года, — семейная ипотека под 6%. И если льготную ипотеку на новостройки, скорее всего, продлевать не будут, то семейную, вероятно, продлят. В ходе прямой линии в декабре президент России Владимир Путин высказался за продление программы и дал соответствующее поручение правительству. Позднее Марат Хуснуллин рассказал, что семейную ипотеку хотят сохранить.

О вероятном продлении программы говорят и эксперты. «Скорее всего, семейная ипотека будет сохранена и большого снижения объемов мы не ждем. Основная причина — это один из важнейших инструментов в улучшении демографической ситуации», — пояснила Татьяна Школьная.

Декабрьские ужесточения в меньшей степени затронули семейную ипотеку. Например, первый взнос по программе остался на уровне 20%, максимальная сумма кредита также не менялась, она составляет 12 млн руб. для столичных регионов и 6 млн руб. — для остальных. «Сейчас семейная ипотека работает в стандартном режиме, правда, есть момент: крупные банки ввели обязательное субсидирование, что может отразиться на стоимости жилья», — отметил Алексей Новиков.

Еще одна программа, действие которой истекает 1 июля 2024 года, — **семейная ипотека под 6%.** И если льготную ипотеку на новостройки с большей долей вероятности не будут продлевать, то семейную — напротив.

**Какие льготные программы останутся в 2024 году**

Кроме двух уже названных льготных программ, есть и другие, которые останутся доступными для россиян в 2024 году. Например**, IT-ипотека под 5%** будет действовать до конца 2024 года. За последнее время условия программы не ужесточались. Наоборот, в 2023 году правительство смягчило требования по IТ-ипотеке, позволив специалистам в возрасте до 36 лет оформлять ее без учета минимального уровня зарплаты. Ранее для городов-миллионников он составлял не менее 120 тыс. руб. в месяц, для остальных городов — не менее 70 тыс. руб. Кроме того, Минцифры обсуждает возможность продления IT-ипотеки после 2024 года.

До 2030 года продолжает действовать дальневосточная ипотека под 2% годовых. В прошлом году по программе была повышена сумма кредита до 9 млн руб. при покупке квартиры площадью 60 «квадратов» и более, также льготная программа стала доступна работникам ОПК. В рамках программы была запущена арктическая ипотека. Она распространяется на российскую Арктическую зону (Мурманская, Архангельская области, на части Карелии, Коми и на других территориях). Ее условия идентичны с условиями дальневосточной ипотеки.

Еще одна программа, которая также будет доступна для россиян в 2024 году, — **сельская ипотека под 3%** годовых (0,1% на приграничных территориях). Пока ограничений по сроку действия программы не установлено.

# 17.01.24 ИНТЕРФАКС. Подрядчики ИЖС получили одобрение на 1 млрд руб. – Банк ДОМ.РФ

Банк ДОМ.РФ одобрил финансирование более чем на 1 млрд рублей 27 подрядным организациям по реализации проектов индивидуального жилья (ИЖС), рассказали в пресс-службе банка.

"Банк ДОМ.РФ одобрил финансирование более чем на 1 млрд рублей 27 компаниям, осуществляющим строительство индивидуальных жилых по договорам подряда с эскроу. По условиям программы, подрядчик может оформить льготный кредит под 1% годовых, а заказчик стройки – снизить ставку по ипотеке на 1 п.п", — рассказали в банке.

Ранее сообщалось, что в рамках пилотирования механизма эскроу-счетов для строительства частных домов ДОМ.РФ запустил программу субсидирования проектного финансирования для подрядчиков (корпоративные кредиты по ставке не выше 1% годовых), а Банк ДОМ.РФ дополнительно снизил ставку по ипотеке на 1% как по рыночным, так и по льготным программам.

"На сегодняшний день мы работаем как с уже аккредитованными банком подрядными организациями (более 1500), так и с теми, кто с нами сотрудничает впервые (более 500)… недавно была увеличена максимальная сумма кредитования без допобеспечения до 50 млн рублей, снижены требования к клиентам, а на платформе строим.дом.рф появились первые проекты с маркировкой эскроу", – сказал вице-президент – директор корпоративных продуктов и государственных программ Банка ДОМ.РФ Андрей Бахмутов.

Кредитная линия подрядчикам открывается сроком до двух лет по субсидированной ставке – от 1%. Проценты уплачиваются ежемесячно, а возврат кредитных средств банку осуществляется со счета эскроу заказчика после завершения строительства.

Ранее руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг также отмечал, что внедрение счетов-эскроу для рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС) с подрядом позволит утроить объем ввода таких объектов. Он уточнил, что с внедрением механизма эскроу-счетов на ИЖС доля желающих строить частный дом с привлечением подрядчиков может увеличиться с 13 до 39%. В целом почти 80% выбравших ИЖС готовы привлекать к строительству подрядчиков – компании или частных мастеров.

# 16.01.24 ТАСС. В ВТБ заявили, что льготная ипотека для банков с конца 2023 года де-факто стала убыточной

Зампрезидента - председателя правления банка Георгий Горшков считает, что в условиях ужесточения требований по льготной ипотеке у организации было два варианта: прекратить выдачи такой ипотеки либо решить проблему совместно с аккредитованными застройщиками

После ужесточения требований правительства РФ по льготной ипотеке эти программы стали невыгодны для кредитных организаций. На этом фоне ВТБ предлагает увеличить размер субсидий для банков в рамках льготной ипотеки, а также сделать ее более адресной, заявил журналистам в рамках Дня финансов на площадке Международной выставки-форума "Россия" заместитель президента - председателя правления ВТБ Георгий Горшков.

"В условиях сокращения правительством субсидии на 0,5 п.п. по всем госпрограммам с конца 2023 года выдачи льготной ипотеки де-факто стали для банков убыточными. Наша рентабельность по ним в последние месяцы и так была около нуля, а с 23 декабря стала отрицательной. У других крупных игроков ситуация аналогичная", - указал он.

В связи со сложившейся ситуацией ВТБ предлагает вернуть 1 процентный пункт в субсидии кредиторам, до значения в 2,5 п.п., отметил банкир. "[Это] сделает развитие рынка предсказуемым и понятным для всех участников. Плюс [предлагаем] сделать ипотеку с господдержкой более адресной, к примеру - для социальных категорий населения, кому действительно нужна поддержка при покупке квартир", - добавил Горшков.

Как пояснил журналистам банкир, в условиях ужесточения требований по льготной ипотеке у ВТБ было два варианта: прекратить выдачи льготной ипотеки либо решить проблему совместно с аккредитованными застройщиками.

"ВТБ сотрудничает с абсолютным большинством застройщиков России. Наши партнеры – это тысячи компаний по всей стране, в том числе - крупнейшие застройщики. Подавляющая их часть заявила о готовности работать по новым условиям, со всеми компаниями мы находимся в постоянном контакте. Главное, что мы сохраняем для заемщиков широкий выбор объектов недвижимости", - пояснил Горшков.

Вместе с тем банкир считает, что сложившаяся ситуация для рынка - нездоровая. "Мы понимаем стремление регулятора "охладить" рынок кредитования, в том числе - ипотечный, однако все изменения должны быть более плавными и предсказуемыми для участников. Этих целей можно добиться другими инструментами регулирования госпрограмм", - подчеркнул Горшков.

Ситуация с льготной ипотекой

Как сообщалось ранее, крупнейшие банки начинают выдавать льготную ипотеку только клиентам, покупающим жилье у застройщиков-партнеров. Кроме того, в отношении аккредитованных застройщиков вводятся комиссии. Свое решение кредитные организации связывают с ужесточением требований к ипотечным госпрограммам со стороны правительства.

Так, 23 декабря 2023 года вступило в силу постановление правительства, предполагающее снижение размера субсидии банкам по льготным ипотечным программам. Также документ предполагает увеличение первоначального взноса по субсидируемым кредитам на новостройки по ставке в 8% до 30%, а также приравнял их максимальный размер с 12 млн рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях к 6 млн рублей, как и во всех регионах. Кроме того, увеличен с 6 млн до 9 млн рублей предельный размер кредита по программам дальневосточной и арктической ипотеки, предполагающим выдачу кредита под 2% годовых молодым семьям на покупку жилья или на строительство дома.

В свою очередь Банк России заявил о возможном формировании системных рисков на фоне выдачи банками льготных кредитов на приобретение жилья только у тех застройщиков, которые выплачивают комиссию. Регулятор также предложил ДОМ.РФ рассмотреть вопрос о расширении лимита на льготную ипотеку для тех банков, которые не вводят комиссии для застройщиков.

# 18.01.24 АНСБ. Новостройки в России подорожали примерно на 11% за год

Стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в новостройках РФ в заявленных девелоперами декларациях выросла год к году на 11%, до 162,5 тыс. рублей в январе 2024 года. Такие данные приводятся в материалах института развития ДОМ.РФ.

Так, в январе 2023 года средняя цена "квадрата" в новостройке в декларациях составляла 146,3 тыс. рублей.

Около 34% возводимого сейчас в России жилья уже продано, еще 43% реализуется и на 23% продажи не открыты. В январе 2023 года было примерно такое же соотношение: было продано 30% квартир в новостройках, 42% продавалось и продажи не открывались на 27%.

Наибольший масштаб строительства в январе 2024 года ДОМ.РФ констатировал в Москве и Московской области, где возводится сейчас совокупно почти 25,5 млн кв. м. При этом из 16,9 млн кв. м, которые строятся в столице, 42% площади уже продано.

Всего, по данным госкомпании на середину января 2024 года, в этом году заявлен ввод 38,9 млн кв. м жилья. Из них 55% реализовано, 35% продается. Ранее руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг указывал на высокую степень распроданности в проектах, ввод в эксплуатацию которых был запланирован на I квартал 2024 года, потому что это может подстегнуть стоимость квадратного метра в новостройках.

# 17.01.24 За-Строй. Знай свое место, банкир!

Крупные строительные холдинги объявили крестовый поход против практически всемогущего в сегодняшних российских реалиях банковского сообщества

Российские строительные олигархи – ребята серьёзные и крепкие. Если в обычном режиме отрасль больше всего напоминает банку с пауками, то в критические моменты паучки внезапно переходят в режим боевого построения и готовы напомнить о своих интересах любому, сколь угодно серьёзному оппоненту.

Так, в прошлом году крупные строительные холдинги показали, где живёт кузькина мать, металлургическим концернам, которые начали было взвинчивать отпускные ценники на прокат и арматуру. А в начале 2024-го и вовсе объявили крестовый поход против практически всемогущего в сегодняшних российских реалиях банковского сообщества.

На этой неделе лидеры строительного рынка Санкт-Петербурга приостановили работу с крупнейшими банками страны. Собственно, те начали первыми, потребовав от застройщиков свою комиссию за оформление льготной ипотеки покупателям новостроек. С 11 января Сбербанк выдаёт льготную ипотеку только в том случае, если объект входит в программу субсидирования от застройщика. Она предусматривает выплату компанией Сбербанку дополнительной комиссии в размере от 7,5% до 11,5% от суммы кредита за квартиру. За Сбером потребовали свою долю ВТБ, Альфа-Банк и ПСБ.

Девелоперам, мягко говоря, не понравился придуманный банкирами налог на воздух, да ещё в таком немалом размере, и ответные меры не заставили себя долго ждать. Компания «Строительный Трест» проинформировала агентов, которые продают квартиры этого застройщика, об изменении условий работы. С 11 января договоры по ипотеке от Сбербанка не подписываются. Аналогичные санкции наложены на продукты Альфа-Банка и ВТБ и ещё нескольких кредитных учреждений.

Телеграм-канал PNpro (агентство «Петербургская недвижимость») сообщает буквально следующее:

Залоги не берутся, если у клиентов есть решение по выдаче ипотечного кредита в Сбербанке, ВТБ, Альфа-Банке, Совкомбанке, «Открытие» либо они планируют его получить. В этом случае ждём информацию на следующей неделе, как будем поступать и что будет с ценой на квартиру.

В пресс-службе «Строительного треста» официально подтвердили журналистам эту информацию, отметив, что будут работать с теми банками, которые предлагают наиболее выгодные условия кредитования.

Параллельно о приостановке проведения ипотечных сделок с банками по льготным программам c субсидированием от застройщика объявил крупнейший петербургский девелопер Сэтл Груп (Setl Group). Который, на минутку, занимает в культурной столице 22% по вводу жилья и второе место по объёмам текущего строительства. Компания пояснила, что будет работать с банками, которые не вводят комиссию для застройщиков. В белый список в Северной столице попали банк «Санкт-Петербург», МТС, Совкомбанк, «Уралсиб», «Абсолют», «Ак Барс», УБРиР и другие сравнительно небольшие кредитные учреждения.

Наконец, к делу подключились и совсем уже серьёзные ребята. К бойкоту банков присоединился крупнейший застройщик в России – «ПИК». Прямые заявления со стороны холдинга были максимально уклончивы, но пронырливые корреспонденты РБК сообщают, что дозвонились до отдела продаж компании под видом клиентов и узнали, что с сегодняшнего дня оформить льготный ипотечный кредит на покупку у них квартиры в Сбербанке нельзя, но с банком работают по рыночным ставкам.

В общем, что тут скажешь – молодцы господа девелоперы! Формально никаких претензий к ним быть не может – на дворе рыночек, который всегда порешает. И от жадных обнаглевших банкиров всегда можно уйти к немного менее наглым и жадным. Если топовые банки не хотят работать с льготной ипотекой (а точнее, хотят получать сверхдоходы из воздуха) – пусть не работают. Денежки уйдут их более мелким и приспособленным коллегам. Хорошо, что отрасль смогла консолидировать усилия и наказать банкиров рублём.

Что же, посмотрим, чем ответит вторая сторона. Едва ли менеджмент крупнейших банков смирится с тем, что из-за собственной глупости и жадности потерял значительную долю ипотечного рынка.

Самый ожидаемый вариант – попытаются решить проблему нерыночным способом, добившись запрета для малых банков на работу с льготной ипотекой. Благо опыт есть, всегда можно прикрыться благими аргументами об устойчивости финансовой системы и сослаться хотя бы на опыт аккумулирования компенсационных фондов СРО. Впрочем, не исключён и другой вариант, когда федеральные власти, посмотрев на разборки финансистов и строительных олигархов вмешаются в ситуацию, проведя разъяснительные беседы с теми и другими…

# 18.01.24 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: в 2023 году российские банки выдали ипотеки на 7,8 трлн руб.

Об этом, как [сообщила](https://www.pnp.ru/economics/v-rossii-v-2023-godu-vydali-ipoteki-na-78-trilliona-rubley.html) «Парламентская газета», вице-премьер заявил на совместном заседании думских комитетов [по строительству](http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/) и ЖКХ и [по контролю](http://komitetcontrol.km.duma.gov.ru/).

«В нашей стране основной инвестор жилищного строительства — население. То, что люди вкладывают деньги в жилье, — это большой плюс, — [отметил](https://www.pnp.ru/economics/v-rossii-v-2023-godu-vydali-ipoteki-na-78-trilliona-rubley.html) **Марат Хуснуллин** и добавил: — Я уверенно могу сказать, что сейчас на эскроу-счетах у застройщиков находится 6 трлн руб., поэтому дома будут обязательно достроены независимо ни от каких причин».

Зампред Кабмина также считает, что должны быть стабильные условия по выдаче ипотеки на долгое время.

«Это нужно, чтобы не повторялась ситуация, когда Центробанк заявил, что введет ограничения на выдачу кредитов, и в ноябре и декабре 2023 года был огромный наплыв людей, — подчеркнул он и резюмировал: — А стройкомплексу подобные скачки не нужны, нужно стабильное развитие ситуации».

# 17.01.24 СГ. Отказ от льготной ипотеки окажет негативное влияние на всю стройиндустрию – президент НОСТРОЙ

Полностью ликвидировать льготную ипотеку — значит задать негативный тон для развития строительного бизнеса. Об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в интервью отраслевому журналу «Вестник».

«Льготная ипотека оказывает влияние на всю строительную отрасль и на всех подрядчиков», - сказал он.

Антон Глушков считает, что отмена льготной ипотеки в ближайшие год-полтора это никак не отразится на рынке, однако спустя 2-2,5 года могут возникнуть сложности. «Предложение резко падает, а когда его не хватает, это приводит к росту стоимости жилья. Возникают вопросы, стоит ли бизнесу вообще начинать какие-то масштабные проекты, покупать земельные участки, проектировать», - указал президент НОСТРОЙ.

По его словам, нужно искать новые подходы к ипотечным программам, которые позволят снизить затраты бюджета на компенсацию разницы между рыночной и фактической ставками и при этом не отказываться от этой меры совсем.

Антон Глушков отметил, что важно сохранить индексацию стоимости контрактов и ипотечную поддержку. «Две эти меры позволят сохранить стабильный спрос на рынке», - указал глава нацобъединения. По его словам, сейчас важно найти общий подход, выгодный для всех сторон, чтобы не нарушить набранный темп развития строительной отрасли.

Еще одной мерой поддержки строительных компаний, по мнению Антона Глушкова, мог бы стать выкуп бюджетными организациями строящихся объектов долевого строительства.

«Особенно хорошо этот механизм работал бы в условиях продолжения программы ликвидации аварийного жилья, да и никуда не делась проблема обеспечения жильем детей-сирот. Я не знаю ни одного субъекта РФ, который бы полностью ликвидировал очередь на жилье среди этой категории граждан», - сказал президент НОСТРОЙ, отметив, что эта мера сегодня помогла бы бизнесу и одновременно позволила бы бюджету выполнить взятые на себя обязательства.

Срок действия сразу двух льготных жилищных программ — семейной ипотеки и ипотеки с господдержкой — истекает 1 июля 2024 года.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/v-2023-godu-prodazhi-ipoteki-v-rossii-vpervye-priblizilis-k-8-trillionam-/), что в 2023 году российские банки выдали физлицам ипотеку примерно на 7,8 трлн рублей, что на 60% превысило результаты 2022 года и стало рекордным результатом в истории рынка.

# 18.01.24 ИНТЕРФАКС. ЦБ получил первые расчеты банков о снижении маржинальности льготной ипотеки

ЦБ РФ получил первые расчеты банков о снижении маржинальности выдачи льготных ипотечных кредитов, продолжает следить за ситуацией с введением кредитными организациями комиссий для застройщиков, заявил начальник центра анализа рынка недвижимости департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Александр Копылов.

"Мы сейчас очень плотно общаемся с ведущими банками на тему того, чтобы все-таки понять, что стоит за выводами о снижении прибыльности, какие расчеты в основе этого лежат. Мы запросили и получили первые расчеты. Сейчас идет активный процесс, уже прошли первые обсуждения", — сообщил Копылов на расширенном заседании комиссии РСПП по жилищной политике.

Введение банками комиссий для застройщиков является следствием того, что в какой-то момент масштабы льготной ипотеки не были ограничены, отметил представитель ЦБ.

"Мы выражаем озабоченность, видим риски и в рамках наших компетенций и возможностей предпринимаем меры, чтобы с ситуацией разобраться. Дальше, по результатам этого, будем смотреть, что и как можно будет сделать", — подчеркнул Копылов.

Комиссии искажают механизм ценообразования на рынке недвижимости.

"Всем совершенно понятно, что, безусловно, застройщики будут пытаться переносить те дополнительные расходы, которые они вынуждены нести в связи с уплатой комиссии, на конечного потребителя, то есть на покупателя квартиры", — добавил представитель ЦБ.

Дополнительно увеличится разрыв в ценах между первичным и вторичным жильем. Вопросы у регулятора в таком случае вызывает стоимость обеспечения по кредитам и уровень их резервирования банками, отметил он.

Ужесточение условий выдачи льготной ипотеки и снижение субсидий привели к тому, что крупнейшие банки начали вводить комиссии для застройщиков. ЦБ ранее заявил, что эта ситуации создает риски, снижает прозрачность, ослабляет конкуренцию и повышает сегментированность рынков ипотечного кредитования и проектного финансирования.

Банк России также предложил оператору программы — АО "ДОМ.РФ" — рассмотреть вопрос расширения лимита на выдачу льготных ипотечных кредитов для банков, которые комиссии не вводят.

"Мы рассчитываем, что отчасти какой-то балансирующий эффект в текущем краткосрочном периоде на ситуацию это может оказать", — заявил Копылов.

Большинство льготных ипотечных кредитов, по разным оценкам — 80-90%, выдается узкой группой крупнейших банков, они же являются инициаторами введения комиссий, отметил представитель ЦБ.

"Вопрос, насколько это нарушает равноправие сторон, тоже требует дополнительного анализа", — подчеркнул он.

Сбербанк оценил оценил падение доходности по льготной ипотеке с июля по декабрь 2023 года в 1,8 процентного пункта (п.п.), по март 2024 года — в 2,8 п.п. Маржа от выдачи льготных ипотечных кредитов даже с учетом субсидирования ставки с марта из-за ужесточения регулирования (ЦБ повысит надбавки к коэффициентам риски по ипотеке с высоким показателем долговой нагрузки) будет нулевой, заявил ранее на заседании комиссии РСПП исполнительный директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Артем Герасимович.

# 18.01.24 ТАСС. Эксперт сообщил, что 13 российских банков не изменили условия выдачи льготной ипотеки

В результате изменения конъюнктуры ипотечного рынка банки - лидеры по выдаче кредитов сменятся, считает директор по развитию платформы Сделка.РФ Ольга Сидоренко

МОСКВА, 18 января. /ТАСС/. 13 российских банков не стали вводить комиссии для застройщиков или повышать минимальный первоначальный взнос при выдаче ипотеки по программам с господдержкой. Об этом заявила директор по развитию платформы Сделка.РФ Ольга Сидоренко на расширенном заседании комиссии РСПП по жилищной политике.

23 декабря 2023 года вступило в силу постановление правительства, которое снизило размер государственной субсидии банкам по льготным ипотечным программам. А с 11-12 января "Сбер", ПСБ и ВТБ начали выдавать жилищные кредиты только на покупку недвижимости у девелоперов, состоящих в партнерских программах субсидирования этих банков. Федеральная антимонопольная служба (ФАС) сообщила, что получила и рассмотрит несколько жалоб на действия кредитных организаций.

"Сейчас пять банков (четыре, если считать "Открытие" частью ВТБ) работают исключительно с субсидиями по ставке для девелоперов и шесть банков работают с определенными ограничениями - увеличение первоначального взноса с 30% до 50%, кредитование только ИЖС или кредитование только зарплатных проектов. <…> Тринадцать банков в стране продолжают работать с застройщиками по выстроенной схеме без субсидирования", - сказала Сидоренко.

Эксперт отметила, что ранее 97% всей ипотеки выдавалось топ-10 банков страны, причем 90% - тремя банками, которые первыми объявили, что будут изменены условия работы с девелоперами. Например, по ее словам, доля ипотеки, оформленной в "Сбере", у региональных девелоперов достигала 90-95%. Сейчас эти застройщики вынуждены диверсифицировать кредитный портфель.

В результате изменения конъюнктуры ипотечного рынка РФ сменятся банки - лидеры по выдаче кредитов, ожидает Сидоренко. В рейтинге поднимутся Банк ДОМ.РФ, Абсолют банк, УБРиР и Совкомбанк.

Она также отметила, что число заявок на кредиты, оставшихся без ответа в течение суток, выросло в последнее время в 6 раз. И по итогам первой недели 2024 года количество зарегистрированных ипотечных сделок сократилось на 30% относительно аналогичного периода декабря 2023 года.

# 18.01.24 АНСБ. Региональные застройщики предупредили о рисках недостроев и банкротств из-за комиссий

Ввод банковских комиссий по льготной ипотеке для застройщиков меняет финансовую модель жилищных проектов, в регионах это может вызвать сокращение объемов строительства, его остановку и банкротства девелоперов. Такие опасения высказали представители региональных застройщиков на расширенном заседании комиссии РСПП по жилищной политике "Ипотечное кредитование долевого строительства в 2024 году".

Как сообщалось, несколько крупных банков начали выдавать льготную ипотеку только клиентам, покупающим жилье у застройщиков-партнеров. Кроме того, в отношении аккредитованных застройщиков вводятся комиссии.

Новелла влечет изменение финансового плана девелоперов, что вызовет рост цен на жилье, считает координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по СФО, вице-президент Российского Союза строителей по Сибири Максим Федорченко. "Мы просто на 10% должны увеличить нагрузку на наших дольщиков. Выдержат ли эту нагрузку проекты? С точки зрения выдержит ли потребитель такую нагрузку - большой вопрос. Банки забыли, что они являются источником проектного финансирования, и если проекты встанут, то все это - недострои, обманутые дольщики - мы будем расхлебывать вместе", - сказал он в ходе заседания.

В отличие от столиц, в регионах другая прибыль, другие цены на жилье, пояснила заместитель генерального директора по коммерческим вопросам "Вологдастройзаказчик" Татьяна Киреева. "Введенная программа предполагает два варианта - либо мы поднимаем цены на жилье и снижаются продажи, либо застройщик из своих личных средств выплачивает комиссионные - а это просто обанкротить застройщика. Если не повышать цену квадратного метра, очень многие застройщики уйдут с рынка", - полагает она. То есть при любом сценарии объемы строительства в регионах снизятся, подчеркнула Киреева.

Даже если в перспективе рынок недвижимости потери отыграет, недоумение и неуверенность останутся, высказал мнение руководитель ассоциации застройщиков Владивостокской городской агломерации Александр Табаченко. "Вопрос - как долго это продлится и все ли выдержат этот период", - подытожил он.

О комиссиях

Комиссии представляют собой денежное возмещение застройщика банку за выдачу льготного кредита покупателю на основании подписанного договора о субсидировании. Прежде за стандартную ставку льготных программ застройщики не платили. Опрошенные ТАСС девелоперы и эксперты подсчитали, что эти затраты на выдачу ипотеки могут увеличить стоимость квадратного метра до 10%. Также они высказали мнение, что большая часть крупных банков России в ближайшие недели может ввести схему комиссий по льготной ипотеке для застройщиков.

# 19.01.24 ЕРЗ. ДОМ.РФ предложил программу льготной ипотеки для избранных категорий граждан и жителей отдельных регионов

Каждый гражданин может воспользоваться одной из действующих программ льготной ипотеки только раз в жизни — если кредит был взят с 1 января 2020 года. Такое предложение содержится в письме гендиректора [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) Виталия Мутко члену [Комитета](http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/) Госдумы по строительству и ЖКХ Александру Якубовскому, [сообщили](https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2024/01/17/1015382-v-rf-mogut-razreshit-bolshe-odnoi-lgotnoi-ipoteki-pri-rozhdenii-rebenka) «Ведомости».

Новые ограничения госкомпания разработала для долгосрочной программы единой льготной ипотеки, которую следует запустить с середины 2024 года для определенных категорий: семей с двумя детьми, инвалидов, молодых семей до 36 лет, живущих на Дальнем Востоке и в Арктике, жителей населенных пунктов с нехваткой спроса и предложения.

Также госкомпания предлагает на основе «кластерного подхода» определять регионы, где будет доступно дополнительное снижение ставки, либо дополнительные категории профильных специалистов, которым положена льготная ипотека.

Большинство опрошенных изданием экспертов инициативу поддержали.

«Предложения ДОМ.РФ должны стать логичным развитием программ льготной ипотеки», — [считает](https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2024/01/17/1015382-v-rf-mogut-razreshit-bolshe-odnoi-lgotnoi-ipoteki-pri-rozhdenii-rebenka) Александр Якубовский.

По его словам, условия, содержащиеся в текущем варианте, приводят к серьезному перекосу стоимости жилья на первичном и вторичном рынках.

С депутатом согласен его коллега по комитету Сергей Колунов (на фото).

Сейчас, по его мнению, значительная часть заемщиков, приобретающих квартиры в крупных городах, в них не проживает. Такие покупки с использованием льготной ипотеки делаются с инвестиционной целью, разогревая рынок жилья.

Предложенный подход — взвешенная и мягкая трансформация льготных программ, которая учитывает потребности строительного сектора в обеспечении механизма продаж вновь построенного жилья, полагает член Новой экономической ассоциации ([НЭА](https://www.econorus.org/)) Андрей Бархота.

«Главное, чтобы реализуемый механизм был действительно долгосрочным инструментом стимуляции спроса, только в этом случае он может дать реальный эффект», — подчеркнул директор по продажам федеральной компании [«Этажи»](https://msk.etagi.com/?ysclid=lptohte4o9833038955) Сергей Зайцев.

Предлагаемое решение, если его примут, позволит строительной отрасли более плавно пройти переходный этап и сохранить стабильность, что окажет позитивное влияние на всю национальную экономику, [заявила](https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2024/01/17/1015382-v-rf-mogut-razreshit-bolshe-odnoi-lgotnoi-ipoteki-pri-rozhdenii-rebenka) «Ведомостям» руководитель отдела ипотечного кредитования [ГК Гранель](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-granel-955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001) Татьяна Боева.

Инициатива логична, при доработке может стать более адресной и целевой поддержкой спроса, убежден коммерческий директор [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-samolet-2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&costType=1) Кирилл Храпов.

Президент [ГК Основа](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-osnova-6201034001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=6201034001&costType=1) Александр Ручьев  отметил, что сам факт сохранения льготных условий кредитования для разных категорий заемщиков при нынешних базовых ипотечных ставках — хороший сигнал.

«При этом нужно увеличивать лимиты выдачи каждого такого кредита, чтобы семейные люди могли приобрести жилье действительно большей площади», — резюмировал он.

# 18.01.24 РБК недвижимость. «Сбер» сообщил об открытии штаб-квартиры в Крыму

Здание занимает почти 3 тыс. кв. м и включает в себя пять этажей. На первом **этаже находится отделение для клиентов, а на остальных работают сотрудники.**

В Симферополе открылось головное отделение Сбербанка в Крыму. Об этом сообщили в пресс-службе кредитной организации.

Здание занимает почти 3 тыс. кв. м и состоит из пяти этажей. На первом находится отделение для клиентов, а на остальных работают сотрудники — около 200 человек.

Отмечается, что инженерные решения позволяют трансформировать пространство под любую задачу без изменения систем коммуникаций. В распоряжении сотрудников — переговорные комнаты, столовые, мини-кухни, кофе-поинты и открытая мансарда. «[В этом регионе] «Сбер» — не просто банк, а инвестор, который развивает инфраструктуру Крыма, в том числе туристическую. Я считаю, что наша задача еще и помогать местной власти развивать социальную инфраструктуру», — сказал президент, председатель правления Сбербанка Герман Греф.

Сбербанк начал работу в Крыму в начале 2023 года. Сначала на полуострове были установлены банкоматы Сбербанка, затем стали открываться офисы. Призывы к Сбербанку о начале работы в Крыму звучали неоднократно с 2014 года, после того как полуостров был присоединен к России. Но до 2023 года «Сбер» не запускал офисы в этом регионе из-за опасений санкций — в 2014-м крупнейший российский банк подпал под секторальные санкции, но не под наиболее жесткие блокирующие ограничения, которые последовали восемь лет спустя.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 15.01.24 ЗаНоСтрой. Национальное объединение строителей информирует о начале публичного обсуждения проекта СТО НОСТРОЙ

Речь идёт о проекте СТО НОСТРОЙ «Секционирующая манжета с барьерным слоем гидроизоляционной мастики. Применение для изоляции стыковых соединений предварительно изолированных трубопроводов. Правила и контроль выполнения работ».

Проект СТО НОСТРОЙ разработан комитетом Нацобъединения по инженерной инфраструктуре в целях обеспечения качества монтажных работ при изоляции стыковых соединений с использованием секционирующей манжеты с барьерным слоем гидроизоляционной мастики, и может иметь решающее значение для срока службы и эффективности всего трубопровода, минимизировать финансовые, трудовые и временные затраты на устранение возникших аварийных ситуаций.

Нацобъединение приглашает всех заинтересованных лиц принять активное участие в публичном обсуждении проекта СТО НОСТРОЙ и направлять замечания и предложения на электронную почту разработчика [m.senko@nostroy.ru](mailto:m.senko@nostroy.ru), в копии – департамент технического регулирования НОСТРОЙ [techreg@nostroy.ru](mailto:techreg@nostroy.ru). Дата окончания публичного обсуждения – 7 марта 2024 года.

Замечания и предложения необходимо излагать конкретно и обоснованно с указанием редакций отдельных пунктов, подпунктов, абзацев таблиц, приложений и изображения графического материала, в соответствии с прилагаемой [формой отзыва.](https://nostroy.ru/company/news/?COMP_ID=t_news&CUR_TAB=0&eid=38207)

# 17.01.24 За-Строй. Коса и камень омской СРО

Очередным этапом корпоративного конфликта стали предновогодние события, свою версию которых нынешняя власть изложила в обращении в «государево око»

Мы уже неоднократно касались корпоративного конфликта, который имеет место в саморегулируемой организации «Союз строителей Омской области». Если быть кратким, то его суть заключается в следующем.

На состоявшемся в мае 2023 года общем собрании СРО был избран её новый Совет, после чего прежнее руководство саморегулируемой организации потеряло над ней контроль. Однако к состоявшейся смене власти есть серьёзные вопросы юридического характера, поскольку исполнительный директор СРО Андрей Коротков на упомянутом собрании, имея доверенности от многих участников Союза, проголосовал за них так, как считал нужным. При этом нет уверенности в том, что своим голосованием он выражал реальную волю тех компаний, что выдали ему доверенности.

Однако именно голоса, доверенные Андрею Короткову, и определили результат голосования, что привело к изменению состава Совета. Ряд организаций, входящих в СРО, с этим «волеизъявлением» не согласились и подали летом минувшего года иск в суд, требуя признать состоявшееся в мае общее собрание нелегитимным. Иск был удовлетворен, и в ноябре 2023 года решением по делу № А46-12718/2023 Арбитражный суд Омской области признал недействительным решения общего собрания членов саморегулируемой организации «Союз строителей Омской области», оформленные протоколом от 22 мая 2023 года.

Впрочем, это решение было обжаловано, и окончательный вердикт по делу не вынесен до сих пор. Однако состоявшееся судебное решение не помешало нынешнему, вроде бы, нелегитимному Совету СРО, назначить на 26 декабря 2023 года внеочередное общее собрание членов СРО. Которое, как уже [рассказывал За-Строй.РФ](https://zsrf.ru/news/2023/12/29/v-omskoj-sro-poshli-vrukopashnuju), окончилось громким скандалом и физическим противостоянием между сторонами конфликта.

Впрочем, та версия событий была изложена оппозиционной группой, которая потеряла власть после спорного голосования в мае 2023 года, что и стало причиной корпоративного конфликта. Согласно этой версии, внеочередное общее собрание 26 декабря 2023 года состоялось, было правомочным и назначило общее собрание членов СРО на 25 января 2024 года, утвердив его повестку.

Нынешняя власть, которую суд отказался считать легитимной, по результатам предновогодних событий, разместила на корпоративном сайте краткую новость о том, что внеочередное общее собрание 26 декабря 2023-го не состоялось, поскольку было сорвано группой лиц, которая была подготовлена для этого заранее.

А вчера на сайте саморегулируемой организации появился текст обращения в прокуратуру Омской области за подписью господина Короткова. В этом послании сообщается, что в организованном 26 декабря 2023 года саморегулируемой организацией «Союз строителей Омской области» приняли участие 287 представителей членов СРО: её руководители и лица, действующие на основании доверенностей.

В числе таких лиц были ныне действующие депутаты Законодательного собрания Омской области Валерий Кокорин (не являющийся ни руководителем, ни участником ни одного из членов СРО), Вячеслав Васильев, а также заместитель директора ООО «СпецПромСтрой» Анна Лоренц, председатель территориальной организации Профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Омской области Виктор Хмельницкий, бывший глава СРО Юзеф Moсенкис и другие.

По версии нынешнего руководства СРО, открытию собрания помешали активные нерегламентированные действия Кокорина В. М., Васильева В. М., Мосенкиса Ю. М., Хмельницкого В. Т. и других лиц.

Так, господин Кокорин, прервав председательствующего, сорвал проведение собрания в порядке, установленном внутренними документами Союза. Господа Васильев, Мосенкис и Хмельницкий активно содействовали такому произволу Валерия Кокорина. Кроме этого, Виктор Хмельницкий демонстративно, на глазах у полутора сотен человек, вырвал провод у микрофона председателя собрания, тем самым лишил его возможности выступать перед присутствующими и причинил ущерб имуществу Союза.

После этого, группа решительно настроенных людей, в числе которых были господа Кокорин, Лоренц, Коптяев (Серей Валентинович – главный инженер АО «ЗСЖБ № 6») и ещё несколько человек, фиксирующих происходящее на камеру телефона, направились в кабинет № 203 с требованием выдать листы регистрации участников Собрания.

Обнаружив, что кабинет № 203 заперт, Анна Лоренц, применив силу, оторвала ручку у двери данного кабинета, тем самым причинив вред имуществу Союза. Затем указанная группа людей направилась в кабинет № 207, в котором Валерий Кокорин причинил вред здоровью бухгалтера-кассира СРО Любови Симоновой. По данному факту заявление в полицию и прокуратуру подано 28 декабря 2023 года.

Таким образом, вышеуказанные лица, действуя самовольно, противозаконно, в своих личных корыстных интересах, в грубой форме сорвали проведение собрания, причинив при этом вред здоровью работнику Союза и его имуществу. Запланированный срыв собрания помешал разрешению корпоративного конфликта, длящегося в Союзе с мая 2023 года.

Целью этих людей является установление контроля над Союзом, путём назначения лояльного им исполнительного директора и получения большинства голосов в Совете для принятия «необходимых» решений. Данное поведение ничтожно малой части представителей членов СРО негативно сказывается на работе Союза в целом и препятствует нормальной работе более, чем 400 строительных организаций Омской области, может привести к срыву контрактов по национальным проектам.

В связи с этим господин Коротков просит сотрудников прокуратуры провести проверку изложенной в его заявлении информации, и привлечь граждан Кокорина, Васильева, Мосенкиса, Лоренц, Хмельницкого и иных лиц к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

В завершении стоит сказать, что сейчас на самом верху главной страницы корпоративного сайта омской СРО висит объявление, напечатанное заглавными буквами, и для пущей убедительности обведённое красным. Оно гласит:

ВНИМАНИЕ ЧЛЕНАМ СОЮЗА! НА ЯНВАРЬ 2024 ГОДА ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ СОЮЗА НЕ СОЗЫВАЛОСЬ!

При клике на эту строку посетитель сайта получает уже развёрнутое пояснение за подписью господина Короткова. Он сообщает, что в настоящее время группа лиц, представляющая интересы ничтожно малой части членов Союза (около 6%), предпринимает попытки организовать в январе 2024 года мероприятие, которое именуется ими как «Общее собрание членов Союза».

Однако в установленном законом порядке Общее собрание членов Союза не созывалось. Планируемое в январе 2024 года мероприятие, выдаваемое отдельной группой лиц за «Общее собрание членов Союза», противоречит требованиям Положения «Об Общем собрании членов Союза», следовательно, не будет иметь правовых последствий для Союза, а только усугубит имеющийся в Союзе внутрикорпоративный конфликт.

Дата, время и повестка дня легитимного Общего собрания членов Союза, планируемого к проведению в период с марта по июнь 2024 года, будут размещены на официальном сайте Союза, а приглашение на собрание будет направлено с официальной почты Союза: [sro.omsstr@yandex.ru](mailto:sro.omsstr@yandex.ru)

В завершение Андрей Коротков предостерегает, что информация о Союзе и заседаниях его органов управления, поступающая из иных источников, недостоверна.

В народе про такое говорят: «Нашла коса на камень». Видимо, этот конфликт будет длиться ещё весьма долго, поскольку ныне ни одна из сторон конфликта не демонстрирует намерения услышать друг друга, чтобы найти выход из создавшейся ситуации…

# 16.01.24 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Новые законодательные изменения, которые важны для саморегулируемых организаций строительной отрасли

В конце прошлого года было выпущено несколько нормативных правовых актов, на которые необходимо обратить внимание СРО, так как в своей деятельности им придётся использовать эти документы. С подробностями – наш добровольный эксперт из Санкт-Петербурга.

Во-первых, это постановление Правительства РФ от 29 декабря 2023 года № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства». По сути, данное постановление заменило правила, установленные в 2022-ом и закреплённые постановлением Правительства РФ от 23 марта 2022 года № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

Так, при передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятии его участником долевого строительства в случае выявления последним существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства необходимо составление акта осмотра с обязательным участием специалиста из Национальных реестров специалистов, которые ведут НОСТРОЙ и НОПРИЗ.

Обязательное требование к таким лицам, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, то есть специалистам НРС, заключается в том, что они должны состоять в трудовых отношениях с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, который является членом СРО осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса РФ.

Примечательно то, что специалист НРС может состоять в трудовых отношениях не только по месту основной работы, но и по совместительству, главное, чтобы в организации или у ИП было по основному месту работы необходимое количество специалистов НРС.

Непонятно только, будет ли СРО отвечать своими компенсационными фондами возмещения вреда перед застройщиками или участниками долевого строительства в случаях причинения вреда недостоверными данными, отражёнными в актах осмотра… Практики такой ещё нет.

С другой стороны, застройщики обязаны согласовать с участником долевого строительства конкретного специалиста НРС, в присутствии которого будет проводится осмотр и составляться соответствующий акт. По общему правилу, оплата за работу специалиста НРС возлагается на участника долевого строительства.

Второй важный документ – «Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Беларусь о взаимном признании банковских гарантий при осуществлении государственных (муниципальных) закупок» (заключено в городе Москве 28 сентября 2023 года).

Подготовка данного межправительственного Соглашения проводилась ведомствами стран с начала 2020 года. Даже был апробирован механизм в рамках пилотного проекта по участию белорусских банков в госзакупках на территории России.

Республикой Беларусь Соглашение ратифицировано 4 января 2024 года. Осталось ратифицировать его российской стороне.

Таким образом, белорусские юридические лица смогут представлять для заключения договоров в рамках Федеральных законов № 44-ФЗ, № 223-ФЗ и при заключении договоров о проведении капитальных ремонтов МКД банковские гарантии, выданные банками Республика Беларусь. На сегодня известно, что 7 белорусских банков уполномочены выдавать такие банковские гарантии.

СРО же предстоит в рамках возникновения споров с заказчиками и ФКРами по вреду и убыткам, причинённым белорусскими организациями, проверять и привлекать к участию в судебных спорах уполномоченные банки Республики Беларусь.

Третье новшество отнесено к процессуальной деятельности СРО в арбитражных судах и закреплено в Федеральном законе от 25 декабря 2023 года № 667-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации». Закон вступил в силу с 5 января 2024 года.

Рассмотрение дел в порядке упрощённого производства станет возможным по исковым заявлениям о взыскании денежных средств, если цена иска не превышает для юридических лиц 1.200.000 рублей, для индивидуальных предпринимателей – 600.000 рублей (ранее эти суммы составляли 800.000 рублей и 400.000 рублей, соответственно).

Выдача судебного приказа станет возможной по делам, в которых размер заявленных требований не превышает 750.000 рублей (вместо 500.000 рублей ранее). Речь идёт о требованиях, которые, в частности, вытекают из неисполнения или ненадлежащего исполнения договора и основаны на документах взыскателя о денежных обязательствах.

Внесены изменения в статью 112 Арбитражного процессуального кодекса РФ. Заявления по вопросу о судебных расходах будут рассматриваться в порядке, предусмотренном главой 29 АПК РФ (упрощённое производство).

Увеличен срок объявления перерыва в судебном заседании – с 5-ти до 10-ти дней (часть 2 статьи 163 АПК РФ). Увеличен срок изготовления текста решения в полном объёме – с 5-ти до 10-ти дней (абзац 2 часть 2 статьи 176 АПК РФ). Увеличен срок отложения судебного заседания – с 10-ти дней до месяца.

Изменился перечень документов, прилагаемых к исковому заявлению (заявлению). Так, при подаче искового заявления (заявления) больше не требуется прикладывать копии свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (пункт 4 части 1 статьи 126 АПК РФ).

При подаче искового заявления (заявления) необходимо прикладывать копии документов о высшем юридическом образовании или об учёной степени по юридической специальности представителя, подписавшего исковое заявление, либо документов, удостоверяющих его статус адвоката, патентного поверенного, арбитражного управляющего, единоличного органа управления организацией (пункт 5 части 1 статьи 126 АПК РФ).

# 17.01.24 ЗаНоСтрой. Ещё 286 физических лиц исключены из Национального реестра специалистов в области строительства

В Национальном объединении строителей продолжаются заседания комиссии по ведению НРС в области строительства, на которых рассматривается выполнение положений приказа Минстроя России от 15 апреля 2022 года № 286/пр о последствиях непрохождения независимой оценки квалификации. По итогам очередного заседания комиссией принято решение об исключении 286 специалистов из НРС. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

Поводом этому послужили допущенные ими нарушения. Специалисты были уведомлены о необходимости прохождения НОК не менее, чем за 60 дней до наступления события. На данный момент НОК ими не пройдена, ответы на уведомления не поступили.

Наши коллеги напомнили, что ранее, 11 января 2024 года, комиссия по ведению НРС в области строительства исключила из реестра сведения о 272-х специалистах. Процедуры исключения специалистов из НРС за нарушения требований будут проводиться регулярно.

# 17.01.24 ЗаНоСтрой. Не доказавший отсутствие вины подрядчик привёл сибирскую СРО к субсидиарной ответственности по статье 60.1 ГрК хотя и по незначительному штрафу

Отвергнув довод Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО, СРО-С-284-21062017), суд признал её субсидиарным должником по иску. С подробностями – наш добровольный эксперт из Новосибирска.

Осенью 2020 года Общество с ограниченной ответственностью «Слэш» в качестве подрядчика заключило с Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области договор на ремонт многоквартирного дома, находящегося в городе Новосибирске на улице Ватутина. Весной следующего года организация, осуществляющая строительный контроль в интересах заказчика, сообщила ему, что в нарушение договора подрядчик не разместил рядом с МКД паспорт объекта.

Фонд составил соответствующий акт, после чего направил подрядчику уведомление о выявленном нарушении и требование его устранить. Однако в рамках повторной проверки Фонд снова обнаружил отсутствие паспорта объекта. И в соответствии с договором, назначил ООО «Слэш» штраф в размере 20.000 рублей.

После чего направил в адрес подрядной организации претензию с требованием оплатить начисленный штраф. Однако ни оплаты штрафа, ни ответа на свою претензию Фонд не получил. На дату заключения и в период исполнения договора подряда подрядчик являлся членом Ассоциации строительных организаций Новосибирской области. Поэтому Фонд отправил также и в саморегулируемую организацию претензию об оплате штрафа, но безрезультатно.

В этой связи летом 2023 года Фонд подал в Арбитражный суд Новосибирской области иск к подрядчику и его СРО о субсидиарном взыскании начисленного штрафа. Изучив материалы дела № А45-24449/2023, суд установил, что, согласно пункту 2.1.1 договора, подрядчик обязан не позднее 3-х рабочих дней с момента заключения договора: обеспечить информирование граждан, проживающих в многоквартирном доме, о планируемых мероприятиях по капитальному ремонту путём размещения на многоквартирном доме информационной таблички – паспорта объекта, оформленного в соответствии с приложением к договору.

Договор был заключён 26 октября 2020-го, значит, не позднее 29 октября того же года у многоквартирного дома должен был появиться паспорт объекта. Однако представленные Фондом акты доказывают, что этого сделано не было. Суд отверг довод СРО о том, что в своём письме подрядчику от 2 апреля 2021 года Фонд ссылался уже на нарушение ООО «Слэш» пунктов 2.1.16 и 4.2 договора, которыми установлены иные обязанности подрядчика. По мнению суда, это не имеет правового значения, поскольку к указанному письму был приложен акт, в котором были зафиксированы выявленные нарушения.

Согласно пункту 2 статьи 401 Гражданского кодекса РФ, отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство. Исследовав представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд пришёл к выводу о том, что подрядчиком не представлено доказательств, свидетельствующих об отсутствии его вины в ненадлежащем исполнении обязательств по договору, равно как и доказательств, опровергающих факт их совершения. Оценив доводы сторон и материалы дела, суд пришёл к выводу, что истцом доказан факт нарушения ответчиком своих обязательств по договору.

Разрешая вопрос об ответственности саморегулируемой организации, суд указал, что, согласно части 1 статьи 60.1 ГрК РФ, при неисполнении или ненадлежащем исполнении членом СРО обязательств по договору строительного подряда, заключённым с региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договора, субсидиарную ответственность несёт саморегулируемая организация в пределах одной четвёртой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. При этом субсидиарная ответственность, предусмотренная названной статьёй, включает в себя выплату неустойки и штрафа.

В этих обстоятельствах суд решил взыскать с ООО «Слэш», а при недостаточности денежных средств субсидиарно с Ассоциации строительных организаций Новосибирской области в пользу Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области штраф в размере 20.000 рублей.

# 18.01.24 ЗаНоСтрой. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС

Вчера, 17 января состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования под председательством вице-президента НОПРИЗ Николая Капинуса. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

В работе комиссии от НОПРИЗ приняли участие вице-президенты Александр Вронец, Александр Гримитлин и Владимир Пасканный, член Совета Сергей Журавлёв, член Совета, координатор по ЦФО Александр Тихонов, руководитель Аппарата Алексей Кожуховский, его заместители Дмитрий Кудров, Александр Неклюдов, Надежда Прокопьева и Алексей Швецов, помощник руководителя Аппарата Игорь Владимиров.

В заседании приняли участие директор департамента правового обеспечения НОПРИЗ Александр Рожков и директор департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Сергей Павленко, представители органов экспертизы субъектов Федерации, представители заказчиков, проектных и саморегулируемых организаций.

Члены комиссии рассмотрели заявления ФАУ «Главгосэкспертиза России», Министерства регионального развития Республики Алтай и одной из проектных организаций о допущенных тремя специалистами (ГИПами компаний, являющихся членами СРО, входящих в состав НОПРИЗ) ошибках в организации и осуществлении архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий, которые были выявлены в ходе проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации и стали основанием для выдачи отрицательных заключений.

Члены комиссии учли доводы всех сторон и приняли решение о недостаточности представленных аргументов для исключения двух специалистов из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, один специалист будет рекомендован для исключения из НРС решением Совета НОПРИЗ.

Комиссия передаст в Аппарат НОПРИЗ свои рекомендации для специалистов, СРО и их членов, а также экспертов для рассмотрения и подготовки соответствующих поручений в рамках деятельности Нацобъединения.

Результаты работы комиссии будут рассмотрены на ближайшем заседании Совета НОПРИЗ.

# 18.01.24 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Разработан ГОСТ Р на управление крупными проектами в стройотрасли по EPC-контрактам

Вступил в действие первый национальный стандарт по управлению крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов ЕРС. Документ был разработан при поддержке ФАУ «ФЦС» и Минстроя России в соответствии с программой национальной стандартизации в 2023 году. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Йошкар-Олы.

Объектом стандартизации ГОСТ Р 71177 - 2023 «Управление крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов» являются основные принципы и процессы управления крупными строительными проектами, реализуемыми на территории Российской Федерации с использованием интегрированных контрактов ЕРС (Engineering Procurement, Construction – инжиниринг/проектирование, закупки/поставки, строительство).

Как отмечает директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин: «В практике строительства ЕРС-контракты являются востребованным форматом как для владельцев и заказчиков, так и для инвесторов. Часто по такому принципу реализуются крупные инфраструктурные проекты. Единые российские правила, стандартизация подходов и требований к управлению крупными строительными проектами с использованием прогрессивных интегрированных контрактов обеспечат упрощение коммуникаций между участниками инвестиционно-строительных проектов и повышение стоимостной прозрачности и ценообразования».

Стандарт обеспечивает создание единого терминологического базиса, проработку организационных механизмов, гармонизацию схем ценообразования, контрактной поддержки такого рода проектов с использованием форм типовых контрактов, инвестиционной проработки проектов, механизмов банковского, проектного и акционерного финансирования, а также механизмов хеджирования рисков между участниками крупных проектов.

Применение национального стандарта также обеспечит возможность сокращения сроков реализации проектов, повышение управляемостью и предсказуемостью проектов за счёт чёткого распределения зон ответственности, минимизации количества центров принятия решений, единого интерфейса управления и развития новых технологий ГОСТ Р 71177-2023 разработан акционерным обществом «ПМСОФТ» совместно с крупнейшими корпорациями нефтегазовой, атомной и металлургической отраслей при участии консалтинговых компаний, ведущих деятельность по управлению проектами в строительстве. Документ вступил в действие 1 января 2024 года.

EPC-контракт (аббревиатура образована словами Engineering, Procurement, Construction) представляет собой договор, заключаемый между заказчиком и подрядчиком. Согласно этому договору, подрядчик выполняет полный цикл работ и ответственен за риски, связанные со строительством.

В основе соглашения типа EPC лежит сосредоточение трёх элементов процесса – проектирования (Engineering), закупки оборудования (Procurement) и строительства (Construction), – в руках EPC-контрактора – генерального подрядчика. Заказчик фиксирует в договоре финансово-правовую ответственность подрядчика в части озвученных строительных этапов, а затем получает проект «под ключ», практически не осуществляя непосредственного контроля и управления. Договоры с субподрядными организациями заключает тоже исполнитель. Но если у ЕРС-контрактора имеется достаточная квалификация, персонал и необходимое оборудование, то он может выполнять работы и без привлечения сторонних подрядных организаций. В этом случае, такая компания называется ЕРС-контрактором полного цикла.

На территории России понятие EPC контракта и контрактора внедряется в строительную практику постепенно. Сложность такого внедрения обуславливается, помимо прочего, и отсутствием единой терминологии и понятийного объёма в инжиниринговых стандартах, принятых на международном уровне.

# 18.01.24 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров принял участие в совещании, посвященном анализу работы проектировщиков в 2023 году и формированию рейтинга

 17 января 2024 года на площадке Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве (ЦВК) с участием представителей Минстроя России, ФАУ «Главгосэкспертиза России», НОПРИЗ и ФБУ «РосСтройКонтроль» состоялось совещание, посвященное анализу работы проектировщиков в 2023 году и подготовке на основе анализа рейтинга («светофора») проектировщиков. От Министерства строительства и ЖКХ участие в совещании приняли заместитель министра Сергей Музыченко, от ФАУ «Главгосэкспертиза России» — глава ведомства Игорь Манылов, первый заместитель Вадим Андропов, руководители служб и управлений, от ФБУ «РосСтройКонтроль» — генеральный директор Владимир Щербинин и руководители управлений.

Сергей Музыченко подчеркнул, что работа над формированием рейтинга проектировщиков на основе анализа допущенных проектировщиками ошибок в проектных решениях, выявленных в ходе экспертизы, проводится по поручению министра строительства и ЖКХ Ирека Файзуллина. Анализ деятельности проводился НОПРИЗ в тесном взаимодействии с ФАУ «Главгосэкспертиза России» и Минстроем России.

Президент НОПРИЗ [Анвар Шамузафаров](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) выступил с докладом, в котором представил аналитические данные, сформированные в результате взаимодействия НОПРИЗ, ФАУ «Главгосэкспертиза» и региональных государственных экспертиз по вопросам деятельности юридических лиц и их специалистов, допустивших ошибки в проектных решениях при подготовке проектной документации, а также при выполнении инженерных изысканий.

Всего в 2023 году в адрес НОПРИЗ со стороны ФАУ «Главгосэкспертиза» направлены сведения о 852 юридических лицах и их специалистах, ведущих подготовку проектной документации и работы по инженерным изысканиям с использованием бюджетных средств. В отношении 69% от общего количества специалистов, о которых была представлена информация, невозможно принять юридически обоснованные меры. В подавляющем числе случаев это была проектная документация, направляемая в учреждения экспертизы государственными заказчиками регионального уровня, которые допустили нарушения требований Гражданского и Градостроительного кодексов РФ при отборе на конкурсной основе исполнителей работ, а также требований к оформлению проектно-сметной документации.

При этом, в 27% случаев в отношении лиц, утвердивших проектную документацию, отсутствуют сведения в национальном реестре специалистов.

В 42% случаев не представляется возможным идентифицировать данные специалистов, подписавших документацию, так как в оформлении материалов допущены нарушения требований законодательства по идентификации этих физических лиц.

Таким образом, НОПРИЗ имел возможность рассмотреть для принятия мер материалы в отношении 112 специалистов проектных и изыскательских организаций, допустивших ошибки и нарушения.

При рассмотрении установлено:

– что в 9% случаев задержка в прохождении государственной экспертизы связана с неисполнением государственным заказчиком обязательств в части предоставления исходно-разрешительной документации в установленные сроки и необходимого качества,

– в 8% случаев проектную документацию утверждал специалист субподрядной организации, а не генерального проектировщика, что является грубым нарушением требований статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ.

На сегодняшний день была возможность детального рассмотрения 35 обращений, по результатам которых по 27 специалистам принято решение об отказе в исключении сведений о них из НРС, по 4 специалистам прекращено рассмотрение по различным основаниям. Советом НОПРИЗ приняты решения об исключении из Национального реестра 4 специалистов. Кроме того, в результате заседания комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов 17 января 2024 года, было принято решение рекомендовать Совету к исключению сведения из НРС еще об одном специалисте.

Исходя из анализа указанных данных, можно сделать вывод, что некомпетентность проектировщика подтверждается менее чем в 1% поступивших в НОПРИЗ материалов.

Данные сведения были переданы в Минстрой России, в результате чего министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин направил в региональные органы власти письмо, разъясняющее обязанность при направлении документации на экспертизу и ее проведении устанавливать наличие у лиц, обеспечивших подготовку документации, членства в саморегулируемой организации соответствующего вида, а также идентифицировать утвердивших ее специалистов по сведениям, содержащимся в национальном реестре специалистов, который ведет НОПРИЗ.

Анвар Шамузафаров отметил, что в настоящее время органы государственной экспертизы стали выполнять требования законодательства в этой части, о чем свидетельствует постепенное снижение количества обращений в НОПРИЗ со стороны учреждений госэкспертизы субъектов России.

Президент НОПРИЗ обратил внимание на тот факт, что основной причиной ошибок в проектных решениях является недостаточный уровень компетенций лиц, осуществляющих предпроектные работы и подготовку исходных данных для проектирования от лица государственного заказчика.

Для улучшения ситуации по данному вопросу НОПРИЗ был доработан и направлен на имя министра в Минстрой России проект Плана мероприятий по повышению производительности труда, совершенствованию системы технического регулирования и развития саморегулирования в строительной отрасли, который содержит ряд конструктивных предложений по улучшению качества подготовки технических заданий на проектирование и, как следствие, качества проектной документации, подаваемой на экспертизу.

Анвар Шамузафаров подчеркнул важность реализации Плана НОПРИЗ совместно с Главгосэкспертизой России. В настоящее время документ направлен в адрес ведомства.

Игорь Манылов отметил, что проведенная аналитика дала положительные результаты и стала началом масштабной совместной работы всех участников профессионального сообщества над повышением качества проектирования в целом. Главгосэкпертиза обращает внимание на наличие членства ГИПа, подписавшего проектную документацию, в национальном реестре специалистов и фильтрует поданную проектную документацию по данному критерию. Начальник Главгосэкспертизы России предложил рассмотреть возможность создания системы управления качеством проектирования внутри НОПРИЗ, при этом наделив профессиональное сообщество правом разрабатывать базовые стандарты и критерия качества, требования к системе оценки качества проектной документации и системе рейтингования. Также он согласился с утверждением Анвара Шамузафарова о необходимости внесения определенных изменений в законодательство, включая ужесточение требований к госзаказчикам в части подготовки предпроектной документации и выбора субподрядчиков.

Сергей Музыченко отметил, что генеральный подрядчик может оставить за собой право выбирать субподрядчиков, но ответственность за исполнение заказа должна лежать полностью на генподрядчике. Замминистра подчеркнул, что в настоящий момент уже формируются законодательные изменения, которые, в том числе, предусматривают наделение ГИПа большими полномочия и ответственностью, увязку стадии разработки рабочей документации с проектной документацией, а также синхронизацию результатов субъектовых экспертиз с федеральной. Кроме того, замминистра обратил внимание на то, что в Федеральном законе № 44-ФЗ заложен тезис о том, что критерии качества устанавливает отрасль, что означает, что профессиональное сообщество вправе разработать и принять законодательные изменения, влияющие на повышение качества строительства.

Генеральный директор ФБУ «РосСтройКонтроль» Владимир Щербинин отметил, что многие ошибки идут от заказчика, часто не обладающего достаточными компетенциями для разработки технического задания на проектирование. Необходимо добиться того, чтобы ответственным за предпроектную и проектную стадии было одно лицо. Также Владимир Щербинин подчеркнул, что хорошие качественные результаты дают экспертное сопровождение и авторский надзор, и предложил подумать над возможностью сделать авторский надзор обязательным. Кроме того, прозвучало предложение поработать над качеством типовой проектной документации, которая может использоваться для реализации большинства объектов госзаказа, предусмотренных национальными проектами России.

От НОПРИЗ участие в совещании также приняли вице-президенты [Алексей Воронцов](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/vorontsov_aleksey_rostislavovich/), [Александр Вронец](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/vronets_aleksandr-petrovich/), [Александр Гримитлин](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/grimitlin_aleksandr_moiseevich_vip/)  [Николай Капинус](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/kapinus_nikolay_ivanovich_vip/), [Владимир Пасканный](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/paskannyy_vladimir_ivanovich/), руководитель аппарата НОПРИЗ [Алексей Кожуховский](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926) и его заместители [Дмитрий Кудров](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?ZID=13924)  [Александр Неклюдов](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?FID=34459) и [Надежда Прокопьева](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?EID=30445).

# 18.01.24 ЗаНоСтрой. Верховный Суд России отверг иск СРО, которая оспаривала норму, сокращающую срок прохождения НОК для части специалистов

По мнению Ассоциации профессиональных организаторов работ в строительной отрасли (Ассоциация ПОРСО), эта норма мешает специалистам планировать свою деятельность и осложняет их взаимодействие с работодателями. С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

В сентябре 2023 года Ассоциация ПОРСО обратилась в Верховный Суд РФ с административным исковым заявлением о признании недействующим пункта 5 Перечня случаев, при которых сведения о физическом лице исключаются из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, Национального реестра специалистов в области строительства, утверждённого приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 апреля 2022 года № 286/пр.

В приказе этот пункт сформулирован следующим образом: *«5. Невыполнение физическим лицом, сведения о котором внесены в Национальный реестр специалистов с 1 сентября 2022 года, требования, предусмотренного пунктом 4 части 10 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации».*

Норма, на которую ссылается приказ, обязывает специалистов, претендующих на осуществление профессиональной деятельности по организации выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, не реже одного раза в пять лет проходить независимую оценку квалификации.

По мнению саморегулируемой организации ПОРСО, пункт 5 Перечня противоречит названной норме и нарушает права и законные интересы физических лиц, являющихся членами Ассоциации, поскольку сокращает до одного года срок, в течение которого специалисты, включённые в соответствующие Национальные реестры, обязаны пройти независимую оценку квалификации, вместо пятилетнего срока, прямо предусмотренного в названной норме закона. Это оказывает негативное влияние на планирование профессиональной деятельности специалистов, а также на их взаимоотношения с работодателями.

В Ассоциации ПОРСО считают, что в результате изменений, внесённых в часть 10 статьи 55.5-1 ГрК РФ, её пункт 4 устанавливает с 1 сентября 2022 года норму, согласно которой нахождение физического лица в НРС, включённого в данный реестр с учётом нормы пункта 3 этой части, допускается при условии его соответствия требованию не реже одного раза в пять лет проходить НОК, в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации».

Ассоциация полагает, что пункт 4 части 10 статьи 55.5-1 ГрК РФ фактически ввёл новое требование для физических лиц, включённых в Национальные реестры специалистов, не предусмотренное до его вступления в силу – прохождение ими раз в пять лет независимой оценки квалификации. При этом поименованная норма закона не содержит упоминания об истечении срока действия документа о повышении квалификации, пройденной такими лицами ранее, до 1 сентября 2022 года, как о моменте исполнения требования об обязательном прохождении НОК.

В письменном отзыве Минстрой России возражал против заявленного иска, поскольку нормативный правовой акт принят федеральным органом исполнительной власти в пределах предоставленных ему полномочий, при этом оспариваемая норма соответствует действующему законодательству и не нарушает прав и свобод административного истца.

Изучив материалы дела № АКПИ23-830, суд установил, что оспариваемый нормативный правовой акт издан компетентным федеральным органом исполнительной власти в пределах полномочий, предоставленных ему законом. Требования законодательства, устанавливающего правила принятия нормативного правового акта и введения его в действие, в том числе порядок государственной регистрации и опубликования, соблюдены и не оспариваются административным истцом.

Вопреки доводам административного истца, пункт 5 Перечня не содержит предписаний, противоречащих действующему законодательству. Сведения о физических лицах включаются в Национальные реестры специалистов Национальными объединениями саморегулируемых организаций, согласно части 8 и 9 статьи 55.5-1 ГрК РФ. Его часть 10 статьи 55.5-1 предусматривает минимальные требования к физическим лицам, при условии соответствия которым сведения о таких лицах включаются в Национальные реестры специалистов. Одним из требований является прохождение такими лицами НОК не реже, чем один раз в пять лет.

До 1 сентября 2022 года одним из минимальных требований, при условии соответствия которому сведения о физическом лице включались в НРС, являлось повышение квалификации специалиста по направлению подготовки в области строительства не реже одного раза в пять лет.

В силу пункта 5 Перечня одним из условий, при котором сведения о физическом лице исключаются из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, Национального реестра специалистов в области строительства, является невыполнение физическим лицом, сведения о котором внесены в НРС до 31 августа 2022 года, требования, предусмотренного пунктом 4 части 10 статьи 55.5-1 ГрК РФ, до истечения 5-ти лет со дня повышения им квалификации по направлению подготовки в области строительства. При невыполнении физическим лицом, сведения о котором включены в НРС с 1 сентября 2022 года, требования, предусмотренного пунктом 4 части 10 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ, сведения о таком лице исключаются из реестра (пункт 6 Перечня).

По мнению ВС РФ, из анализа этих законоположений в их системном единстве следует, что оспариваемая норма Перечня учитывает ранее применяемые минимальные требования к специалистам, сведения о которых были включены в Национальный реестр специалистов до введения новых требований (до 31 августа 2022 года), корреспондирует предписанию пункта 4 части 10 статьи 55.5-1 ГрК РФ.

Вопреки утверждению административного истца, пункт 5 Перечня не ограничивает права физических лиц, включённых в Национальный реестр специалистов до 1 сентября 2022 года, и не сокращает срок, в течение которого указанные специалисты обязаны пройти независимую оценку квалификации, а лишь регулирует вопрос исключения таких граждан из НРС в связи с внесёнными изменениями в Градостроительный кодекс РФ, а общая периодичность прохождения названных процедур установлена в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 55.5-1 ГрК РФ.

При этом такие физические лица вправе направить информацию о дате своего последнего повышения квалификации с приложением подтверждающих документов в Национальные объединения саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, подготовку проектной документации и осуществляющих строительство, в любое время, но не позднее 31 августа 2022 года.

В этих обстоятельствах ВС РФ решил отказать в удовлетворении административного искового заявления Ассоциации профессиональных организаторов работ в строительной отрасли.

# РАЗНОЕ

# 14.01.24 АНСБ. Что нужно знать о цифровом контракте?

Уже сейчас заказчики по 44-ФЗ могут добровольно заключать цифровые контракты. О том, какие плюсы это принесет, особенностях внесения информации, а также об итогах года, рассказали в Федеральном казначействе.

С 1 октября 2023 г. в ГИС ЕИС в сфере закупок стало возможно заключение цифрового контракта. И до 1 апреля 2024 г. функционал заключения электронного контракта доступен заказчику как право.

Так, если заказчик выбирает цифровой контракт, то нужно будет прикрепить к извещению о проведении закупки контракт в том виде, в котором он прикреплял до этого. Но если какие-то условия не входят в структурированную форму, то их нужно прикреплять к сформированной ЕИС структурированной информации отдельными файлами.

Эксперты рекомендуют перейти на цифровой контракт уже сейчас – это позволит снизить риски технических ошибок и избежать дополнительных проверок со стороны контролеров.

Как рассказал заместитель начальника управления по контролю в сфере контрактных отношений Федерального казначейства Арсен Петросов, в центре самого названия 44-ФЗ стоит слово «контракт», потому что закупка проводится для целей заключения контракта, дальше идет выполнение контракта, изменение контракта и т.д. А государственный контракт заключается для обеспечения нужд как государственного, так и муниципального значения.

В последнее время ГИС ЕИС очень сильно разросся: количество транзакций в год составляет 100 млрд, в нее входит 1 млн организаций заказчиков и поставщиков, 5 млн договоров и контрактов, а денежный объем договоров и контрактов составляет 30 трлн руб.

Сегодня контракты заключаются в электронной форме по результатам электронных процедур. И контракт считается заключенным с момента размещения в ЕИС в сфере закупок такого контракта заказчиком. Естественно, к тому моменту, когда подписывает заказчик, там есть подпись победителя электронной процедуры. В результате стало проще доказывать сам факт заключения и по требованию различных органов предоставлять или доказывать факт подписания контрактов. Это сняло большое количество вопросов при доказывании данного факта в суде.

Также с внедрением цифровизации стало значительно проще при одностороннем расторжении контракта – раньше это был исключительно бумажный документооборот, а теперь – единый и четкий процесс, проходящий через ЕИС.

Еще в июле 2021 г. был принят 360-ФЗ, большая часть положений которого вступила в 2022 г., а ряд положений, в том числе по цифровому контракту, растянулись по срокам.

В результате на данный момент применение цифрового контракта – это право. Оно распространяется на открытые и закрытые конкурентные закупки, извещения или приглашения, по которым размещены в ГИС ЕИС после 1 октября 2023 г. И остаться на «старых рельсах» можно до 1 апреля 2024 г. и заключать контракт путем обмена файлами. При этом Арсен Петросов настаивает на заключении контракта все-таки по новым правилам.

Суть цифрового контракта

Цифровой контракт – это свод самой важной и необходимой информации о контракте, условиях его исполнения, которые формируются на базе структурированного извещения или приглашения об осуществлении закупки, протокола подведения итогов и заявки. А заявка участника с 1 октября тоже предоставляется в структурированном виде, в том числе по товарам, не включенным в каталог товаров, работ и услуг.

Цифровой контракт – это структурированная информация, а его заключение – регламентированный и понятный процесс, который нельзя изменить.

Как заметил Арсен Петросов, это то звено, которого не хватало, чтобы запустить полную взаимосвязь всех структурированных данных, которые есть в ГИС ЕИС. При этом нет необходимости проводить Казначейством сверку данных в нем, можно забыть о рисках прохождения или непрохождения контроля. Структурированное описание из извещений переходит в структурированную заявку, а та, в свою очередь, в цифровой контракт. Стоит отметить, что те условия, которые не войдут в структурированную форму, должны крепиться отдельными файлами.

Эффекты цифрового контракта

Появление цифрового контракта имеет ряд плюсов.

Так, для заказчиков – это исключение ошибок в процессе заключения контракта за счет автоматического заполнения 95% информации, а также однократный ввод юридически значимой информации и ее последующий автоматизированный контроль, в том числе и финансовый.

Для поставщиков – автоматическое включение предложений из заявки в контракт, что дает гарантию достоверности условий контракта и минимализацию случаев формирования протокола разногласий.

Для государства – прозрачность закупочного процесса за счет наследования данных по всем закупочным документам: извещение, протокол, заявка участника, документы об исполнении и оплате контракта.

Есть и дополнительные сервисы – сервис проверки проекта контракта с использованием QR-кода и автоматическое формирование сведений в Реестре контрактов на основе структурированного контракта и дополнительного соглашения.

Главное, что нужно помнить: при заполнении цифрового контракта нужно быть внимательнее, потому что исправить сведения нельзя.

Итоги года

Как рассказал Арсен Петросов, кроме появления цифрового контракта, в 2023 году были приняты 2 масштабных закона в контрактной системе. Первый – 154-ФЗ, который обозначил, что по запросу котировок можно теперь проводить закупки с минимальной начальной ценой контракта (МНЦК) до 10 млн руб., вместо 3 млн руб. А совсем недавно МНЦК вообще составляла 500 тыс. руб., а 10 млн руб. – это большой шаг в сторону доступности этой процедуры.

Также закон обозначил, что проводить такие закупки можно без ограничений по совокупному годовому объему закупок до 2026 года.

Был увеличен порог по закупкам «с полки» до 5 млн руб. Закупка «с полки» - это закупка у единственного поставщика, которая представляет собой симбиоз с конкурентной процедурой. Если раньше закупки «с полки» были привязаны по совокупному объему к закупкам малого объема, то теперь можно использовать 100 млн руб., если позиция есть в каталоге товаров, работ и услуг, можно провести закупку до 5 млн руб., а в совокупности – 20 закупок.

Второй закон – это 444-ФЗ, связанный с закупками у единственного поставщика, подрядчика и исполнителя. В нем появился новый пункт о том, что акционерное общество, 100% акций которого принадлежит субъекту РФ или ГУП субъекта РФ, может выступать единственным поставщиком, подрядчиком и исполнителем по определенному перечню закупок. Но есть важное условие – субъект или ГУП обязаны осуществлять закупки по 44-ФЗ конкурентными способами, чтобы в дальнейшем могли выступать такими единственными поставщиками, подрядчиками и исполнителями.

Также произошли и другие знаковые нововведения.

В частности, машиночитаемые доверенности при подписании электронных документов с 1 октября обязательно размещаются в ГИС ЕИС. Переходные положения действуют в отношении случаев, когда документ подписывается юридическим лицом. Эта подпись содержит информацию об этом юридическом лице – фактически имеется связка между ним и организацией. Такие подписи выдавались до 1 сентября 2023 года со сроком действия до 31 августа 2024 года. Если документы подписываются такой подписью, то приложение машиночитаемых доверенностей не является обязательным.

Электронное обжалование с 1 октября 2023 года выступает как право, а с 1 января 2024 года – как обязанность. Ее не нужно отправлять по почте и дожидаться подтверждения, что получили.

Применение реестра независимых гарантий по закупкам 223-ФЗ у субъектов малого предпринимательства, которые проводятся на отобранных специализированных площадках, стало проводиться по аналогии с 44-ФЗ с 1 апреля 2023 г. Это значительно упрощает работу заказчика и банка, который теперь может видеть весь процесс в личном кабинете ГИС ЕИС.

В августе были отобраны и начали функционировать две новые специализированные электронные площадки – ООО «ЭТП» и ООО «Электронная торговая площадка «ГПб». Теперь их 3. Так, закрытые электронные процедуры могут проводиться только на специализированных электронных площадках.

Автоплатежи для региональных и муниципальных заказчиков станут обязанностью с 1 января 2024 года.

Галина Крупен

# 15.01.24 ЕРЗ. Эксперты прогнозируют снижение цен на недвижимость, но считают, что трендом станут ИЖС и аренда

[Повышение](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?search=%D1%81%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5) первоначального взноса по льготной ипотеке до 30% снизит в ближайшие месяцы спрос на квартиры в новостройках на 20% — 30%, считают аналитики. То же самое, по их мнению, будет происходить и на вторичном рынке.

В 2024-м ключевая ставка может снизиться до 12,5% — 14,5%, а ипотечные останутся на уровне 14% —15%, что будет для многих потребителей заградительным условием, [поделилась](https://www.mk.ru/economics/2024/01/03/v-2024-godu-ceny-na-kvartiry-rukhnut-za-schet-taynykh-skidok.html) своей точкой зрения с «МК» исполнительный директор компании [НДВ Супермаркет Недвижимости](https://www.ndv.ru/) **Татьяна Подкидышева**. Второй сдерживающий фактор — сворачивание льготной ипотеки.

Впрочем, по мнению специалиста, в первые шесть месяцев 2024 года стоимость квартир либо останется на прежнем уровне, либо вырастет из-за возможного дефицита жилья, связанного с переносом запуска ряда девелоперских проектов.

Во II полугодии ситуация с ценами изменится к лучшему в случае смягчения денежно-кредитной политики. Тогда цены на новостройки или «заморозятся», считает эксперт, или будут расти меньшими темпами, нежели в 2023-м.

На вторичном рынке в начале нынешнего года Татьяна Подкидышева ожидает затишье до середины весны, когда часть собственников начнет предлагать дисконт. «Обычно продавцам требуется несколько месяцев для осознания ситуации на рынке», — [полагает](https://www.mk.ru/economics/2024/01/03/v-2024-godu-ceny-na-kvartiry-rukhnut-za-schet-taynykh-skidok.html) эксперт.

При этом она прогнозирует рост спроса на загородную недвижимость на 7% — 10% и ожидает ввода новых интересных проектов в этом сегменте.

Управляющий партнер [bnMAP.pro](https://bnmap.pro/), основатель [БЕСТ-Новострой](https://best-novostroy.ru/) **Ирина Доброхотова** в числе главной тенденции наступившего года назвала ужесточение условий льготной ипотеки.

Риэлтор предполагает, что застройщики будут искать варианты удержания спроса. Это приведет к более аккуратному и взвешенному выводу новых пулов квартир в продажу, чтобы не возникло затоваривания.

Руководитель агентства [«Априори-Недвижимость»](https://fbn.rgr.ru/detail/66-Apriori-Nedvizhimost/) **Валерия Козлова** убеждена, что застройщики будут стремиться избегать снижения цены даже при резком сжатии спроса.

Максимум, что ожидает эксперт, это разовые акции, в том числе для выполнения обязательств перед банками по эскроу-счетам. «У рынка есть запас прочности», — констатировала Валерия Козлова.

Управляющий директор компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Руслан Сырцов** согласился с тем, что застройщики найдут удобные маркетинговые инструменты, и это позволит восстановить спрос практически до прежних значений.

«Первичный рынок премиального и элитного жилья практически не зависит от ипотеки, поэтому высокобюджетное жилье продолжит дорожать как минимум на уровне инфляции. В свою очередь, вторичное жилье будет медленно дешеветь вплоть до снижения ключевой ставки на уровень 10% — 12%», — [пояснил](https://iz.ru/1624910/2024-01-03/ekspert-po-nedvizhimosti-sprognoziroval-snizhenie-tcen-na-novostroiki-v-nachale-goda) «Известиям» Руслан Сырцов.

Тезис о снижении цен на вторичном рынке поддержал руководитель Аналитического центра [IRN.RU](https://www.irn.ru/) **Олег Репченко** (на фото). Как он [сообщил](https://www.kp.ru/online/news/5618378/) «КП», падение составит 15% — 30% при условии, что ставки по ипотеке сохранятся на уровне около 20% годовых.

Генеральный директор агентства недвижимости [Маяк](http://mayakrealty.ru/) **Юлия Битузе** ожидает снижения спроса на все ипотечные продукты.

«Надо учитывать, что "ждунов" практически не осталось: все, кто хотел взять льготную ипотеку, уже этим воспользовались, — [заявила](https://newizv.ru/news/2024-01-06/shans-na-snizhenie-tseny-eksperty-sovetuyut-kogda-pokupat-kvartiru-v-2024-godu-425895) эксперт корреспонденту «Новых Известий» и добавила: — К весне большим спросом начнут пользоваться загородная недвижимость с земельными участками. Также могу прогнозировать от застройщиков скидки и акции до 30%».

Пока, признают аналитики, девелоперы не торопятся стимулировать спрос скидками и акциями. Поэтому «в основном все в нынешних условиях будут снимать квартиры, уже сейчас на рынке аренды жилья настоящий бум, и арендодатели повышают цены в два раза», — резюмировала эксперт [Центра загородной недвижимости](https://www.9256601.ru/) **Елена Снигир**.

# 15.01.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. 80 процентов объявлений о продаже жилья в Сочи являются фальсификацией

По заявлению вице-президента Гильдии риэлторов города Сочи Юлии Усачёвой, около 80% объявлений о продаже недвижимости на информационных порталах являются «фейками» и не соответствуют действительности.

Большинство подобных предложений фиксируется на популярных профильных сайтах: Авито, Циан, ДомКлик. Решением проблемы занимается специальная рабочая группа в гильдии, которая блокирует их в ручном режиме.

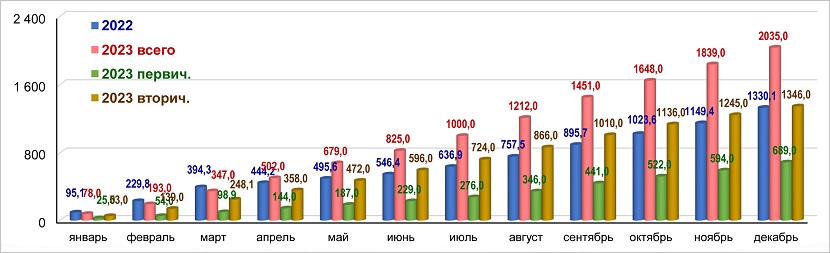
Также в городе сохраняется напряженная ситуация с продажей самовольно построенных домов, рассказала госпожа Усачёва.

Несмотря на то, что за последние пять лет количество самостроев на российском курорте сократилось на 30%, объявления о продаже подобных объектов появляются и по сей день. Борьба с незаконно возведёнными объектами проводится совместно с властями и правоохранительными органами.

# 15.01.24 ЕРЗ. Эксперты: объем ипотечного кредитования в 2023-м на 61% превысил уровень 2022 года

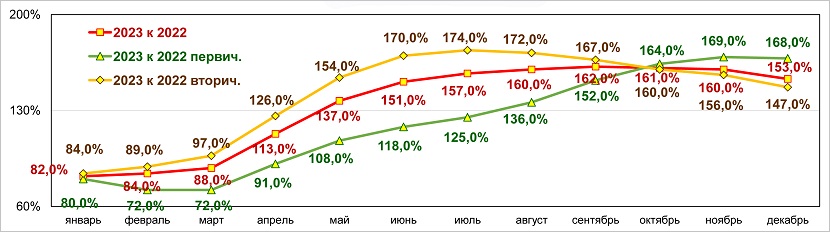
Российский Союз строителей ([РСС](https://omorrss.ru/)), по данным [Банка России](https://cbr.ru/), [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) и [Frank RG](https://frankrg.com/), проанализировал предварительные итоги ипотечного кредитования в 2023 году и своими выводами любезно поделился с порталом ЕРЗ.РФ.

**Количество ипотечных жилищных кредитов в 2022 и 2023 годах, тыс. шт. (нарастающим итогом)**

**

За отчетный период выдано 2 млн ипотечных кредитов.

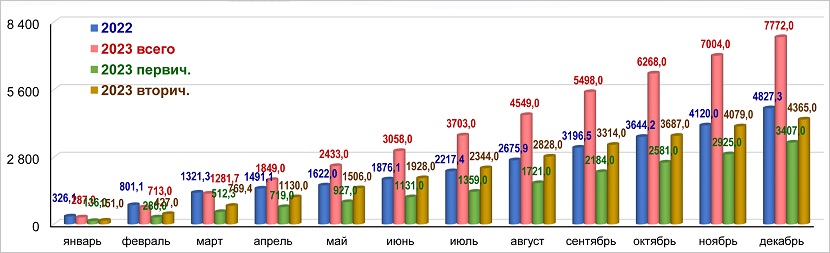
**Количество ипотечных жилищных кредитов в 2023 году, % к 2022-му (нарастающим итогом)**

****

Источник: Банк России, Frank RG, оценки и расчеты ДОМ.РФ

Это на 53% больше, чем в 2022-м.

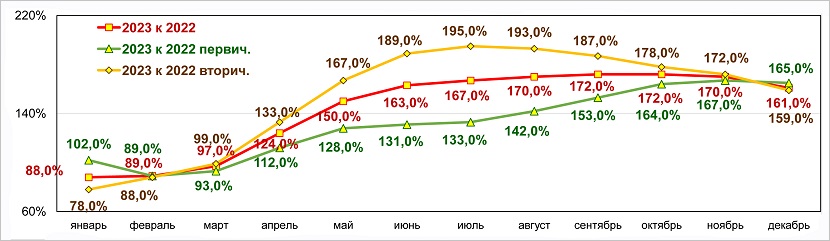
**Объем ипотечного жилищного кредитования в 2022 и 2023 годах, млрд руб. (нарастающим итогом)**

****

Источник: Банк России, Frank RG, оценки и расчеты ДОМ.РФ

 Общий объем жилищных займов оценивается в более чем 7,8 трлн руб.

**Объем ипотечного жилищного кредитования в 2023 году, % к 2022-му (нарастающим итогом)**

****

Источник: Банк России, Frank RG, оценки и расчеты ДОМ.РФ

 По отношению к 2022 году рост составил 61%.

**Предварительные итоги ипотечного жилищного кредитования**  
**за январь — декабрь 2023 года**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Количество ИЖК** | | **Объем ИЖК** | |
|  | тыс. кредитов | % к 2022 | млрд руб. | % к 2022 |
| Первичный рынок | 689 | +68% | 3 407 | +65% |
| Вторичный рынок | 1 346 | +47% | 4 365 | +59% |
| Всего | 2 035 | +53% | 7 772 | +61% |

Источник: Банк России, Frank RG, оценки и расчеты ДОМ.РФ

При этом на первичном рынке было выдано 689 тыс. кредитов (+68%) на 3,4 трлн руб. (+65%), на вторичном рынке — 1,3 млн займов (+47%) на 4,4 трлн руб. (+59%).

Большую долю — как по количеству (67,7%), так и по объемам (58,2%) — составили кредиты на вторичном рынке жилья. Но, как хорошо видно из графиков, начиная с августа темпы роста вторичного рынка падали, а первичного — росли.

Выводы экспертов РСС:

• до конца 2023 года сохранилось начавшееся в апреле коренное улучшение ситуации на рынке ипотечного кредитования;

• уровни прошлого года значительно превышены и по количеству, и по объемам;

• вторичный рынок в первой половине года опережал первичный, но начиная с августа он начал уступать, и к концу года «первичка» по темпам роста вышла в лидеры.

# 15.01.24 ЕРЗ. В декабре 2023 года застройщики вывели на рынок на 50% больше МКД, чем годом ранее

В декабре 2023 года на рынок выведено 796 объектов от 305 застройщиков. Это 133 тыс. квартир совокупной площадью 6,37 млн м².

 По сравнению с декабрем 2022 года количество новых объектов увеличилось на 50%. По сравнению с ноябрем количество выведенных на рынок объектов выросло на 44%.

Площадь квартир в выведенных за месяц объектах по сравнению с декабрем 2022 года увеличилась на 38%.

 Больше всего объектов за месяц выведено в Новосибирской области и Республике Башкортостан (по 82 объекта), а также Ленинградской области (61 объект). По площади новых объектов лидируют Москва (1,06 млн м²), Московская область (0,59 млн м²) и Краснодарский край (0,44 млн м²).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Домов** | **Квартир** | **Площадь, м²** |
| Москва | 44 | 22 173 | 1 059 295 |
| Московская область | 34 | 13 141 | 594 980 |
| Краснодарский край | 53 | 9 847 | 440 040 |
| Тюменская область | 37 | 7 138 | 381 225 |
| Санкт-Петербург | 26 | 8 554 | 362 996 |
| Ленинградская область | 61 | 7 508 | 320 350 |
| Новосибирская область | 82 | 3 658 | 178 246 |
| Республика Татарстан | 15 | 3 426 | 173 254 |
| Республика Башкортостан | 82 | 3 588 | 157 036 |
| Пермский край | 13 | 2 906 | 150 675 |
| Ставропольский край | 17 | 2 852 | 133 587 |
| Тульская область | 16 | 2 623 | 129 035 |
| Красноярский край | 10 | 2 470 | 127 408 |
| Приморский край | 9 | 2 603 | 117 285 |
| Ростовская область | 11 | 2 436 | 114 241 |
| Свердловская область | 12 | 2 625 | 109 029 |
| Амурская область | 14 | 2 526 | 108 101 |
| Алтайский край | 12 | 1 867 | 105 990 |
| Республика Крым | 23 | 1 526 | 86 417 |
| Рязанская область | 5 | 1 747 | 78 317 |
| Челябинская область | 8 | 1 178 | 65 214 |
| Белгородская область | 6 | 1 080 | 57 900 |
| Республика Саха (Якутия) | 6 | 1 138 | 57 772 |
| Калининградская область | 4 | 785 | 55 838 |
| Ямало-Ненецкий АО | 14 | 1 040 | 55 503 |
| Ханты-Мансийский АО — Югра | 6 | 1 076 | 55 297 |
| Республика Марий Эл | 8 | 962 | 53 948 |
| Кировская область | 7 | 1 029 | 53 539 |
| Ульяновская область | 10 | 913 | 52 026 |
| Брянская область | 7 | 852 | 51 546 |
| Оренбургская область | 3 | 981 | 45 684 |
| Кемеровская область | 5 | 793 | 43 285 |
| Хабаровский край | 2 | 897 | 38 223 |
| Саратовская область | 8 | 744 | 37 528 |
| Воронежская область | 3 | 679 | 36 760 |
| Тамбовская область | 6 | 723 | 36 195 |
| Республика Тыва | 8 | 768 | 33 912 |
| Орловская область | 3 | 613 | 33 606 |
| Республика Адыгея | 3 | 832 | 33 483 |
| Пензенская область | 3 | 654 | 33 481 |
| Ярославская область | 9 | 592 | 32 547 |
| Волгоградская область | 3 | 502 | 31 699 |
| Владимирская область | 5 | 672 | 30 817 |
| Астраханская область | 3 | 672 | 28 450 |
| Смоленская область | 5 | 642 | 27 181 |
| Архангельская область | 7 | 523 | 26 268 |
| Вологодская область | 8 | 396 | 24 619 |
| Нижегородская область | 3 | 435 | 23 015 |
| Республика Бурятия | 4 | 332 | 22 920 |
| Республика Северная Осетия — Алания | 4 | 376 | 22 448 |
| Томская область | 2 | 442 | 21 469 |
| Удмуртская Республика | 2 | 339 | 21 419 |
| Республика Мордовия | 2 | 397 | 20 939 |
| Липецкая область | 10 | 251 | 20 461 |
| Омская область | 2 | 422 | 20 380 |
| Ивановская область | 7 | 310 | 17 768 |
| Иркутская область | 3 | 307 | 16 049 |
| Кабардино-Балкарская Республика | 1 | 196 | 13 677 |
| Псковская область | 2 | 224 | 13 126 |
| Республика Дагестан | 3 | 244 | 12 904 |
| Республика Коми | 2 | 293 | 12 250 |
| Калужская область | 2 | 232 | 11 214 |
| Чувашская Республика | 2 | 169 | 10 290 |
| Тверская область | 2 | 171 | 7 872 |
| Курганская область | 1 | 160 | 6 923 |
| Республика Хакасия | 4 | 192 | 6 144 |
| Самарская область | 1 | 74 | 3 929 |
| Новгородская область | 1 | 80 | 3 746 |
| Итого | 796 | 132 596 | 6 368 771 |

Среди идентифицированных застройщиков (групп компаний) больше всего новых объектов на рынок вывели [Специализированный застройщик Начапкино](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22496636001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=22496636001&notInSale=true) (68 объектов), [СЗ Ленинское](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24535243001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=24535243001&notInSale=true) (44 объекта) и [СЗ Русь ЭКСПО-Сибирь](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24376164001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=24376164001&notInSale=true) (42 объекта). По площади новых объектов лидируют [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) (644,38 тыс. м²), [СЗ Живые кварталы](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24493614001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=24493614001&notInSale=true) (263,83 тыс. м²) и [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) (260,28 тыс. м²).

ТОП-10 застройщиков (групп компаний) по площади новых объектов в декабре 2023 года

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Застройщик** | **Домов** | **Квартир** | **Площадь, м²** |
| 1 | [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 28 | 15 382 | 644 385 |
| 2 | [СЗ Живые кварталы](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24493614001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=24493614001&notInSale=true) | 14 | 5 986 | 263 830 |
| 3 | [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 6 | 5 634 | 260 283 |
| 4 | [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 9 | 3 985 | 164 192 |
| 5 | [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&notInSale=true) | 4 | 2 852 | 131 084 |
| 6 | [ГК UPSIDE DEVELOPMENT](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2893990001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2893990001&notInSale=true) | 2 | 1 933 | 110 481 |
| 7 | [ПСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2153371001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2153371001&notInSale=true) | 5 | 2 146 | 102 723 |
| 8 | [ГК ЭНКО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/402466001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=402466001&notInSale=true) | 4 | 1 437 | 87 120 |
| 9 | [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 4 | 2 538 | 86 301 |
| 10 | [Специализированный застройщик Тренд-Групп](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24505428001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=24505428001&notInSale=true) | 2 | 1 711 | 81 470 |

\* по данным на 11.01.2024, расчёты — согласно дате публикации первой проектной декларации по результатам мониторинга ПД, проведенного порталом ЕРЗ.РФ

Материал носит информационно-аналитический характер и не является рекламой.

# 16.01.24 ЕРЗ. В 2023 году застройщики вывели на рынок на 27% больше МКД, чем годом ранее

В 2023 году на рынок выведено 5 532 объекта от 1 710 застройщиков. Это 999 тыс. квартир совокупной площадью 48,2 млн м².

По сравнению с 2022 годом количество новых объектов увеличилось на 27%.

В среднем в 2023 году на рынок ежедневно выводилось 2 737 квартир, что на 22% больше, чем в 2022 году.

Площадь квартир в выведенных за год объектах по сравнению с 2022 годом увеличилась на 21%.

Больше всего объектов за год выведено в Новосибирской области (389 объектов), Краснодарском крае (273 объекта) и Московской области (259 объектов). По площади новых объектов лидируют Москва (5,72 млн м²), Московская область (4,00 млн м²) и Краснодарский край (2,39 млн м²).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Домов** | **Квартир** | **Площадь, м²** |
| Москва | 239 | 113 461 | 5 721 030 |
| Московская область | 259 | 90 101 | 4 004 263 |
| Краснодарский край | 273 | 54 535 | 2 388 207 |
| Санкт-Петербург | 157 | 56 716 | 2 309 028 |
| Свердловская область | 187 | 43 545 | 2 008 368 |
| Тюменская область | 182 | 36 981 | 1 884 094 |
| Новосибирская область | 389 | 37 915 | 1 840 774 |
| Ленинградская область | 206 | 42 484 | 1 738 931 |
| Ростовская область | 163 | 36 787 | 1 734 553 |
| Республика Татарстан | 198 | 28 436 | 1 449 648 |
| Республика Башкортостан | 178 | 24 175 | 1 123 540 |
| Приморский край | 105 | 22 713 | 1 066 024 |
| Воронежская область | 86 | 20 713 | 1 020 258 |
| Красноярский край | 70 | 18 916 | 968 357 |
| Челябинская область | 114 | 19 490 | 923 104 |
| Ставропольский край | 102 | 16 312 | 813 353 |
| Самарская область | 90 | 15 145 | 808 066 |
| Пермский край | 63 | 14 574 | 709 299 |
| Республика Крым | 103 | 13 740 | 649 129 |
| Хабаровский край | 64 | 13 053 | 640 005 |
| Тульская область | 89 | 13 545 | 626 266 |
| Нижегородская область | 83 | 12 167 | 621 660 |
| Волгоградская область | 105 | 11 796 | 572 212 |
| Удмуртская Республика | 56 | 10 996 | 541 940 |
| Пензенская область | 49 | 10 114 | 537 837 |
| Калининградская область | 82 | 9 192 | 478 303 |
| Чувашская Республика | 69 | 7 828 | 448 464 |
| Иркутская область | 58 | 8 754 | 446 336 |
| Алтайский край | 50 | 8 871 | 439 710 |
| Рязанская область | 31 | 8 423 | 384 546 |
| Липецкая область | 72 | 6 109 | 341 706 |
| Вологодская область | 82 | 6 253 | 332 333 |
| Ханты-Мансийский АО — Югра | 49 | 6 760 | 330 541 |
| Чеченская Республика | 22 | 4 068 | 326 561 |
| Ярославская область | 69 | 5 702 | 310 860 |
| Астраханская область | 32 | 6 591 | 297 433 |
| Саратовская область | 60 | 5 795 | 292 915 |
| Ульяновская область | 49 | 5 615 | 284 881 |
| Смоленская область | 49 | 5 159 | 274 921 |
| Оренбургская область | 44 | 5 590 | 271 736 |
| Кировская область | 38 | 5 241 | 264 883 |
| Кемеровская область | 41 | 5 166 | 264 503 |
| Республика Саха (Якутия) | 36 | 5 405 | 264 383 |
| Республика Марий Эл | 39 | 4 595 | 256 830 |
| Амурская область | 37 | 5 569 | 253 511 |
| Орловская область | 22 | 4 099 | 227 992 |
| Калужская область | 22 | 3 940 | 222 139 |
| Архангельская область | 42 | 5 119 | 221 106 |
| Сахалинская область | 42 | 4 630 | 219 132 |
| Республика Адыгея | 25 | 5 001 | 215 422 |
| Курганская область | 30 | 4 594 | 215 021 |
| Владимирская область | 31 | 4 192 | 213 422 |
| Республика Бурятия | 35 | 3 544 | 212 973 |
| Брянская область | 30 | 3 623 | 202 554 |
| Омская область | 21 | 3 239 | 192 194 |
| Кабардино-Балкарская Республика | 63 | 2 848 | 189 988 |
| Тверская область | 47 | 3 521 | 188 035 |
| Республика Дагестан | 32 | 3 337 | 185 716 |
| Тамбовская область | 29 | 3 725 | 185 121 |
| Белгородская область | 27 | 3 066 | 163 259 |
| Ивановская область | 34 | 2 587 | 153 736 |
| Республика Мордовия | 17 | 2 570 | 136 927 |
| Томская область | 83 | 2 538 | 134 257 |
| Республика Тыва | 36 | 3 081 | 133 366 |
| Камчатский край | 12 | 1 906 | 121 678 |
| Псковская область | 22 | 2 361 | 119 780 |
| Республика Хакасия | 38 | 2 185 | 119 620 |
| Ямало-Ненецкий АО | 23 | 1 872 | 98 329 |
| Республика Северная Осетия — Алания | 16 | 1 481 | 92 809 |
| Костромская область | 24 | 1 611 | 90 031 |
| Забайкальский край | 16 | 1 860 | 88 193 |
| Новгородская область | 15 | 1 628 | 85 188 |
| Республика Коми | 10 | 1 761 | 83 225 |
| Республика Карелия | 14 | 1 712 | 82 443 |
| Карачаево-Черкесская Республика | 8 | 1 113 | 64 592 |
| Курская область | 6 | 1 218 | 62 185 |
| Севастополь | 13 | 930 | 52 611 |
| Магаданская область | 6 | 1 073 | 47 687 |
| Республика Алтай | 7 | 730 | 32 362 |
| Республика Калмыкия | 7 | 468 | 27 990 |
| Республика Ингушетия | 2 | 174 | 14 118 |
| Донецкая Народная Республика | 3 | 281 | 14 054 |
| Ненецкий АО | 1 | 152 | 7 127 |
| Мурманская область | 1 | 100 | 5 271 |
| Чукотский АО | 1 | 40 | 2 143 |
| Итого | 5 532 | 999 006 | 48 189 098 |

Среди идентифицированных застройщиков (групп компаний) больше всего новых объектов на рынок вывели [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) (152 объекта), [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) (99 объектов) и [Специализированный застройщик Начапкино](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22496636001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=22496636001&notInSale=true) (80 объектов). По площади новых объектов лидируют [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) (3 067,84 тыс. м²), [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) (1 555,99 тыс. м²) и [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) (881,70 тыс. м²).

ТОП-10 застройщиков (групп компаний) по площади новых объектов в 2023 году

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Застройщик** | **Домов** | **Квартир** | **Площадь, м²** |
| 1 | [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 152 | 72 652 | 3 067 841 |
| 2 | [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 99 | 38 050 | 1 555 986 |
| 3 | [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 32 | 19 007 | 881 697 |
| 4 | [ГК ЮгСтройИнвест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true) | 67 | 16 840 | 863 517 |
| 5 | [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&notInSale=true) | 32 | 18 313 | 856 215 |
| 6 | [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 21 | 14 169 | 496 407 |
| 7 | [ГК Гранель](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true) | 17 | 9 192 | 384 291 |
| 8 | [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 17 | 8 588 | 364 737 |
| 9 | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=733498001&notInSale=true) | 17 | 6 176 | 360 740 |
| 10 | [СК 10](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5827081001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5827081001&notInSale=true) | 8 | 8 607 | 354 715 |

\* по данным на 11.01.2024, расчёты — согласно дате публикации первой проектной декларации по результатам мониторинга ПД, проведенного порталом ЕРЗ.РФ

Материал носит информационно-аналитический характер и не является рекламой.

# 16.01.24 СГ. Зарплаты специалистов без опыта выросли почти на половину

Средние предлагаемые зарплаты для кандидатов без опыта по данным на начало января 2024 года увеличились на 47%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе сервиса «Авито Работа».

По словам экспертов, если в начале прошлого года компании предлагали в среднем 56 019 рублей, то сейчас — 82 109. Стоит отметить, что цифры рассчитаны с учетом всех видов занятости.

«Современные работодатели активно расширяют границы найма, предоставляя рабочие места специалистам без опыта работы. В начале января наступившего года аналитики зафиксировали возросший в 3,4 раза по сравнению с январем 2023 года. Спрос на таких сотрудников, что говорит о стабильной тенденции, которая стремительно наращивает обороты. Организации пытаются удовлетворить высокую кадровую потребность при помощи внутреннего обучения сотрудников и выстроенной корпоративной культуры», — отметил директор по развитию «Авито Работы» Дмитрий Пучков.

Наиболее востребованными специалистами массовых профессий без опыта работы, на которых в начале января 2024 года спрос работодателей вырос сильнее всего, стали сборщики заказов (в 3,9 раза), кладовщики (3,2 раза), повара (3 раза), грузчики (2,9 раза) и мойщики посуды (2,5 раза).

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/kadry/plitochniki-voshli-v-pyaterku-samykh-vysokooplachivaemykh-professiy-v-yanvare-2024-goda/), что плиточники вошли в пятерку самых высокооплачиваемых профессий в январе 2024 года

[](https://stroygaz.ru/upload/photos/31-10-17/sv/%D0%B1%D0%B5%D0%B7%20%D0%BE%D0%BF%D1%8B%D1%82%D0%B0.jpg)

# 19.01.24 ТАСС. В России в конце 2023 года вторичное жилье подорожало в среднем на 8%

Исключение составила Москва, где квартиры за три месяца подешевели в среднем на 3%, сообщила пресс-служба "Авито недвижимость"

МОСКВА, 19 января. /. Цены квартир в старом фонде за последние три месяца 2023 года выросли примерно на 8% во всех городах, кроме Москвы. Об этом сообщила пресс-служба платформы "Авито недвижимость".

"Цены на вторичное жилье за IV квартал 2023 года выросли на 8% за объект и на 5% в пересчете на квадратные метры. Исключение составила Москва, где жилье за три месяца подешевело в среднем на 3% из-за уменьшения средней площади объектов с 57 до 54 кв. м", - говорится в сообщении.

Цены на квартиры вторичного рынка в IV квартале 2023 года выросли в большинстве из 33 городов, участвовавших в исследовании классифайдера. В пересчете на квадратные метры стоимость жилья не изменилась в Воронеже и Севастополе.

По итогам IV квартала 2023 года самая высокая средняя стоимость квартир за "квадрат" на вторичном рынке была зафиксирована в Москве (306 тыс. рублей), Сочи (244 тыс. рублей), Санкт-Петербурге (188 тыс. рублей) и Севастополе (156 тыс. рублей). Дешевле всего стоило жилье в Брянске (72 тыс. рублей за кв. м), Ульяновске (74 тыс. рублей) и Ижевске (77 тыс. рублей).

В 15 из 33 городов, участвовавших в исследовании, интерес к приобретению жилья в старом фонде за три месяца увеличился. Чаще искать квартиры на вторичном рынке стали в Нижнем Новгороде (+14%), Ульяновске (+9%), Туле, Томске, Волгограде (+7% в каждом), Москве, Тюмени (+6%) и еще восьми городах. Предложение выросло в пяти городах.

По мнению руководителя направления вторичной и загородной недвижимости "Авто недвижимости" Сергея Еремкина, повышение цен и ставок на ипотеку оказали достаточное давление на рынок. "В такой ситуации мы ожидаем постепенное увеличение предложения, поскольку по сравнению с IV кварталом 2022-го количество доступных для приобретения объектов снизилось на 11%", - приводит пресс-служба его комментарий.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 12.01.24 АНСБ. Константин Михайлик: Построение цифровой вертикали стройотрасли уже не остановится

Процесс построения цифровой вертикали стройотрасли пошел, и он уже не остановится – заявил замминистра строительства и ЖКХ России Константин Михайлик на форуме «MOSТИМ 2023 технологии, бизнес, государство».

Ключевым, программным и нацеленным в будущее стало выступление на форуме «MOSТИМ 2023 технологии, бизнес, государство» замминистра строительства и ЖКХ Константина Михайлика. По его словам, самое главное событие 2023 года – это завершение стадии перелома в цифровизации отрасли. Сегодня все регионы, региональные и муниципальные заказчики и даже исполнители начали осознавать, что переход на «цифру» неизбежен. Если в 2022 году раздавались легкие усмешки, что эта тема сама собой заглохнет, то сегодня удалось доказать делом, что этого не произойдет. В результате сейчас в ИСУП присутствует 86 регионов, а Москва обладает своим собственным цифровым решением.

Сейчас с продуктовой точки зрения все регионы подключены к цифровой вертикали. Дальше региональный уровень будет соединен с информационной системой Стройкомплекс.рф, которая сейчас достраивается. В 2024 году произойдет переход на промышленную эксплуатацию ГИС Стройкомплекс.рф, частью которой станет федеральная ГИСОГД. Все региональные системы полностью подтвердили свою передачу данных в Стройкомплекс.рф, либо в ручном формате, либо в автоматическом. В любом случае вся информация из регионов поднимается наверх, а после данные попадают на федеральный уровень управления.

Двигаясь вниз по цифровой вертикали, государство через инструмент ИСУП получает связь с рынком. Так, если рынок будет работать по единым правилам, то управляемый через ИСУП реестр объектов сможет брать у рынка определенные продукты. Это могут быть торговые площадки для закупки машин, оборудования, привлечения людей, материалов, решения в области цифровизации отдельных процессов. Все, что угодно – и все это будет проходить через одну систему.

В 2024 году начнется работа по тонкой настройке всех элементов цифровой вертикали. Это связано с существующей критической проблемой – не все ГИСОГД поднимают данные наверх, некоторые поднимают их в ручном режиме, а в некоторых сопровождаются битьем кода, когда невозможно подтвердить координаты. Кроме того, есть общефедеральные системы, частные и региональные – и все они должны на 100% интегрироваться между собой в части экспертизы и по ИСУП.

Как заметил Константин Михайлик, важно понимать, что когда в 2024 году отрасль перейдет на обязательное применение ТИМ в области долевого строительства, это не станет окончанием процесса. Дальше ТИМ будет распространен на госкомпании, промышленность, линейное строительство и прочее. А задачей государства станет обеспечение координации процесса, обозначение границ, формирование правил и стимулирование работы в этих границах.

При этом правила игры должны быть одинаковы для всех, а государство должно получать данные в определенном виде.

Как подчеркнул Константин Михайлик, это не ограничивает свободу творчества. В то же время нужно стимулировать создание нужных продуктов в России. Это и программные решения в области проектирования, и отдельные решения по расчету нагрузок, и решения, которые необходимы для управления стадией строительства и тем более эксплуатации. Для этого в работу были включены крупные игроки в разных подотраслях, ГК «Росатом», РЖД и другие, чтобы четко понимать потребности заказчиков на разных этапах жизненного цикла объекта капитального строительства.

Жизненный цикл – от эскиза до сноса

Большим достижением 2023 года Константин Михайлик считает также подтверждение на всех уровнях государственного управления строительством, что жизненный цикл ОКС не ограничен завершением строительства. Есть еще эксплуатация и вывод из эксплуатации, и здесь «цифра» сыграла свою основополагающую роль – она показала, что если цифровой двойник объекта создан и запущен в стройку, то упустить его нельзя. По факту это наносит ущерб государству, потому что все потраченные деньги могли быть еще эффективнее использованы на этапе эксплуатации. И если информационная модель была создана, и ее провели через 9 кругов ада, то логично, что ею потом должны пользоваться.

Поэтому теперь, когда идет речь о жизненном цикле объекта и использовании цифровых инструментов, подразумевается не только строительство, но и эксплуатация, и вывод из эксплуатации. И именно поэтому в России необходимо создать продукты, которые будут лучше, чем западные.

Как заметил Константин Михайлик, все понимают, что рынок четко разделен на две половины – бизнес и государство. И нужно сделать так, чтобы с самого начала продукты были синхронизированы с государственной задачей. А благодаря большой работе в области САПРов и цифровизации процесса строительства, вся исполнительная и рабочая документация, все взаимодействие от безопасности на стройплощадки до закупки должно проходить через «цифру».

Также заместитель министра рассказал про проект создания кампусов мирового уровня, инициированный Президентом России Владимиром Путиным. По его словам, это история про будущее, а не цель завтрашнего дня. Главная задача проекта – создать точки притяжения внутри городов, которые будут постоянно обновлять научный и рыночный потенциал страны. Люди будут не только учиться, но и находить себе работу, создавать новые продукты. При этом они будут наслаждаться окружающим пространством, потому что все строящиеся для 17 кампусов объекты уникальны с точки зрения архитектуры и ландшафта.

В результате кампусы станут эталонным примером того, как через цифровые технологии сократились сроки проектирования и строительства, а также повысилось их качество, при этом в последующие 50-100 лет эксплуатации будет происходить экономия средств. Причем под каждый из кампусов предстоит переработать нормативно-правовую базу.

В 2024 году, по словам Константина Михайлика, будет полностью вычищена цифровая вертикаль, и не останется ни одного региона, ни одной системы внутри региона, которая не будет абсолютно прозрачно делиться информацией. Так появится четкое понимание создаваемых продуктов, которые появятся в 2025 и 2026 годах. И это станет сигналом рынку, потому что ни один из существующих продуктов не универсален, и не абсолют. Его все равно нужно дорабатывать и дополнять большим количеством малых, средних и даже крупных решений.

Как подытожил Константин Михайлик, задача государства – это установить границы и правила, а также стимулировать работу. В любом случае, государство физически не может подменить собой бизнес. Но оно понимает, что без «цифры» дальше никуда. И государство признает компетенцию бизнеса и отходит в сторону, чтобы он мог работать.

Галина Крупен

# 14.01.24 АНСБ. Законодательное регулирование искусственного интеллекта – нужно, сложно, безнадежно?

Искусственный интеллект есть, но что и как с ним делать – никто не знает. Персональные, промышленные и обезличенные данные, авторские права и другие актуальные вопросы рассмотрели эксперты.

В Совете Федерации состоялся круглый стол на тему «Нормативно-правовое регулирование обработки и использования данных в целях развития технологий искусственного интеллекта». Провел мероприятие, организованное совместно с Советом по развитию цифровой экономики при Совете Федерации, член Комитета СФ по конституционному законодательству и государственному строительству Артем Шейкин. В заседании приняли участие представители Минобороны РФ, Федерального центра прикладного развития ИИ, «Газпром нефть», ТК 164 «Искусственный интеллект» и другие эксперты.

В июле Президент России поручил Правительству РФ создать национальный проект по формированию экономики данных на период до 2030 г. в связи с тем, что страна готова к определению внутри отраслей экономики точек роста, основанных, в том числе на применении систем искусственного интеллекта (ИИ).

В рамках реализации проекта уже обсуждается создание единого доверенного хранилища данных в России. Это поднимает важные вопросы, такие как рост потребности в вычислительных мощностях и обработка больших данных. Причем в сфере больших данных удалось уйти далеко вперед – рост идет быстрыми темпами. Поэтому главная задача сейчас – сохраняя этот темп, придать определенный порядок всем достижениям.

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе находятся поправки к ФЗ «О персональных данных», который уточняет порядок их обработки. В нем предложены порядок формирования датасетов и правила получения доступа к данным внешним разработчикам. Документ направлен на обеспечение благоприятных правовых условий для сбора, хранения и обработки персональных данных с использованием новых технологий, установление порядка обезличивания данных, определение порядка получения согласия на их обработку, защиту прав и свобод граждан при обороте больших данных. В данный момент документ находится на завершающей стадии.

Кроме того, началась переработка проекта закона «О промышленных данных», ведется научное исследование на предмет категорий промышленных данных – что это такое, что может ими называться, а что нет. Вопросы классификации стоят крайне остро – термин «промышленные данные» хоть и расхожий, но каждый участник рынка понимает под ним что-то свое – это и цифровые двойники, и финансово-экономическая составляющая о состоянии компаний и др.

Таким образом, в данный момент отсутствуют комплексная стандартизация и регулирование оборота этих данных. В законодательстве необходимо четко прописать понятия и классификацию промышленных данных, а также определить правовой режим информации, которую можно отнести к указанной категории.

Кроме того, в России сложилась уникальная в отличие от всего остального мира ситуация, что нет процедуры «обезличивание данных». В других странах эта процедура позволяет провести переход от персональных данных в состояние неперсональных. В данный момент экономика данных в России не развивается и до решения этого вопроса развиваться и не будет, потому что в любой момент может выясниться, что с данными работать было нельзя. Поэтому необходимо понять, что обезличивание – необратимо, а сами обезличенные данные нужно отделить от персональных и придать им правовой статус. Причем сертификация средств обезличивания данных должна быть простой и очень быстрой, чтобы не отставать от всего остального мира.

А чьи права?

Актуальную проблему затронули представители компании «Газпром нефть», рассказав, что сложности, которые влечет за собой использование ИИ и данных – это невозможность поставить результаты труда с его применением на баланс. Это связано, прежде всего, с тем, что не определен объект в части данных и в части результатов интеллектуальной деятельности. И эта проблема будет одинакова для всего бизнеса.

Так, в «Газпром нефти» потратили сотни миллионов рублей, чтобы изобрести программу искусственного интеллекта: он предоставляет тексты, расчеты и анализ больших промышленных данных. И, наверное, это можно назвать результатом интеллектуальной деятельности.

Сегодня в России сложилась такая концепция, что все права на подобные результаты труда, чтобы их ставить на баланс, возникают у авторов – граждан РФ, лиц, которые сделали данный результат творческим трудом. Очевидно, что ИИ – это не гражданин, и тема его творческого труда вызывает вопросы. Понятно, что именно человек дает ИИ запрос и ожидает от него результатов, но в Гражданском кодексе РФ это не прописано.

В то же время, когда это будет все-таки обозначено в законодательстве, и работник в компании будет выполнять определенные задачи с использованием ИИ, то авторские права на результат деятельности будут принадлежать именно ему. Но компания не сможет поставить на баланс, коммерциализировать и использовать эти результаты.

И таких вопросов по регулированию генеративного ИИ у российских компаний все больше, а связанные с ними проблемы все ближе и ближе.

По итогам работы круглого стола будут подготовлены рекомендации, направленные на содействие дальнейшему эффективному развитию отрасли.

Иоланта Вольф

# 14.01.24 АНСБ. Квартира новогодняя под праздник к нам пришла…

По поручению Генерального прокурора РФ Игоря Краснова прокуроры в текущем году восстановили права 12,6 тыс. дольщиков в 47 регионах.

Так, благодаря надзорным мероприятиям, координации деятельности уполномоченных органов власти и взаимодействию с Фондом развития территорий, удалось в 2023 г. ввести в эксплуатацию 248 долгостроев. В результате полностью разрешилась ситуация с проблемными объектами в Костромской, Курганской, Новгородской, Сахалинской и Тюменской областях. Профилактические мероприятия прокуроров в текущем году позволили снизить количество потенциальных долгостроев с 440 до 303.

Недобросовестные застройщики привлекаются к ответственности. В частности, по материалам прокуратуры возбуждено 9 уголовных дел по фактам получения в Сочи средств граждан при отсутствии разрешения на строительство домов. Всего в Сочи за последние 2 года удалось восстановить права более 4,5 тыс. участников долевого строительства, ими получено новое жилье, в том числе выплачено возмещение на сумму порядка 4,4 млрд руб.

Всего в первом полугодии 2023 г. прокурорами для пресечения 4,8 тыс. нарушений законов внесено более 2 тыс. актов реагирования, по которым привлечено к ответственности около 1,3 тыс. виновных лиц, возбуждено 45 уголовных дел.

Предложение Генеральной прокуратуры РФ способствовало проведению Правительством РФ дополнительной работы по поиску источников финансирования для завершения строительства проблемных объектов.

3 октября в Краснодарском крае восстановлены права свыше 300 граждан – участников долевого строительства.

Застройщиком ООО «СтройМеталлИнвест» не выполнены в срок обязательства по строительству многоквартирных домов ЖК «Жемчужина», расположенного по ул. Шаляпина в Краснодаре.

Строительство проблемных объектов завершалось Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае. Прокуратурой неоднократно оценивались ход и темпы строительства, выявлялись нарушения плана-графика возведения домов, в связи с чем подрядчику направлено предостережение, в Фонд внесено представление об устранении нарушений закона.

Благодаря прокурорскому вмешательству, активизирована работа по завершению строительства объектов. Краевой департамент по надзору в строительной сфере подтвердил соответствие построенных домов проектной документации и требованиям градостроительного законодательства, после чего органом местного самоуправления выдано разрешение на ввод домов двух литеров жилого комплекса в эксплуатацию.

4 октября в Красноярском крае восстановлены права 105 семей участников долевого строительства.

ООО «СтройИндустрия» – застройщик проблемного объекта – многоквартирного дома, строительство которого начато в 2012 г. Ввод в эксплуатацию пяти блок-секций был осуществлен в 2014–2017 гг. Строительство оставшихся трех было приостановлено в связи с банкротством застройщика.

Застройщикам и подрядчикам неоднократно направлялись предостережения, вносились представления об устранении нарушений закона. Работники прокуратуры принимали участие в межведомственных совещаниях по вопросу завершения строительства жилого дома, профильным органам исполнительной власти неоднократно направлялись информации. По материалам прокурорской проверки возбуждено и расследуется уголовное дело о хищении бывшим руководителем застройщика и подрядчиков более 47 млн руб. На имущество обвиняемого наложен арест в целях погашения ущерба.

Права на объект были переданы Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края. На достройку дома выделено 283 млн руб.

В результате принятых мер дом достроен и введен в эксплуатацию.

10 октября в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре достроен и введен в эксплуатацию жилой дом.

В 2016-2018 гг. ООО «ДЭП» с привлечением средств граждан осуществлялось строительство многоквартирного дома в Сургуте.

Введение дома в эксплуатацию планировалось в сентябре 2018 г. Однако застройщиком неоднократно продлевалось разрешение на строительство и переносились сроки окончания работ.

Ситуация находилась на постоянном контроле органов прокуратуры автономного округа, осуществлялись инспекционные выезды на строительную площадку, в отношении застройщика принимались меры реагирования.

В результате строительство дома завершено. Жилой дом введен в эксплуатацию, квартиры в нем получат 207 граждан – участников долевого строительства.

Также в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре восстановлены права еще 79 участников долевого строительства.

В 2016-2018 гг. ООО «ДЭП» с привлечением средств граждан осуществлялось строительство многоквартирного дома в микрорайоне «31 Б» в Сургуте.

Введение дома в эксплуатацию планировалось в январе 2020 г., но застройщиком неоднократно продлевалось разрешение на строительство и переносились сроки окончания работ.

В результате принятых мер жилой дом введен в эксплуатацию.

1 ноября в Краснодарском крае органами исполнительной власти выделены средства на восстановление прав дольщиков.

В ходе проверки выявлены факты недостаточности софинансирования проблемных объектов долевого строительства, которое должно осуществляться, в том числе за счет средств краевого бюджета.

Устранить выявленные нарушения закона прокуратура потребовала во внесенном заместителю губернатора Краснодарского края представлении.

После вмешательства надзорного ведомства из краевого бюджета дополнительно выделено 739 млн руб. для восстановления прав обманутых дольщиков трех многоквартирных домов, расположенных в Краснодаре.

В Нижегородской области достроены многоквартирные дома для 1,8 тыс. дольщиков.

По поручению Генеральной прокуратуры РФ на контроле прокуратуры Нижегородской области находилось соблюдение прав участников долевого строительства ЖК «Новинки Смарт Сити».

Строительство комплекса, состоящего из 25 многоквартирных домов на территории Нижнего Новгорода и начатое в 2013 г. с привлечением денежных средств граждан, планировалось завершить до 2017 г. Но возведение домов было приостановлено по причине недостаточного финансирования в феврале 2017 г.

В 2017 г. было инициировано уголовное преследование руководства застройщика – ООО «Квартcтрой Центр».

Во взаимодействии с органами власти региона в 2019 г. выработан механизм завершения строительства, оно обеспечено ППК «Фонд развития территорий» с привлечением средств федерального и областного бюджетов.

В результате завершено строительство всех 25 домов, для возведения которых были привлечены средства свыше 1,8 тыс. дольщиков.

28 ноября в Кировской области восстановлены права участников долевого строительства жилья.

Застройщиком осуществлялось строительство многоквартирного жилого дома по ул. Современная в Кирове с привлечением денежных средств более 40 граждан. Срок передачи квартир жильцам был определен в конце 2022 г. Но в предусмотренные сроки строительство объекта не завершено, работы неоднократно приостанавливались.

С целью побуждения застройщика к возобновлению и завершению строительства прокуратурой Ленинского района Кирова принят комплекс мер прокурорского реагирования.

Это вмешательство способствовало завершению строительства секции многоквартирного дома, застройщику выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Права участников долевого строительства восстановлены.

Эвелина Ларсон

# 14.01.24 АНСБ. Что строить-то мешает?

Традиционный ежегодный опрос московских застройщиков выявил главные препятствия на пути их деятельности, требующие оптимизации процедуры и пути решения проблем.

В пресс-центре «Россия сегодня» состоялся брифинг на тему: «Административные барьеры в строительстве: опрос московских застройщиков». В ходе мероприятия, в котором принял участие генеральный директор ВЦИОМ Валерий Федоров, шла речь о реформах в строительной сфере в Москве, и были представлены результаты проведенного ВЦИОМ ежегодного социологического опроса.

Целью исследования стало изучение отношения респондентов к изменениям в сфере строительного регулирования города Москвы. Причем это исследование проходит не первый год и уже перешло в стадию мониторинга. Было опрошено 1180 представителей экспертного строительного сообщества, получивших за последние 3 года в Москве разрешение на строительство.

Из них 31% работает в компаниях, которые строят многоквартирные жилые дома и апартаменты, 29% строят социальные объекты, 12% занимаются промышленным строительством, 9% возводят торгово-бытовые объекты, 5% имеют отношение к транспортному строительству, 3% - к гидротехническому строительству, а также возведению складских, логистических объектов и метрополитена.

Итак, что же сегодня больше всего мешает строить в Москве?

На первом месте отмечен рост стоимости материалов, конструкций и изделий – на это указали 50% опрошенных.

На втором месте нестабильность курса рубля – его отметили 37%.

А на третьем месте – недостаток квалифицированных рабочих, их не хватает 31% респондентов.

Высокие процентные ставки по кредитам и недоступность долгосрочных кредитов отметили 29%. Неопределенную экономическую конъюнктуру – 26%. Высокую налоговую нагрузку – 25%.

Особо отрадно, что коррупция, недобросовестная конкуренция и лоббирование хотя никуда не исчезли, и их отмечает 24% респондентов, но в списке проблем они находятся на 8 месте.

Также опрошенные указали на:

-  недостаток инвестиций и объем собственных финансовых средств – 21%,

- недостаток заказов – 20%,

- проблемы с логистикой строительных материалов и оборудования – 14%,

- необходимость замены ряда импортных материалов и оборудования – 10%.

Рост стоимости услуг подрядных организаций, давление со стороны фискальных контролирующих регулирующих органов, постоянные изменения правил и законодательства мешают 9%. Сложности с получением разрешительных документов отметили 8%, ограничение работы иностранных компаний в России – 4%.

Иными словами, основные проблемы сегодня связаны не с административными барьерами, а с экономическими сложностями. Инфляция, дефицит рабочих рук, нестабильный курс рубля, дорогие кредиты сегодня вышли на первый план в части ограничений и барьеров на пути развития строительного комплекса в Москве. И, как заметил Валерий Федоров, так бывает не всегда.

Взгляд со стороны

Что касается оценки экономической конъюнктуры в строительной сфере, то она преимущество негативная: только 3% опрошенных сказали, что за последние 2 года она улучшилась. Еще 15% считают, что скорее улучшилась. А тех, кто полагает, что она ухудшилась, насчитывается 55%. И 21% говорит, что в принципе ничего не изменилось. Таким образом, оценки экономической конъюнктуры за последние 2 года носят весьма критичный характер.

В сфере строительного регулирования совершенно противоположная картина. Тех, кто полагает, что ситуация в сфере регулирования стройки в Москве ухудшилась, только 18%. Еще 40% полагает, что ситуация не изменилась, а 35% считают, что ситуация улучшилась.

Говоря о том, повлияла ли оптимизация административных процедур на ускорение стройки, 21% полагает, что повлияло значительно, 30% считает, что незначительно, 29% - никак не повлияло.

Кроме того, респонденты отметили, что 31%, или каждый третий, принимал участие в проектах КРТ в столице. И 88% считают, что реализация инвестиционных строительных проектов в рамках КРТ идет успешно.

В числе 12% негативных оценок было указано на то, что механизм КРТ новый, неотработанный, рискованный, а в некоторых случаях в связи с ним сроки согласования разрешительной документации не сокращаются, а наоборот, увеличиваются. Кроме того, для данных проектов нужны большие финансовые вливания, из-за этого в проектах КРТ участвуют преимущественно крупные застройщики, способные финансово их «потянуть», что создает угрозу олигополии со стороны крупных застройщиков на участие в проектах КРТ. Иными словами, маленьким или средним застройщикам туда хода нет.

Оценить на 5 баллов

В ходе опроса было предложено оценить от 1 до 5 баллов актуальные направления развития отрасли, где 5 означает – уделить максимальное внимание.

Самым актуальным элементом дальнейшего развития строительной отрасли стало реформирование системы технического регулирования: 53% поставили 5 баллов.

52% дали 5 баллов теме цифровизации и стандартизации процедур. 51% указал на повышение энергоэффективности строящихся объектов.

50% считают, что нужно совершенствовать правила допуска на рынок строительных услуг новых организаций. 45% предлагают оптимизировать контроль надзорных полномочий в сфере строительства.

36% выступают за сокращение обязательных процедур и требований в сфере строительства. Но эта тема чревата серьезными вопросами, не приведет ли сокращение обязательных процедур и требований к ухудшению качества строительства, к проблемам в сфере безопасности строительства и др.

И только 30% заявили об исключении избыточных ограничений по использованию земельных участков.

Варианты улучшения

Эксперты также рассказали, как можно улучшить и упростить взаимодействие застройщиков с органами власти.

Например, реализовать в личном кабинете застройщика новый функционал: возможность прикрепления недостающего документа, исправление технических ошибок в уже поданных на согласование документах вместо получения формального отказа, возможность в онлайн-формате задать исполнителю в органе власти вопросы о допущенной ошибке.

Можно распространить практику очных или онлайн-консультаций, проводимых специалистами, принимающими решение контролирующих и согласующих органов власти, а также проведение рабочих групп, включая представителей федеральных органов исполнительной власти, Росреестра, Роспотребнадзора и др.

Предлагается реализовать через портал госуслуг автоматическое уведомление правообладателей земельных участков о решениях, накладывающих ограничения на использование их участка. А дальше по аналогии с калькулятором процедур разместить в открытом доступе калькуляторы для расчета различных платежей, возникающих при строительной деятельности.

Другие предложения касаются обеспечения более интенсивного взаимодействия с профессиональным сообществом. В частности, контроль и прозрачность при реализации госконтрактов, перейти с разрешительного на уведомительный порядок прохождения процедур в строительстве.

Есть и предложения в части поддержки строительной отрасли. Так, эксперты предлагают разработать программу по прямому кредитованию или субсидированию застройщиков, которая бы вступила в действие после того, как завершится программа льготной ипотеки.

Еще предлагается сократить сроки внесения изменений в ПЗЗ, снизить стоимость технологического присоединения, устранить практику навязывания застройщикам со стороны сетевых компаний таких условий договора по выносу сетей, которые делают невыгодным вынос сетей застройщиком своими силами. Плюс создать правовые механизмы, позволяющие исключить возможность получения необоснованной выгоды со стороны недобросовестных покупателей жилья, снизить размер платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка. Наконец, ввести единый льготный режим для собственников земельных участков как в пределах Третьего транспортного кольца, так и за его пределами при смене вида разрешенного использования земельного участка для строительства нежилых объектов.

Кроме того, застройщики предлагали 2 вида основных мер поддержки. Финансовые – например, банковские гарантии, кредиты на льготных условиях, снижение налогов, специальные программы помощи со стороны государства малому бизнесу. Административные – облегчение процедур контроля, упрощение документооборота, конкретизация требований в законодательных актах.

Упростить и оптимизировать

Меньше всего респондентов говорит о том, что нужно оптимизировать выдачу разрешения на перемещение отходов строительства – только 9%. Об оптимизации проведения контрольно-геодезической съемки – 18%, об оформление АГР – 22%, про получение порубочного билета – 30%, про предоставление технического заключения о соответствии проектной документации сводному плану подземных коммуникаций - тоже 30%.

Приемка исполнительной документации требует оптимизации, по мнению 31% респондентов. Согласование схемы движения транспорта – 34%, согласование проведения работ в охранных зонах метрополитена – 37%.

А в наибольшей степени требуют оптимизации такие процедуры, как оформление ордеров на проведение земляных работ, установка временных ограждений, размещение временных объектов для строительства ОКС – об этом сообщили 40% опрошенных.

По мнению экспертов, можно было бы сократить срок оформления ордера на все перечисленные виды работ, упростить процедуру согласования проведения работ в охранных зонах метрополитена. Также нужно проводить оперативные консультации по причинам отказа в согласовании документов, которые подаются застройщиками в органы власти. Нужно сформировать исчерпывающий закрытый региональный перечень документов, сведений согласования материалов, необходимых для строительства ОКС.

Застройщики больше всего указывают на упрощение оформления ордеров, на втором месте – на необходимость давать обратную связь по причинам отказов в приеме и выдаче разрешительных документов. Также они нуждаются в прозрачности и переводе в электронный вид процедур по согласованию проведения работ в охранных зонах метрополитена и цифровизации на всех уровнях градостроительной документации.

От простого к сложному

Как сообщили застройщики, в ходе строительства наименее проблемный этап – само строительство. Только 8% говорят, что оформление документов на этом этапе наиболее сложное.

У 9% возникают сложности с градостроительной подготовкой, у 12% с оформлением земельно-имущественных отношений. На административные процедуры при проведении инженерных изысканий указали 14%.

Но есть 3 этапа, где все существенно сложнее: внесение изменений в ПЗЗ – 27%, подключение к инженерным сетям – 30% и ввод объектов в эксплуатацию – 31%.

Таким образом, чтобы добиться наибольшего эффекта с точки зрения упрощения и сокращение сроков, то нужно делать упор на изменения на этих трех этапах.

Также 48% застройщиков отметили, что стало гораздо проще подключаться к инженерным сетям, в то же время 24% считают, что изменений не произошло, а 16% говорят, что подключаться стало сложнее.

Галина Крупен

# 14.01.24 АНСБ. Воруют все: чиновники, у чиновников, застройщики, у застройщиков…

С приходом зимы «всплывают» новые уголовные дела, мошенничества и хищения. Подводим итоги 2023 года!

6 октября в Республике Карелия вынесен приговор по уголовному делу о мошенничестве в особо крупном размере.

Двое предпринимателей с 2014 г. по 2016 г. организовали строительство 10 многоквартирных домов в г. Беломорск и других населенных пунктах в Беломорском районе. Работы велись с нарушениями строительных норм, без проведения инженерных изысканий и подготовки проектной документации, с применением некачественных строительных материалов и неквалифицированной рабочей силы.

Несмотря на это, дома в последующем были проданы органам местного самоуправления в рамках программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Впоследствии после непродолжительного проживания в них граждан и выявленных нарушений дома были признаны аварийными и подлежащими сносу.

В результате бюджету причинен ущерб в размере более 90 млн руб.

Суд назначил мужчине наказание в виде 6 лет лишения свободы с отбыванием в исправительной колонии общего режима, женщине – в виде 4 лет 4 мес. лишения свободы с отсрочкой отбывания наказания до достижения ребенком 14-летнего возраста.

В Магаданской области направлено в суд уголовное дело о злоупотреблении должностными полномочиями при исполнении государственного контракта.

С ноября по декабрь 2021 г. при исполнении госконтракта на строительство центра культурного развития в г. Магадан должностные лица областного ГКУ «Дирекция единого заказчика министерства строительства, ЖКХ и энергетики Магаданской области» подписали акты о приемке выполненных работ с недостоверными сведениями об их стоимости, объеме и понесенных затратах. На их основании строительной фирме необоснованно перечислены денежные средства на общую сумму свыше 17 млн руб.

18 октября в Ярославле возбуждено уголовное дело о причинении городу ущерба.

В 2005 г. мэрия Ярославля заключила с организацией-застройщиком инвестиционный контракт на строительство жилых домов с инженерными сетями в жилом районе «Сокол» Ярославля, в рамках реализации которого застройщику предоставлен земельный участок под строительство.

В качестве компенсации за землю условиями контракта предусмотрена передача городу квартир в построенных домах для последующего обеспечения жильем социально незащищенных категорий граждан.

С 2011 г. по 2017 г. застройщиком введены в эксплуатацию 9 многоквартирных жилых домов. Вместе с тем, начиная с 2011 г., условия соглашения по передаче в муниципальную собственность жилых и нежилых помещений не выполнялись, осуществлялось их отчуждение в пользу третьих лиц.

После признания застройщика банкротом организация исключена из ЕГРЮЛ, а образовавшаяся в связи с неисполнением соглашения дебиторская задолженность в размере более 450 млн руб. списана органом местного самоуправления как безнадежная к взысканию.

27 октября в Приморье вынесен приговор генеральному директору строительной компании.

С февраля по апрель 2019 г. генеральный директор ООО СК СЗ «Аврора-строй» заключил с двумя физическими лицами договоры на участие в долевом строительстве квартир во Владивостоке.

Вместе с тем объекты недвижимости, согласно технической документации, фактически являются нежилыми, для проживания не пригодны и не предназначены.

В результате потерпевшие также оказались лишены права на получение мер поддержки в виде софинансирования мероприятий по достройке проблемного объекта долевого строительства, оказываемых приобретателям жилых помещений.

Суд назначил мужчине наказание в виде лишения свободы сроком на 6 лет 6 мес. со штрафом в размере 400 тыс. руб., с отбыванием в исправительной колонии общего режима.

1 ноября в Республике Тыва направлено в суд уголовное дело о хищении бюджетных средств.

С июня 2019 г. по ноябрь 2020 г. руководитель подрядной организации похитил бюджетные средства, выделенные в рамках концессионного соглашения на строительство объекта «Дворец молодежи со стелларием г. Кызыл», путем сообщения ложных сведений об объеме выполненных работ и поставленного оборудования. В результате министерству строительства Республики Тыва причинен ущерб на сумму 24,5 млн руб.

С апреля по ноябрь 2021 г. он пытался похитить 5,2 млн руб., якобы затраченных в качестве инвестиций по указанному концессионному соглашению, путем подачи в Арбитражный Суд Республики Тыва искового заявления к региональному министерству культуры от имени ООО «Мегастрой». В качестве подтверждения обоснованности иска он представил акты приема выполненных работ, часть из которых содержали не соответствующие действительности сведения.

Наложен арест на имущество родственников обвиняемого на сумму более 42 млн руб.

2 ноября в Омской области возбуждено уголовное дело о хищении бюджетных средств, выделенных на строительство школы.

Региональным министерством строительства и бюджетным учреждением, выполняющим функции заказчика, заключен государственный контракт на выполнение работ по строительству школы в Исилькуле с единственным подрядчиком на условиях, обеспечивающих возможность затягивания сроков строительства и вывода полученных денежных средств.

Подрядчику переведены в качестве аванса бюджетные средства в размере 381 млн руб., которые полностью израсходованы. При этом строительная готовность школы не превышает 39%, работы ведутся с отставанием от графика.

На счета третьих лиц перечислены бюджетные средства в сумме свыше 58 млн руб. в счет оплаты за фактически невыполненные строительные работы.

Критически низкие темпы возведения школы при бездействии ответственных должностных лиц повлекли увеличение стоимости строительных работ более чем на 64%.

7 ноября во Владимирской области направлено в суд уголовное дело о привлечении денежных средств граждан в отсутствие эскроу-счетов и ДДУ.

На основании разрешений на строительство, выданных в декабре 2018 г., организация осуществляет строительство двух многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения во Владимире.

Генеральный директор организации с 9 октября 2020 г. по 12 мая 2023 г. без заключения в установленном законом порядке ДДУ и без открытия эскроу-счетов получил от граждан для строительства более 89 млн руб.

До настоящего времени объекты строительства не сданы и не введены в эксплуатацию. Завершение их строительства и восстановление прав граждан находится на контроле прокуратуры.

14 ноября в Крыму направлено в суд уголовное дело о хищении средств при строительстве спортивного комплекса.

В 2021 г. между ООО «ПРОФКОСМО» и ГБУ Республики Крым «Спортивная школа № 5» заключен контракт на 211 млн руб. на строительство ФОК в Симферопольском районе.

Введя в заблуждение заказчика, директор общества предоставил акты выполненных работ, содержащие недостоверные сведения.

На основании указанных документов на расчетный счет фирмы было перечислено более 14 млн руб., которыми обвиняемый распорядился по своему усмотрению.

В Кировской области перед судом предстанет бывший муниципальный служащий городской администрации.

Исполняющий обязанности главы администрации города Кирова в 2021 и 2022 гг., используя свое служебное положение, незаконно выносил решения об отказе в выдаче разрешений на строительство в областном центре многоквартирных жилых домов.

Своими действиями он воспрепятствовал законной предпринимательской деятельности организаций – застройщиков. При этом размер имущественного вреда составил более 2,2 млн руб., а размер упущенной выгоды превысил 550 млн руб.

21 ноября в Якутии направлено в суд уголовное дело о злоупотреблении полномочиями.

Генеральный директор ООО «СахаГрандСтрой» с февраля 2016 г. по декабрь 2017 г. заключил с 34 гражданами договоры строительства частных жилых домов и хозяйственных строений.

Вместе с тем директор общества направил часть денежных средств не на строительство объектов, а на иные цели. Таким образом, строительство домов и других построек в полном объеме не завершено, сумма причиненного ущерба превысила 49 млн руб.

23 октября в Самарской области вынесен приговор по уголовному делу о мошенничестве при завершении строительства проблемного объекта.

В 2016 г. директор строительной организации ООО «Прогресс-Н» принял на себя обязательства по завершению строительства проблемного объекта в Железнодорожном районе Самары и удовлетворению прав 144 участников долевого строительства на получение 136 квартир.

Для этой цели в рамках государственной программы по развитию жилищного строительства он получил из областного бюджета субсидию в размере 50 млн руб.

В 2019 г. дом был достроен и введен в эксплуатацию, однако права 8 дольщиков не удовлетворены. Предназначавшиеся им квартиры стоимостью 16 млн руб. были переданы директором другим лицам, полученные за них средства похищены.

Суд назначил ему наказание в виде 4 лет лишения свободы с отбыванием в исправительной колонии общего режима. Восстановление прав дольщиков находится на контроле прокуратуры.

Эвелина Ларсон

# 16.01.24 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков поделился прогнозами развития строительной отрасли

Строительный комплекс стоит на пороге серьезных перемен. За несколько лет сформировалась эффективная система мер поддержки застройщиков, однако в 2023 году встал вопрос об отмене некоторых из них. Об этой и других сложностях, с которыми сталкиваются застройщики, «Вестник» поговорил с президентом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), руководителем комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России Антоном Глушковым.

**В этом году некоторые меры поддержки застройщиков сокращаются или завершаются вовсе. Антон Николаевич, как вы считаете, насколько это осложнит ситуацию в отрасли? Какие меры государственной поддержки нужно, несмотря ни на что, обязательно сохранить?**

Роль государства в регулировании строительного процесса очень велика, а бизнес, честно говоря, раньше смотрел на все, что происходило в регулировании, сквозь пальцы, если это не касалось каких-то административных вопросов. Ситуация изменилась два года назад — бизнес начал совсем иначе смотреть на меры поддержки, поскольку теперь они непосредственно влияют на финансовые результаты его деятельности.

Самая масштабная, на мой взгляд, мера поддержки — это льготная ипотека, которая оказывает влияние на всю строительную отрасль и на всех подрядчиков. Вокруг нее разворачивается немало споров, но есть один очень важный эффект — количество сделок с каждым годом растет. Это говорит о том, что реальная доступность жилья для населения возросла, и это отражается на объемах строительства и загрузке строительной отрасли.

Но все понимают, что существующий объем поддержки на фоне высокой ключевой ставки очень сложно покрывать за счет бюджета. Поэтому мы находимся в ситуации, когда нужно искать новые подходы к ипотечным программам, которые позволят снизить затраты бюджета на компенсацию разницы между рыночной и фактической ставками и при этом не отказываться от этой меры совсем.

Полностью ликвидировать льготную ипотеку — значит задать негативный тон для развития бизнеса в будущем. Да, в ближайшие год-полтора это никак не отразится на рынке, но сложности всегда возникают спустя 2-2,5 года. Предложение резко падает, а когда его не хватает, это приводит к росту стоимости жилья. Возникают вопросы, стоит ли бизнесу вообще начинать какие-то масштабные проекты, покупать земельные участки, проектировать.

Второй крайне важный момент — это бюджетные контракты. В 2021 году появилась беспрецедентная мера поддержки, продолжающая действовать и сейчас, — постановлением N°1315 установлена возможность изменять цену действующего контракта, который был заключен до конца 2022 года. Средства для этого предусматривались Фондом национального благосостояния. До недавнего времени считалось, что это срочная мера, которая прекратит свое действие, потому что скачков стоимости строительных ресурсов (как стройматериалов, так и оплаты труда работников) не происходит.

До сентября этого года так и было. Однако в сентябре на фоне ослабления рубля ситуация со строительными ресурсами стала стремительно меняться. Сентябрь и октябрь 2023 года ознаменовались существенным ростом цен на стройматериалы. Драйвером роста в очередной раз оказался металл. На примере индикативного материального ресурса (сталь арматурная 16 мм) рост цен за месяц составил в среднем 22% в зависимости от региона. С начала 2023 года цена стали арматурной увеличилась в среднем по стране более чем на 57%, а в отдельных городах рост составил около 70%. Следом подтянулись остальные строительные материалы.

Кроме того, мы понимаем, что на наших стройках задействовано много иностранной рабочей силы, и когда происходит девальвация рубля, интерес иностранцев к российским стройкам резко снижается. Этот интерес можно подогревать только за счет повышения заработной платы. Но при этом возникает необходимость повышать оплату труда не только иностранцам, но и остальным работникам отрасли.

Сейчас нам важно найти общий подход, выгодный для всех сторон, чтобы не нарушить набранный темп развития строительной отрасли. Мое мнение: повредить отрасли может молниеносная ликвидация льготных программ ипотеки и отсутствие механизмов изменения стоимости стройматериалов.

Приведу пример. Есть объекты, где стоимость металла вместе с переработкой составляет 40%, причем таких объектов очень много. Например, физкультурно-оздоровительные комплексы, которые строятся в сельских поселениях по всей России. Они возводятся почти полностью из металла, и когда цена на него растет на 57%, объект автоматически становится дороже почти на 7%. А у нас норма рентабельности у бюджетных объектов заложена 6%, если ты выиграл контракт без понижения цены. Получается, одно увеличение стоимости металла полностью съедает рентабельность подрядной организации. В этом случае речь идет даже не о том, чтобы компания не получила убыток или не обанкротилась, а о том, чтобы она не обанкротилась до того момента, пока не завершит взятое на себя обязательство.

Поэтому, повторюсь, очень важно сохранить индексацию стоимости в соответствии с рынком бюджетных объектов, неважно каким механизмом, и ипотечную поддержку. Две эти меры позволят сохранить стабильный спрос на рынке.

**Если вернуться на десять лет назад и посмотреть, каким рынок был тогда, можно ли обнаружить меры поддержки, которые работали эффективно и к которым стоило бы вернуться сегодня?**

Да, такие меры были, но сейчас они потребуют достаточно больших затрат бюджета. Например, в прошлый кризис, когда рынок остановился, бюджетные организации стали покупателями строящихся объектов долевого строительства. В каждом субъекте утвердили свою выкупную стоимость, и бизнесу предложили продавать объекты по этой цене. Да, они оставались без прибыли, но и без убытка, и могли достроить начатые объекты. А бюджет со своей стороны получал дешевое жилье для реализации взятых на себя обязательств: обеспечения жильем детей-сирот и специальных категорий граждан, ликвидации ветхого и аварийного жилья.

Особенно хорошо этот механизм работал бы в условиях продолжения программы ликвидации аварийного жилья, да и никуда не делась проблема обеспечения жильем детей-сирот. Я не знаю ни одного субъекта РФ, который бы полностью ликвидировал очередь на жилье среди этой категории граждан.

Эта мера сегодня помогла бы бизнесу и одновременно позволила бы бюджету выполнить взятые на себя обязательства.

**Очень насущная для застройщиков тема — переход на ТИМ. Многие из игроков рынка говорят, что сталкиваются на данном пути со сложностями. Как можно облегчить этот процесс для застройщика?**

Облегчить данный процесс очень сложно, его надо просто пережить. Основная проблема перехода на ТИМ в том, что его инициатором, как ни странно, выступает не бизнес, а органы исполнительной власти. Главное, чтобы заказчик понял экономическую эффективность данной модели, ведь технологии информационного моделирования — это совершенно другой уровень детализации, при котором вероятность ошибки резко снижается. И вот когда заказчик поймет свою выгоду, его не нужно будет уговаривать. Сегодня мы преодолеваем внедрение ТИМ на этапе проектирования, но основное же потребление начинается на стройке, а она оказалась к переходу на ТИМ не готова. Более того, прежде чем ТИМ окажется на стройке, нужно преодолеть административные барьеры.

Приведу пример. С сентября этого года экспертиза, государственная и негосударственная, стала принимать проектную документацию только в машиночитаемом формате. Проектировщикам было непросто, но первые такие проекты прошли экспертизу и получили положительные заключения. После этого застройщики пошли в органы исполнительной власти за получением разрешения на строительство с проектной документацией в XML-формате. Однако в органах исполнительной власти не могут ее прочитать без программно-аппаратных комплексов: вся документация открывается набором символов. В итоге хорошая идея о том, чтобы сделать процесс обработки более удобным, обернулась админбарьером для участников рынка: сейчас для экспертизы они готовят проектную документацию в одном формате, а после переделывают в другой. А ведь это совсем другая структура документа.

Чтобы перейти к следующему этапу, нам нужно научиться преодолевать административные барьеры, чтобы эта документация начала транслироваться дальше. Потом мы сделаем очередной шаг и приступим к формированию исполнительной документации в электронном виде. А в дальнейшем вся документация из бумажных чертежей должна превратиться в стройку. Нам нужно этому научить строителей, и только когда застройщики почувствуют экономический эффект, бизнес поверит в то, что такой формат работы действительно удобен.

**Нужны ли какие-то единые «правила игры»?**

Не то чтобы единые «правила игры». Нужно прийти к тому, чтобы ликвидировать все запинки, о которых я говорил выше. Пока же от нас требуют какого-то формата, который потом кладется на полку, а мы снова возвращаемся к бумажным носителям. Нужно, чтобы мы продвигали цифровизацию в стройку глубже и глубже, чтобы смогли довести это до финиша, до ввода объекта в эксплуатацию, и тогда мы победим.

Негативная реакция застройщиков на факт перехода на ТИМ не всегда означает, что они не готовы, скорее она говорит о том, что есть сложности в плане проработки внутри системы. Никто по-настоящему не готов к этому переходу: ни органы государственного строительного надзора, ни органы местного самоуправления, ни сами застройщики. Сейчас этот рубеж преодолели только проектные и экспертные организации. Все остальные пока находятся в пограничной стадии. И когда этот рубеж преодолеют прежде всего органы местного самоуправления, включится и бизнес. Но до времени, когда объект будет полностью построен при помощи цифровых носителей, пока еще далеко.

**Есть ли еще какие-то болевые точки для застройщиков?**

Самая большая проблема сейчас в том, что отсутствие горизонта стабильного спроса усугубляется высокой стоимостью кредитного ресурса. Дело в том, что входная точка любого проектного финансирования все равно базируется на ключевой ставке, и большая часть договоров проектного финансирования сейчас подписывается со ставки 18,5%. Понятно, что эффективная ставка зависит от наполнения эскроу-счета: чем быстрее ты продаешь, тем дешевле тебе обходится кредит. Но это все равно сложная ситуация.

Практически вся стройка сейчас зависит от банка. Например, дальнейшее развитие так называемых бридж-кредитов, или кредитов под будущую прибыль, которые берутся на приобретение земли и проектирование следующих объектов. Они-то не зависят от наполнения эскроу- счетов, а идут по рыночной ставке — плюс-минус 18%. А когда у тебя такая высокая кредитная ставка, постоянно растущие затраты и при этом нерастущий рынок, то это, конечно, сильно настораживает.

Большая болевая точка для застройщиков — это проблема доступности кредитных ресурсов. Мы долго добивались прозрачности рынка, чтобы все жилищное строительство шло только с участием банка, и сегодня по эскроу-счетам работают почти 100% застройщиков. Но при этом мы стали абсолютно зависимы от ситуации на финансовом рынке, и зависимость стройки от финансового рынка очень настораживает. Этот риск становится одним из самых больших и реально влияющих на объемы жилищного строительства.

**Антон Николаевич, каков ваш прогноз развития строительной отрасли в ближайшем будущем — через полгода, год, пять лет?**

Невзирая на все проблемные моменты, с которыми стройка сталкивается сегодня, в ближайшие полгода и даже год я не вижу никаких рисков для ее развития, потому что те объекты, которые будут начинать строиться и вводиться в эксплуатацию в 2024 году, найдут своих будущих собственников до июля следующего года.

Другой вопрос — как стройотрасль будет развиваться дальше. Во-первых, остается большое число территорий, таких как Дальний Восток, на которых действует программа льготного кредитования. Сейчас многие коллеги диверсифицируют свою структуру по предложению и строят большое количество объектов на Дальнем Востоке, в первую очередь во Владивостоке и Хабаровске и в меньшей степени — в остальных регионах, например, на всеми любимой Камчатке, которая почему-то совсем не привлекает инвесторов. Очень надеюсь, что это по-хорошему вынудит строить здесь как можно больше новых объектов, диверсифицироваться туда.

Второе направление диверсификации — новые территории, где сейчас разворачивается самая большая стройка. Речь идет об огромном объеме государственного заказа, и поэтому, думаю, через полгода там сформируется реальный рынок жилищного строительства. Льготная ипотека там тоже существует, и есть большой спрос. Пока, правда, не платежеспособный, просто потенциальный, но, думаю, скоро он будет подкреплен какими-то программами, и это направление продолжит развиваться.

Далее обратимся к структуре строительного производства. Мы видим, что практически 90% инвестиций — это жилищное строительство и небольшой процент — промышленное строительство. У нас строятся дороги и жилье, а промышленного строительства очень мало. Однако объемы производства в стране стремительно растут, и это приводит к тому, что промышленность нуждается в дополнительных площадях. В результате формируется альтернативный спрос, причем не бюджетный, на строительную услугу. Эта переориентация жилищного строительства на промышленное уже тренд. Здесь начинают формироваться типовые проекты и решения, как в советское время. Это было утрачено, но по жилью уже восстановилось и пользуется большим спросом. Надеюсь, так произойдет и с промышленным строительством, и данный тренд будет сохраняться.

Еще один аспект — рынок ИЖС. Он не охвачен крупными игроками, но стремительно растет. Это приведет к тому, что сюда зайдут крупные игроки с опытом девелопмента.

Очередная ниша для застройщиков — капитальный ремонт многоквартирных домов. В этой сфере вращаются большие денежные средства, но до последнего времени профессиональным игрокам рынка она была не очень интересна, и потому здесь работали молодые компании без опыта и на пограничной рентабельности. Это привело к тому, что качество их услуг оказалось очень низким.

Резюмируя все сказанное, можно сказать, что есть несколько направлений, по которым может развиваться строительная отрасль в ближайшем будущем, — это Дальний Восток, новые территории, промышленное строительство, ИЖС и капитальный ремонт. Думаю, стройка будет опираться именно на эти пять «китов».

[Вестник. Строительство. Архитектура. Инфраструктура](https://vestnikstroy.ru/articles/building/pyat-kitov-stroykompleksa/)

# 17.01.24 ИА Строительство. Ипотечный подарок от Сбера: всем подаркам подарок

Быстро и незаметно пролетели новогодние праздники, если не считать случаи с  отсутствием тепла, да прорыва сточных труб в домах некоторых городов и селений. С этими, ставшими уже почти привычными проблемами этой зимы, власти на местах борются разными способами – от задержания ответственных лиц - до подвоза дров во дворы для обогрева тех, кого задерживать не за что, а обогревать надо.

Но с одной «бедой» для тех, кто решил в этом году воспользоваться госпрограммой ипотечного кредитования, финансовые власти видимо не смогут справиться в ближайшее время, если справятся вообще.

 Речь идет о предновогоднем решении Сбера ввести обязательную выплату (субсидию) от девелопера банку в размере от 5.25 до 7,5% от суммы кредита. Не надо быть академиком будущему покупателю недвижимости, чтобы не понять – на кого лягут эти проценты. Все это будет оплачивать покупатель недвижимости, что приведет к снижению спроса, что в перспективе даст сокращение строительства жилья, что отразится на уменьшении производства строительных материалов. Цепочку пострадавших здесь отраслей и конкретных фирм можно продолжать еще очень долго.

 Нет пока комментарий по этому поводу от Сбера, ЦБ РФ и Минфина, но представители отрасли отреагировали незамедлительно. Вот что по этому поводу сказал президент НОСТРОЙ **Антон Глушков**: «На сегодняшний день ряд крупных компаний-застройщиков демонстративно отказываются от предложения банков в части субсидирования по программам льготной ипотеки. Эта позиция компаний напрямую связана с существующей экономикой строительства.

Начиная с октября 2023 года, объем сделок на рынке новостроек по всей стране имеет негативную тенденцию. Необходимо понимать, что жилье не становится более доступным – реальные доходы населения не догоняют строительную инфляцию. Именно поэтому предложение банков – включить комиссию за выдачу льготной ипотеки в цену квадратного метра – для бо́льшей части субъектов Российской Федерации и муниципалитетов, даже таких крупных как города-миллионники, невозможно.

Увеличение цены приведет к еще бо́льшему снижению спроса на первичном рынке и, как следствие, к снижению объемов строительства. По данным из открытых источников (ДОМ.РФ), объем ввода МКД и без этого в 2024 году планируется на 20% ниже, чем 2023 году. Снижение рентабельности на 6-7 процентов на сегодняшний день точно является критичным, а то и фатальным для большей части региональных компаний-застройщиков».

С выводами Глушкова не поспоришь. Он ссылается на официальные данные ДОМ.РФ, а фактически ситуация может быть и хуже. Это выводы официальных, аккредитованных организаций, которые весьма осторожно делают выводы. А что же сам строительный бизнес думает по этому поводу.

 Вот как прокомментировала новогодний подарок от Сбера генеральный директор АО «Ленстройтреста» **Валерия Малышева**. Она, в частности, отметила, что впоследствии ситуация только усугубится из-за аналогичных шагов ВТБ, Альфа-Банка и Совкомбанка. По сути банки (а, после реформы, они – основные игроки рынка) будут взимать плату с застройщиков за саму возможность привлекать клиентов с ипотекой. К сожалению, даже постановление антимонопольного ведомства в пользу застройщиков мгновенно ситуацию не изменит, поскольку его можно оспорить в суде и на это время исполнение предписания приостанавливается до вынесения судебного решения (а оно может растянуться на месяцы). Гендиректор подчеркнула, что, по ее мнению, в сложившейся ситуации необходимо воздействие на банки (хотя бы только с государственным участием) с целью пересмотра условий сотрудничества с девелоперами. Тем более, что речи о бедственном положении самих банков не идет: их совокупная чистая прибыль, по данным Центробанка, по итогам минувшего года приблизится к 3 трлн рублей.

 Как мы видим – банки, что активно работают с ипотекой, совсем не бедствуют, тогда кому и зачем это нужно в столь непростое для людей и отрасли время – задаем мы этот вопрос?

 Ответов здесь может быть несколько, но не будем гадать.

Выход из ситуации прост: принять оперативно поправки в ряд законов, не позволяющих делать такие «подарки», иначе мы будем иметь как в той пословице: сколько волка не корми…, то есть, сколько банку не плати, он все равно волком и останется.

[Александр Гусев](http://iastr.ru/redakcionnyy-sovet/88-aleksandr-mihaylovich-gusev.html)

# 18.01.24 За-Строй. Проект «Человейники 2.0»

Развитие ИЖС в нынешнем виде может привести к появлению сомнительных по качеству жизни посёлков, с дешёвыми каркасными домами и отсутствием инфраструктуры

Причина, почему такой продукт пользуется спросом, вполне понятна – в большинстве регионов максимальная сумма по субсидированной ипотеке – 6 миллионов рублей, то есть с учётом минимального первого взноса в 20% дом мог стоить 7,2 миллиона «рэ». Поэтому граждане, достаточно амбициозные, чтобы предпочесть коттедж городской квартире, но недостаточно состоятельные, чтобы потянуть самостоятельное строительство, предпочитали такие эконом-варианты.

Помимо «каркасно-щелевой» технологии или непригодного для российского климата фахверка, счастливых покупателей ждут и другие вызовы. Это, как правило, отсутствие центральной канализации (вместо неё застройщик может предложить сточные канавы вдоль обочины), необходимость самостоятельно решать проблемы с водоснабжением, узкие тёмные улицы, значительная удалённость от города и просёлочные дороги.

Наши коллеги из «Российской газеты» приводят оценку учредителя экспертного клуба «Загородный девелопмент» Валерия Лукинова, который полагает, что доля таких посёлков в регионах сейчас составляет 5-10%. Но лиха беда начало. Если развитие ИЖС ускорится и вектор изначально будет задан не верным, то таких посёлков может стать 30-60%. Перспектива у них примерно та же, что и у человейников – ветшание, постепенный отъезд более-менее благополучных граждан и заселение уже другими людьми. В том числе этническими группами, неблагополучными гражданами, которые лишись городских квартир, пенсионерами, малообеспеченными. Дощатый коттедж-скворечник без удобств запросто можно превратить в барак и подготовить к приёму нескольких жильцов вполне понятных категорий.

В России достаточно много «гетто-посёлков», говорит президент Федерации индивидуального жилищного строительства Рамиль Усманов. Основная причина их появления – желание девелоперов сэкономить. Один вопрос – отсутствие в районе элементарной инфраструктуры. Другой момент – строительство ставится фактически «на конвейер» (бригада заливает один за другим фундаменты, другая бригада возводит стены и так далее).

При этом отсутствие качественных типовых проектов или бездумное заимствование не подходящих для нашей страны европейских практик играет со строителями, а точнее, с конечными пользователями, злую шутку. «Элитные» коттеджные посёлки в итоге выглядят как аракчеевское военное поселение с выстроенными по линейке одинаковыми домиками, в которых соседи могут пожать друг другу руки через окно. Хотя, как минимум, вопросы с дизайном можно было снять, если не экономить на архитектуре и выбрать десяток качеств качественных типовых проектов на один объект.

Иногда посёлок рискует превратиться в непригодный для жизни и против воли застройщика – если, например, тот неверно рассчитал экономику проекта. Оказывается, что жителям областного центра, более состоятельным, ехать в посёлок неудобно из-за вечных пробок, а для тех, кто живёт рядом, цены на дома слишком высоки. В итоге начинается упрощение зданий, замена материалов на более дешёвые. А инфраструктура если и появится, то в перспективе, когда большая часть домов будет заселена и открытие каких-то учреждений станет экономически выгодно. При этом финал проекта запланирован через 10-15 лет.

Отдельной строкой идут проблемы с социальной инфраструктурой. Если уж на микрорайоны с десятками тысяч семей застройщики не считают нужным строить детские сады, школы и поликлиники, то для коттеджных посёлков на сотню человек не будут делать и подавно. Да и объективно пары сотен тысяч жителей не хватит, чтобы заполнить локальную школу, детсад, бассейн, окупить магазин.

Тем временем власти обещают за ситуацией присмотреть и дело на самотёк не пускать. Общественный совет при Минстрое России уже анонсировал комплекс предложений по развитию малоэтажного строительства. Упор в них предполагается сделать на социальную и транспортную инфраструктуру, комфорт и удобство. Хотя и очевидно, что за повышение качества придётся платить более высокую цену.

# СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ИЗДЕЛИЯ

# 14.01.24 АНСБ. Самоочищающийся бетон, роборыба и нейросеть для металла – мысль бьет ключом!

Прошедший месяц для строительной отрасли снова был богат на патенты и изобретения. Новые материалы, расчеты и работы с нейросетями – об этом в нашем материале.

**Технологии и материалы**

*Создан и запатентован самоочищающийся бетон.*

Самоочищающийся бетон на основе сырья, содержащего отходы лакокрасочных материалов, разработали ученые ЮУрГУ. Новый строительный материал биологически безопасен и может использоваться для сохранения чистоты внешней отделки зданий.

Бетон может самостоятельно разлагать на своей поверхности органические загрязнения от выхлопных газов, дыма и промышленных выбросов, которые затем легко смываются дождем. Эффект самоочищения достигается за счет добавления в состав бетонной смеси шлама лакокрасочного производства.

Шлам содержит гипс и редкие природные минералы диоксида титана. Работая как ускоритель химических процессов, диоксид титана активизируется под воздействием солнечного света и путем мощной окислительной реакции разлагает на поверхности материала вредные вещества на безопасные компоненты, после чего они естественным образом удаляются в непогоду, например, смываются дождем.

*Создан клей для быстрого прокладывания дорог.*

Разработка принадлежит ученым Московского государственного университета – она позволяет бороться с бездорожьем.

Клей представляет собой растворенные в воде полимерные частицы микронного размера, которые смешивают с грунтом, а в результате высыхания образуется плотный блок из сцепленных друг с другом фрагментов почвы.

Клей позволяет строить и ремонтировать дороги минимальными средствами, без привозного материала, что в разы снижает стоимость работ. Все компоненты для изготовления клея можно получить из отечественного сырья.

С помощью добавок к клею можно запрограммировать дорогу на определенный срок службы, после чего на ее месте прорастут семена. Также состав можно использовать при строительстве дорог общего назначения как гидроизоляционный материал, в сельском хозяйстве для формирования террас на склонах холмов, а также для скоростного сооружения взлетно-посадочных полос.

*Ученые выяснили, как предотвратить неровности на дорогах.*

В слоях автомобильных дорог из-за многократной нагрузки от транспортных средств на определенных участках образуются неровности в виде прогибов. Ученые Пермского Политеха исследовали, как возникают просадки, и предложили конструкцию дорожной одежды, которая позволяет строить автомобильные дороги и улицы более устойчивыми к их образованию.

Совокупность слоев дорог или дорожная одежда бывает жесткой и нежесткой. Именно на стыке двух разных дорожных одежд возникают прогибы еще задолго до истечения срока службы верхнего слоя.

Ученые предположили, что проблема связана с воздействием от проезжающих по дороге колес автомобиля. Они провели расчеты сил колесной нагрузки и выяснили, что крутящий момент, передаваемый от колеса на покрытие, создает «завихрение» нагрузки на стыке жесткой и нежесткой дорожных одежд.

Чтобы уменьшить этот эффект, ученые спроектировали конструкцию соединения двух типов дорожных одежд на участке их стыка. Для этого они использовали между слоями геосинтетическую решетку – строительный материал, который состоит из скрепленных между собой в виде сот полимерных лент. Этот материал позволяет равномерно распределить силы от внешних нагрузок, вызываемых при проезде автомобиля.

*Ученые рассчитали, как предотвратить опасные грунтовые оползни в городе.*

Для повышения устойчивости насыпей широко применяется армирование строительными геосинтетическими материалами, например, геоячейками, георешеткой и геотекстилем. Ученые Пермского Политеха выяснили, стоит ли заменять геосинтетик альтернативой – бетонными монолитными плитами.

Их преимущество состоит в том, что они изготавливаются прямо на месте и имеют сквозные вертикальные отверстия в виде усеченных к низу конусов. Эти конусы обеспечивают фильтрацию поверхностных и грунтовых вод через грунтовый массив откосов, а также дают более прочное сцепление плит с землей. Такие плиты размещают горизонтально внутри насыпи с помощью строительных механизмов.

Ученые изучили устойчивость трех насыпей высотой 20 м и углом наклона откоса 45 град. В первом случае проанализировали насыпь без армирования, во втором – укрепленную одной плитой, а в третьем – двумя. Расчеты выполнялись с помощью специальной компьютерной программы.

Оказалось, что коэффициент устойчивости после армирования насыпи одной плитой вырос почти на 21% по сравнению с неукрепленной. А при использовании двух монолитных плит показатель достигает 25, 16 и 19% в зависимости от расстояния между плитами по вертикали. Чем больше это расстояние, тем меньше увеличение коэффициента устойчивости по сравнению с неукрепленной насыпью.

*Разработан способ переработки техногенных отходов в износостойкое защитное покрытие.*

Ученые Пермского Политеха предложили использовать обезвоженный шлам, образованный при очистке пылевых и газовых выбросов, в составе термостойкой антикоррозионной композиции для защиты поверхностей металлических конструкций и оборудования, изделий из бетона. На состав эпоксиуретановой композиции для покрытий [получен](https://new.fips.ru/ofpstorage/Doc/IZPM/RUNWC1/000/000/002/780/651/%D0%98%D0%97-02780651-00001/document.pdf) патент.

Ученые обосновали рецептуру такого защитного покрытия, в состав которого входит обезвоженный шлам с высоким содержанием оксида алюминия. Минеральная добавка к эпоксиуретановой композиции использована для направленного регулирования эксплуатационных свойств получаемого покрытия. В исследованиях оценивались физико-механические характеристики образцов покрытия с минеральной добавкой 9-18% содержания по массе в сравнении с контрольным образцом. Так, введение в состав композиции добавки в количестве 12-18% увеличивает относительную твердость и износостойкость.

Сырьевая рецептура для изготовления покрытия с добавлением отхода превосходит известные аналоги по показателям твердости, прочности и химической стойкости. Также была разработана технологическая схема производства покрытия с добавлением шлама из системы очистки пылегазовых выбросов, позволяющая производить более 2 тыс. тонн продукции в год.

**В мире «цифры»**

**Разработана роборыба.**

В научно-образовательном центре робототехники и мехатроники Самарского университета имени Королева разработали дрон «Окунь» для подводных исследований.

Водонепроницаемый корпус дрона изготовили на 3D-принтере, внутри размещены литиевые батареи, микроконтроллер, система технического зрения, приемопередатчик, накопитель данных и навигационный комплекс с датчиками курса, глубины и углов наклона.

Дрон представляет собой рыбообразный подводный микроаппарат с нейтральной плавучестью. Его масса – 1,6 кг, длина – 85 см. Хвостовая часть корпуса гибкая за счет полиуретановых «позвонков».

Роборыба может работать на глубине до 5 м, перемещаясь с помощью хвостового плавника. Дрон оснащен системой технического зрения и обладает зачатками ИИ, самостоятельно ориентируется под водой, обходит препятствия и обнаруживает заданные предметы.

По замыслу конструкторов, дрон сможет выполнять различные исследования, проводить обзорные и аварийные работы. Например, дрон может быть использован для обследования построенных конструкций, находящихся под водой, – дамб, мостов.

*Создан импортонезависимый крупногабаритный 3D-принтер.*

В Госкорпорации «Росатом» его создали за 2 мес. командами из 20 различных специальностей.

3D-принтер «Хайтек 800» имеет размер рабочего поля 800 мм. Его себестоимость составила 350 тыс. руб., в то время как аналогичный 3D-принтер, производимый в Китае, стоит 2 млн руб., но его сложно ввезти в Россию. При его изготовлении использовались 11 программных продуктов, каждый из которых полностью российский.

Вместе с 3D-принтером была создана цифровая модель «Хайтек 800» и конструкторская документация, которая позволяет запустить завод по выпуску 100 таких устройств в месяц. Комплект документации покрывает все этапы производства – от выпуска серийного производства до строительства завода.

Также создана методика обучения рабочих внедрению новых производств, отработан алгоритм быстрого строительства заводов, отвечающих современным требованиям. Полученные навыки можно будет использовать и при организации производств другой высокотехнологической продукции.

*Представлена обновленная модель 3D-принтера российского производства.*

3D-принтер Rusmelt 310М для изготовления металлических изделий методом селективного лазерного сплавления представила компания ООО «РусАТ». Модель была создана с учетом пожеланий российских промышленных предприятий и ключевых корпораций, встав на одну ступень с лучшими принтерами мировых производителей.

В новой версии принтера появились новые сканирующие модули, увеличены объем построения и скорость печати, стала выше эффективность использования материалов. При этом модульная система позволяет быстро производить смену материалов, обновленная система обдува обеспечивает более эффективное удаление побочных продуктов процесса сплавления, влияющих на качество печати. Также снизилась степень участия человека в процессе производства.

Принтер может производить любые детали объемом до 300х300х370 мм.

У модели полностью отечественное ПО, унифицированное со всей линейкой оборудования ООО «РусАТ». С учетом закупки комплектующих срок изготовления одного принтера занимает 8 месяцев. 3D-принтер RusMelt 310М уже включен в Реестр промышленной продукции, произведенной на территории России.

*В ПНИПУ узнали, может ли ChatGPT писать коды для создания 3D-моделей зданий.*

Ученые Пермского Политеха протестировали ИИ ChatGPT для написания кодов, чтобы выяснить, возможно ли с его помощью создавать трехмерные модели без специальных навыков.

Исследователи писали в ChatGPT запросы создать код для трехмерной модели, начиная с простых геометрических форм, архитектурных элементов и заканчивая сложными математическими фигурами. Всего провели около 20 тестов. Полученные результаты загружали в программы Blender и OpenSCAD, которые формируют трехмерные модели на основе программного кода.

После успешного опыта с простыми геометрическими формами аналогичным способом ученые попытались создать целые здания. Код выполнен без замечаний компилятора, но получившаяся фигура не соответствовала запросу и представляла собой набор кубов разных размеров.

Далее ученые Пермского Политеха предприняли еще несколько попыток, выбрав в качестве объектов в запросах более сложные математические формы. И была получена трехмерная параметрическая модель.

Так выяснилось, что для создания качественных моделей важно указать, какой язык программирования используется в программе 3D-моделирования, какие именно параметры должны быть изменяемыми. Для простых фигур – высота, ширина, длина. Для сложных, например, количество витков, амплитуда волн и другие, которые зависят от конкретной фигуры. Также стоит попросить ChatGPT написать подробные комментарии по работе кода.

Разработанный учеными подход позволит создать трехмерные модели, которые могут быть импортированы в архитектурные программы. А уже в них проведен расчет прочности, стоимости, выбор материала, разработка узлов сопряжения и т.д.

*Создана нейросеть, предотвращающая поломки в металлургии и не имеющая аналогов в мире.*

Инженеры Южно-Уральского государственного университета (ЮУрГУ) впервые в России создали датчик и нейросеть, совместная работа которых минимизирует количество поломок на металлургических заводах. Прямых аналогов такого решения в мире не существует.

ИИ совместно с датчиком отслеживают состояние низкоскоростных высоконагруженных подшипников, применяемых на металлургических заводах. Поводом для создания решения послужило то, что традиционные методы диагностики низкоскоростных подшипников на металлургических производствах малоэффективны, и существует проблема аварийной остановки оборудования и незапланированного простоя.

Так, инновационный датчик измеряет тепловой поток, который отходит от подшипника, и передает данные по беспроводному каналу нейросети. ИИ анализирует эти данные в режиме реального времени, а когда возникают отклонения, система сама делает выводы о приближающемся моменте разрушения подшипника и передает информацию оператору. Так подшипник вовремя меняют на новый.

*Эвелина Ларсон*

# 15.01.24 За-Строй. Оказывается, стройматериалы дешевели?

Росстат заверяет, что цены на стройматериалы в России в прошлом году в среднем снизились аж на 1,2 процента

Федеральная служба государственной статистики проинформировала о том, что цены на стройматериалы в нашей стране в 2023 году снизились на 1,2%, по сравнению с показателем 2022-го.

При это в декабре 2023 года цены на стройматериалы выросли. по сравнению с декабрём 2022-го, на 5,5% и относительно ноября – на 0,3%.

Среди строительных материалов изменение цен составило: на стекло оконное листовое +1,7%, ламинат +1%, рубероид +0,9%, гипсокартон, линолеум +0,7%, еврошифер +0,4%. Одновременно снизились цены на плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные -0,9%, кирпич красный -0,2%.

# 16.01.24 СГ. Доля европейских поставщиков в офисном строительстве снизилась почти на 40%

За два года доля европейских поставщиков в офисном строительстве снизилась на 37%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании Pridex, уточнив, что если в 2021 году на Европу приходилось более трети (38%) всех закупок материалов и оборудования, то к декабрю 2023 года эта цифра снизилась до 24%, в то время как доля товаров отечественного производства выросла до 66%.

Основную часть рынка черновых материалов исторически занимают отечественные производители, поэтому расклад сил по сравнению с 2021 годом практически не изменился: большая часть позиций на 100% закупается в РФ. Исключение составляют расходные материалы (буры, сверла, диски и др.), которые по-прежнему поставляются преимущественно из Азии.

В сегменте отделочных материалов усиливают позиции азиатские производители: так, в осветительном оборудовании их доля увеличилась в три раза (с 10 до 30%). Кроме того, поставки европейских напольных покрытий снизились на 23% в пользу Азии, хотя эти изделия все еще преимущественно закупаются в Европе. В части сантехники европейские поставщики также по-прежнему сохраняют доминирующее положение, обеспечивая порядка 80% поставок в последние три года. Увеличение доли отечественных компаний наблюдается в закупках керамогранита (с 26 до 60% за два года) и осветительного оборудования (с 55 до 60%).

В сегменте инженерного оборудования существенно повысилась роль российских поставщиков. Наиболее значимые изменения произошли в части насосных систем, где доля отечественной продукции всего за год выросла с 2 до 72%. Кроме того, в разы увеличилась доля российской электрики и электроустановочных изделий (с 2 до 27%), существенно выросли закупки производимой в РФ трубной разводки и фитингов (металлических – с 67 до 85%, неметаллических – с 15 до 60%), а кабеленесущие системы полностью перестали закупаться в Европе.

Азиатские производители также усилили свои позиции по нескольким направлениям: их доля в поставках систем кондиционирования выросла с 10 до 75%, в щитовом оборудовании – с 10 до 50%, в насосном оборудовании – до 25%.

«Курс на импортозамещение продолжается, однако здесь важно учитывать два момента, - комментирует коммерческий директор Pridex Александр Алейников. – Прежде всего, рост доли отечественной продукции не всегда означает, что производство действительно было полностью локализовано: в некоторых случаях иностранные компании фактически передали бизнес новым российским собственникам, однако технологии и комплектующие во многом остались зарубежными и продолжают ввозиться посредством параллельного импорта. Помимо этого, ситуация осложняется тем, что многие корпорации начали реализовывать крупные офисные проекты (например, собственные штаб-квартиры) еще до введения санкций. Сейчас в них уже интегрированы определенные коммуникации и системы, предполагающие использование изделий конкретного производителя, что сохраняет необходимость поставок из Европы и поддерживает долю европейской продукции на высоком уровне по ряду направлений».

# 19.01.24 За-Строй. Хоть и не значительный, но рост

Производство цемента в России в 2023 году, по сравнению с предыдущим годом, увеличилось на 3 процента – до 62,6 миллиона тонн

Об этом проинформировало отраслевое объединение производителей цемента «Союзцемент». А объём потребления «хлеба строек» в стране за год вырос на 5% – до 64,9 миллиона тонн.

Импорт цемента в Россию за январь-ноябрь 2023-го увеличился к аналогичному периоду 2022-го года на 51%, составив 3,1 миллиона тонн, экспорт вырос на 6% – до 971-й тысячи тонн.

М.М. Куликов

19.01.24