ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 15.12-22.12.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА 8](#_Toc154144457)

[1.1. 15.12.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Ещё 572.000.000 рублей потратят на переселение россиян с Крайнего Севера 8](#_Toc154144458)

[1.2. 15.12.23 РИА Новости. Путин назвал предстоящее десятилетие временем "большой стройки" 8](#_Toc154144459)

[1.3. 15.12.23 РИА Новости. Путин заявил о начале проекта по созданию высокоскоростных железных дорог 9](#_Toc154144460)

[1.4. 15.12.23 ИНТЕРФАКС. Путин предложил сохранить первоначальный взнос по семейной ипотеке на уровне 20% 9](#_Toc154144461)

[1.5. 16.12.23 Комсомольская правда. Путин анонсировал строительство ВСМ Москва-Казань 10](#_Toc154144462)

[1.6. 16.12.23 РИА Новости. Путин анонсировал строительство ВСМ до новых регионов 10](#_Toc154144463)

[1.7. 21.12.23 За-Строй. Крайний случай 11](#_Toc154144464)

[1.8. 21.12.23 РИА Новости. Путин: в России построят и реконструируют 31 тысячу километров дорог 12](#_Toc154144465)

[1.9. 21.12.23 РИА Новости. Путин: планы по строительству должны быть реализованы в полном объеме 12](#_Toc154144466)

[1.10. 20.12.23 RT на русском. Путин: нужно определиться с третьим этапом строительства БАМа и Транссиба 13](#_Toc154144467)

[1.11. 21.12.23 INTERFAX.RU. Путин принял участие в запуске движения по трассе М-12 от Москвы до Казани 13](#_Toc154144468)

[1.12. 22.12.23 Новости Mail.ru. Владимир Путин назвал строительство обхода Канска одним из приоритетных проектов 14](#_Toc154144469)

[1.13. 21.12.23 ТАСС. Путин: целевые показатели почти по всем ключевым направлениям развития страны достигнуты 14](#_Toc154144470)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 15](#_Toc154144471)

[2.1. 15.12.23 ЕРЗ. Принят законопроект, устанавливающий новые механизмы КРТ….. 15](#_Toc154144472)

[2.2. 15.12.23 ЕРЗ. Как ужесточили лицензионные требования к управляющим компаниям 17](#_Toc154144473)

[2.3. 18.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Госдума приняла законопроект о Едином цифровом реестре требований в строительстве 18](#_Toc154144474)

[2.4. 19.12.23 ЕРЗ. Корректировка нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации 19](#_Toc154144475)

[2.5. 19.12.23 ЕРЗ. С 2024 года маткапитал будут выдавать только родившимся в России 21](#_Toc154144476)

[2.6. 18.12.23 Техэксперт. Госдума приняла в 3 чтении законопроект о внесении изменений в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений 21](#_Toc154144477)

[2.7. 18.12.23 Техэксперт. Правительство продлило мораторий на проверки бизнеса до конца 2024 года 22](#_Toc154144478)

[2.8. 20.12.23 АНСБ. В Госдуму внесли законопроект, упрощающий экспертизу проектной документации 23](#_Toc154144479)

[2.9. 19.12.23 За-Строй. Закон о капремонте вступил в силу 23](#_Toc154144480)

[2.10. 20.12.23 За-Строй. Не всё страховщику и банкиру масленица 24](#_Toc154144481)

[2.11. 19.12.23 ЕРЗ. Продлены антикризисные меры в сфере градостроительной деятельности и регулирования земельных отношений 24](#_Toc154144482)

[2.12. 20.12.23 ЗаНоСтрой. Изменения индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2023 года 25](#_Toc154144483)

[2.13. 20.12.23 Техэксперт. Принят законопроект, устанавливающий новые механизмы КРТ 26](#_Toc154144484)

[2.14. 20.12.23 Техэксперт. Техрегламент о безопасности зданий и сооружений включит положения о Едином цифровом реестре требований в строительстве 28](#_Toc154144485)

[2.15. 21.12.23 ЕРЗ. Отменены федеральные адресные инвестиционные программы в строительстве 30](#_Toc154144486)

[2.16. 20.12.23 За-Строй. С такими изменениями станет проще 31](#_Toc154144487)

[2.17. 20.12.23 За-Строй. Подрядчик тоже имеет права! 31](#_Toc154144488)

[2.18. 21.12.23 За-Строй. Дойти до ручки станет труднее 33](#_Toc154144489)

[2.19. 21.12.23 Техэксперт. Внесен законопроект об отмене необходимости получения организациями, проводящими госэкспертизу, аккредитации на проведение негосударственной экспертизы 34](#_Toc154144490)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 35](#_Toc154144491)

[3.1. 16.12.23 АиФ Самара. Марат Хуснуллин рассказал о строительстве обхода Тольятти 35](#_Toc154144492)

[3.2. 18.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Амурской области досрочно завершили реконструкцию участка трассы А-360 «Лена» 35](#_Toc154144493)

[3.3. 19.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В городах ЛНР шесть новых участников свободной экономической зоны построят более 70 тыс. кв. м жилья 36](#_Toc154144494)

[3.4. 20.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Завершён ремонт сухопутного маршрута в Крым по территории новых регионов вдоль Азовского побережья 37](#_Toc154144495)

[3.5. 21.12.23 ИНТЕРФАКС. Хуснуллин назвал "крайне тяжелой" задачу по сохранению темпов строительства дорог 38](#_Toc154144496)

[3.6. 22.12.23 За-Строй. Значительно уйдём за 105.000.000 квадратов! 38](#_Toc154144497)

[3.7. 21.12.23 INTERFAX.RU. Хуснуллин сообщил о планах построить еще 800 км трассы М-12 "Восток" в 2024 году 39](#_Toc154144498)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 40](#_Toc154144499)

[4.1. 17.12.23 RT на русском. Глава Минстроя констатировал сохранение ажиотажного спроса на жильё в России 40](#_Toc154144500)

[4.2. 15.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Стартовало обучение шестого набора «Экспертизы будущего» 40](#_Toc154144501)

[4.3. 16.12.23 ТАСС Недвижимость. В льготной ипотеке появился принцип однократности выдачи 42](#_Toc154144502)

[4.4. 17.12.23 ТАСС Недвижимость. Минстрой отметил активный спрос на новостройки в новых регионах РФ 42](#_Toc154144503)

[4.5. 17.12.23 ТАСС Недвижимость. Глава Минстроя заявил о сохранении ажиотажного спроса на жилье в России 43](#_Toc154144504)

[4.6. 17.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Ирек Файзуллин вошел в состав Президиума Генерального совета партии «Единая Россия» 43](#_Toc154144505)

[4.7. 18.12.23 За-Строй. Единый центр для решения проблем ИЖС 44](#_Toc154144506)

[4.8. 18.12.23 За-Строй. Есть уже 97.600.000 «квадратов»! 45](#_Toc154144507)

[4.9. 20.12.23 АНСБ. Минстрой займется настройкой цифровой вертикали в 2024 году 45](#_Toc154144508)

[4.10. 21.12.23 АНСБ. ФАС заявляет: падение цен на арматуру ускорилось 46](#_Toc154144509)

[4.11. 21.12.23 За-Строй. И укрепить технологический суверенитет 46](#_Toc154144510)

[4.12. 21.12.23 ЗаНоСтрой. Как в Минстрое России обсуждали ход реализации строительства объектов по всем программам 47](#_Toc154144511)

[4.13. 21.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России обозначил ключевые задачи на 2024 год по цифровизации строительной отрасли 49](#_Toc154144512)

[4.14. 22.12.23 АНСБ. ИИ включился в работу 50](#_Toc154144513)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 51](#_Toc154144514)

[5.1. 15.12.23 ЕРЗ. ЦБ повысил ключевую ставку до 16% годовых (график) 51](#_Toc154144515)

[5.2. 18.12.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Ежемесячные доходы российских риэлторов увеличились на 15 процентов 53](#_Toc154144516)

[5.3. 15.12.23 ИНТЕРФАКС. Набиуллина призвала завершить безадресную льготную ипотеку летом 2024 года 54](#_Toc154144517)

[5.4. 15.12.23 ИНТЕРФАКС. Ключевая ставка будет высокой столько, сколько потребуется — Набиуллина 54](#_Toc154144518)

[5.5. 15.12.23 ИНТЕРФАКС. ЦБ поддерживает предложенные кабмином меры по охлаждению льготной ипотеки 55](#_Toc154144519)

[5.6. 18.12.23 ЕРЗ. Эксперт: новые условия льготных ипотечных программ не распространяются на уже действующие кредиты 56](#_Toc154144520)

[5.7. 18.12.23 ЕРЗ. Как федеральные чиновники оценили льготные ипотечные программы с самыми низкими ставками 56](#_Toc154144521)

[5.8. 18.12.23 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: параметры продления «Семейной ипотеки» требуют обсуждения 57](#_Toc154144522)

[5.9. 19.12.23 ЕРЗ. Эксперты: рыночные ипотечные ставки могут вырасти до 19% и держаться на этом уровне полгода 59](#_Toc154144523)

[5.10. 19.12.23 ЗаНоСтрой. Аналитики ДОМ.РФ определили среднюю и медианную стоимость строительства 1 кв. м в российских новостройках 59](#_Toc154144524)

[5.11. 20.12.23 ИНТЕРФАКС. Сбер и ДОМ.РФ разместили крупнейший в России выпуск ипотечных облигаций 60](#_Toc154144525)

[5.12. 19.12.23 ТАСС. Путин подписал закон, ограничивающий рост ставки по ипотеке при отмене страховки 61](#_Toc154144526)

[5.13. 20.12.23 АНСБ. Глава СК поручил создать группу по расследованию дел обманутых дольщиков 61](#_Toc154144527)

[5.14. 20.12.23 ЕРЗ. ЦБ сразу на треть сократил перечень банков, уполномоченных на открытие счетов эскроу (список) 62](#_Toc154144528)

[5.15. 21.12.23 ЕРЗ. Эксперты: за неполный год в России выдано ипотечных кредитов на 7 трлн руб. 65](#_Toc154144529)

[5.16. 21.12.23 ЕРЗ. Эксперты: доля льготной ипотеки достигла рекордных 56%...... 66](#_Toc154144530)

[5.17. 21.12.23 ИНТЕРФАКС. Внедрение эскроу утроит объем строительства ИЖС — эксперт 68](#_Toc154144531)

[5.18. 22.12.23 ЕРЗ. В ДОМ.РФ рассказали о субсидировании застройщиков и ставках проектного финансирования в 2024 году 69](#_Toc154144532)

[5.19. 22.12.23 ЕРЗ. ЦБ: с 2020 года цены на новостройки в России выросли на 80%....... 70](#_Toc154144533)

[5.20. 22.12.23 ИНТЕРФАКС. Греф ждет постепенного снижения цен на жилье в России 71](#_Toc154144534)

[5.21. 22.12.23 ИНТЕРФАКС. Греф выступил против дифференциации ставок по льготной ипотеке 72](#_Toc154144535)

[5.22. 22.12.23 ИНТЕРФАКС. Банк ДОМ.РФ снижает ставки по ипотеке на жилье…… 73](#_Toc154144536)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 73](#_Toc154144537)

[6.1. 15.12.23 НОПРИЗ Новости. Совет НОПРИЗ подвел итоги года, утвердил дату Всероссийского съезда и план работы на 2024 год 73](#_Toc154144538)

[6.2. 19.12.23 СГ. Антон Глушков назвал главные направления цифровизации стройотрасли 75](#_Toc154144539)

[6.3. 20.12.23 За-Строй. Ограничения под вопросом 76](#_Toc154144540)

[6.4. 20.12.23 За-Строй. С такими изменениями станет проще 78](#_Toc154144541)

[6.5. 20.12.23 ЗаНоСтрой. Пытаясь апеллировать к отсутствию в штате юриста, компания в споре с НОСТРОЙ не смогла вернуть свой взнос, перечисленный экс-СРО в Нацобъединение 79](#_Toc154144542)

[6.6. 21.12.23 За-Строй. Ещё год кредитуйтесь из КФ ОДО! 80](#_Toc154144543)

[6.7. 20.12.23 ЗаНоСтрой. Эксперты НКК разъяснили, должна ли СРО учитывать договоры своих членов на благоустройство в совокупном размере обязательств 81](#_Toc154144544)

[6.8. 21.12.23 ЗаНоСтрой. Антон Глушков выступил на пленарной сессии Всероссийского форума цифровых и инновационных решений в стройкомплексе…… 83](#_Toc154144545)

[6.9. 20.12.23 ЗаНоСтрой. Опровергая деликтный характер отношений, томская СРО не смогла избежать солидарной ответственности за ущерб, нанесённый подрядчиком 84](#_Toc154144546)

[6.10. 21.12.23 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ начинает исключать специалистов, не подтвердивших квалификацию, из НРС в области строительства 86](#_Toc154144547)

[6.11. 21.12.23 ЗаНоСтрой. Эксперты НКК подтвердили право СРО устанавливать дифференцированные требования к членам по уровням ответственности 86](#_Toc154144548)

[6.12. 20.12.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ обсудил с экспертным сообществом функциональные особенности Реестра добросовестных производителей на Всероссийском форуме цифровизации строительного комплекса 88](#_Toc154144549)

[6.13. 21.12.23 НОПРИЗ Новости. Ушел из жизни Лев Каплан 89](#_Toc154144550)

[7. РАЗНОЕ 90](#_Toc154144551)

[7.1. 15.12.23 ЕРЗ. Росстат: ввод жилья в России за январь — ноябрь 2023 года остался на уровне 2022 года (графики) 90](#_Toc154144552)

[7.2. 15.12.23 ЕРЗ. Росстат: ввод многоквартирных домов застройщиками в России за январь — ноябрь 2023 года вырос на 9,9% (графики) 92](#_Toc154144553)

[7.3. 17.12.21 Известия iz. В Канаде 200-летнее здание передвинули при помощи мыла…. 94](#_Toc154144554)

[7.4. 18.12.23 RT на русском. Сальдо заявил о наличии возможности восстановить Каховскую плотину 95](#_Toc154144555)

[7.5. 18.12.23 ЕРЗ. ВЦИОМ: самые проблемные административные процедуры в строительной отрасли Москвы 96](#_Toc154144556)

[7.6. 18.12.23 ЕРЗ. Эксперты: российские новостройки подорожали на 15%, вторичное жилье — на 14% 96](#_Toc154144557)

[7.7. 19.12.23 За-Строй. Неопределённость будет только расти… 97](#_Toc154144558)

[7.8. 19.12.23 СГ. Эксперты рассказали о рисках при покупке жилья, приобретенного с помощью маткапитала 98](#_Toc154144559)

[7.9. В Россию приедут строители из КНДР – вопреки резолюции Совбеза ООН?.... 99](#_Toc154144560)

[7.10. 21.12.23 ЕРЗ. Эксперты назвали города, обогнавшие Москву по росту цен на жилье 99](#_Toc154144561)

[7.11. 21.12.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В Москве запустили поезд-выставку с демонстрацией градостроительных достижений 100](#_Toc154144562)

[7.12. 20.12.23 РИА Новости. В России вдвое сократилось число потенциально проблемных новостроек 100](#_Toc154144563)

[7.13. 22.12.23 За-Строй. Голубка дряхлая моя 101](#_Toc154144564)

[7.14. 21.12.23 Известия iz. Стоимость трассы М-12 от Москвы до Казани составила менее 900 млрд рублей 102](#_Toc154144565)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 103](#_Toc154144566)

[8.1. 15.12.23 ЗаНоСтрой. К вопросу о необходимости обязательного включения в НРС НОСТРОЙ специалистов Фондов капитального ремонта МКД 103](#_Toc154144567)

[8.2. 17.12.23 АНСБ. Ипотека разогнала цены на жилье, а аренда – в серой зоне….. 105](#_Toc154144568)

[8.3. 17.12.23 АНСБ. Диалог с Матрицей. Искусственный интеллект: нельзя недооценить опасность 109](#_Toc154144569)

[8.4. 17.12.23 АНСБ. Независимая оценка квалификации: от суперзнаний до шпаргалки в калькуляторе 115](#_Toc154144570)

[8.5. 17.12.23 АНСБ. Заказчик – полное …. зеро! 120](#_Toc154144571)

[8.6. 18.12.23 За-Строй. Ущерб от сливаторов пошёл на миллиарды 121](#_Toc154144572)

[8.7. 18.12.23 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков рассказал радио «Комсомольская правда» о влиянии стоимости стройматериалов на работы по капремонту МКД 123](#_Toc154144573)

[8.8. 18.12.23 АНСБ. Сколько долларов в каждом мешке с цементом? 126](#_Toc154144574)

[8.9. 18.12.23 АНСБ. Как в лукошке цифровой трансформации собрать лучшие практики? 130](#_Toc154144575)

[8.10. 18.12.23 ИА Строительство. Главная загадка 2024 года: курс рубля к доллару и евро 133](#_Toc154144576)

[8.11. 20.12.23 АНСБ. Единая геоинформационная система – ключевой компонент цифрового развития регионов 136](#_Toc154144577)

[8.12. 20.12.23 АНСБ. Виктор Басаргин: решение о переходе на систему СРО было правильным! 140](#_Toc154144578)

[8.13. 19.12.23 СГ. Итоги года с REPA: ключевые события 2023 года и что ждет рынок недвижимости в 2024 году 145](#_Toc154144579)

[8.14. 20.12.23 АНСБ. В России неожиданность: пришла зима – упал спрос на цемент 148](#_Toc154144580)

[8.15. 20.12.23 РИА Новости. Десять главных событий рынка недвижимости в 2023 году 151](#_Toc154144581)

[8.16. 21.12.23 СГ. Год возможностей 160](#_Toc154144582)

[8.17. 20.12.23 ИА Строительство. Строительство: законов принимается много, а надо еще больше 162](#_Toc154144583)

[8.18. 21.12.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров на итоговой конференции СРО ЦФО рассказал о взаимодействии НОПРИЗ с федеральными органами исполнительной власти 167](#_Toc154144584)

[8.19. 20.12.23 Коммерсантъ. Госстройкам придадут больше осмысленности 173](#_Toc154144585)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА

# 15.12.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Ещё 572.000.000 рублей потратят на переселение россиян с Крайнего Севера

В 2024 году Правительство России направит в республику Коми 572.000.000 рублей для переселения граждан из районов Крайнего Севера. На начало 2023 года в республике насчитывалось более 21.000 семей, нуждающихся в смене места жительства, 13.000 из которых относятся к категории пенсионеров. Государственная программа переселения с Крайнего Севера действует с 2003 года. За прошедшие годы республика Коми получила свыше 13.000.000.000 рублей из федерального бюджета, что позволило переселить около 5.000 семей. Вопрос об улучшении жилищных условий северян был поднят во время прямой линии с Президентом России Владимиром Путиным. Глава государства отметил возможность расширения программы и пообещал обсудить с Правительством РФ опции переселения внутри региона.

<https://youtu.be/hGCJIAVqChw?si=Rjn210fQujP58pi2>

# 15.12.23 РИА Новости. Путин назвал предстоящее десятилетие временем "большой стройки"

Президент РФ Путин анонсировал крупные проекты железнодорожного строительства

Предстоящее десятилетие будет периодом "большой стройки" и масштабных проектов, заявил президент России Владимир Путин, выступая на Съезде железнодорожников в Москве.

"Мы расширяем БАМ, Транссиб, модернизируем другие магистрали и подходы к морским портам, включая Азово-Черноморский и Каспийский бассейны", – отметил российский лидер.

По его словам, Россия вместе с зарубежными партнерами работает над формированием железнодорожных маршрутов из центральной Сибири в сторону Монголии, Китая, портов Тихого и Индийского океанов.

Среди других проектов президент обозначил железнодорожную ветку от БАМа в Якутию, Тихоокеанскую железную дорогу, мосты через Лену и Амур. Проекты помогут напрямую связать российские железнодорожные транспортные маршруты и логистические узлы на юге и юго-востоке Евразии, [отмечает](https://www.m24.ru/news/vlast/15122023/649264) телеканал "Москва 24".

Радио Sputnik также [сообщало](https://radiosputnik.ru/20231215/putin-1916062389.html), что президент Владимир Путин дал старт движению на новой ж/д линии в Мурманской области.

# 15.12.23 РИА Новости. Путин заявил о начале проекта по созданию высокоскоростных железных дорог

Путин: начинаем проект по созданию сети высокоскоростных железных дорог

В России начинается масштабный проект по созданию сети высокоскоростных железных дорог, заявил президент РФ Владимир Путин.

"Начинаем масштабный проект по созданию сетей высокоскоростных железных дорог. В качестве первого шага такой маршрут должен кардинально сократить время в пути между двумя крупнейшими агломерациями нашей страны – Москвы и Санкт-Петербурга. Затем такие трассы должны соединить столицу с братской Белоруссией – с Минском, с Воронежем, с Нижним Новгородом, Казанью, Екатеринбургом, Ростовом-на-Дону, обеспечивать доступность курортов Черноморского побережья, большую, лучшую доступность для наших граждан", – сказал Путин, выступая на Съезде железнодорожников в Москве.

Радио Sputnik [сообщало](https://radiosputnik.ru/20231215/rzhd-1916043575.html), что, по словам Путина, Россия продолжит укрепление железнодорожной отрасли.

# 15.12.23 ИНТЕРФАКС. Путин предложил сохранить первоначальный взнос по семейной ипотеке на уровне 20%

Президент РФ Владимир Путин предложил правительству проработать вопрос о сохранении первоначального взноса по семейной ипотеке на уровне 20%, а также продлить субсидию на погашение тела кредита для многодетных семей.

"Просил правительство подумать о том, чтобы продлить сохранение 20%-го первичного взноса для семей с детьми, первое, для семейной ипотеки. И второе — подумать на тему о том, чтобы сохранить ту субсидию в 450 тыс. рублей для погашения самого тела кредита", — сказал глава государства, выступая на IV съезде железнодорожников.

Он напомнил, что правительство и ЦБ для сдерживания перегрева рынка жилищного строительства и дальнейшего увеличения инфляции прорабатывают увеличение первоначального взноса.

"Думает о том, что, это не секрет, повысить первоначальный взнос, чтобы немножко сдержать эти негативные процессы в экономике. Но они (меры поддержки — ИФ) важны для граждан. И, безусловно, нужно подумать о том, что нужно сделать для тех, кто нуждается в особой поддержке со стороны государства", — отметил президент.

Накануне Путин высказался за продление программы "Семейная ипотека"

"Правительство сейчас думает о том, чтобы ее (программу "Семейная ипотека" – ИФ) продлить. Правительство должно исходить из реальных возможностей федерального бюджета, но я думаю, что лучше думать в направлении продления "Семейной ипотеки", — сказал Путин в четверг в программе "Итоги года".

Программа "Семейная ипотека" была запущена в 2018 году. Благодаря расширению программы в начале 2023 года на все семьи с двумя несовершеннолетними детьми ее востребованность растет.

Оформить семейную ипотеку по льготной ставке 6% годовых могут семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился первый ребенок или последующие дети, с двумя и более несовершеннолетними детьми, а также воспитывающие ребенка с инвалидностью. На этих же условиях в программе могут принять участие семьи с усыновленными детьми.

Как отмечал вице-премьер Марат Хуснуллин в сентябре текущего года, действие программы "Семейная ипотека" могут продлить после 1 июля 2024 года. В 2022 году гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко на встрече с Путиным предлагал сделать "Семейную ипотеку" бессрочной.

# 16.12.23 [Комсомольская правда](http://kp.ru/). Путин анонсировал строительство ВСМ Москва-Казань

Магистраль станет частью сети высокоскоростных железных дорог.

Президент России Владимир Путин рассказал, что в стране будет реализован масштабный проект по созданию сетей высокоскоростных железных дорог. Одной из них станет высокоскоростная магистраль (ВСМ) Москва — Казань.

В первую очередь планируется создать ВСМ Москва — Санкт-Петербург, строительство которой обсуждается с конца 1980-ых годов. После чего такие трассы свяжут столицу России с Белоруссией, Воронежем, Нижним Новгородом, Казанью, Екатеринбургом, Ростовом-на-Дону, курортами Черноморского побережья. В перспективе также довести дороги до Луганска и Донецка, сообщает пресс-служба Кремля.

# 16.12.23 РИА Новости. Путин анонсировал строительство ВСМ до новых регионов

До новых регионов России проложат современные железнодорожные магистрали, сообщил Владимир Путин, выступая на съезде железнодорожников.

«Особо подчеркну: в перспективе, безусловно, будем строить их (высокоскоростные железные дороги. — Прим. ред.) до Луганска и Донецка», — сказал президент.

Он отметил, что такими магистралями планируется связать территории, на которых проживает 80 процентов населения России.

За высокоскоростным железнодорожным сообщением стоит будущее российских железных дорог, подчеркнул глава государства. Их развитие создаст дополнительные возможности для миллионов людей, экономики, туризма, торговых связей.

Высокоскоростной считается электрифицированная двухпутная железнодорожная линия, по которой могут ездить поезда со скоростью от 200 до 400 километров в час. Пока в России таких дорог нет. Пилотным проектом планируется сделать ВСМ Москва — Санкт-Петербург.

# 21.12.23 За-Строй. Крайний случай

Один из самых противоречивых вопросов – переселение россиян с Севера. Предлагаемые решения весьма затратные, да и местные жители не приветствуют переезд единодушно…

На недавней прямой линии с Президентом России Владимиром Путиным был поднят вопрос о дополнительных источниках финансирования программы переселения граждан из районов Крайнего Севера. Владимир Владимирович отметил, что государственные меры улучшения жилищных условий можно расширить, и пообещал обсудить с министрами опции переселения внутри северного региона.

Известно, что на программу переселения в будущем году в федеральном бюджете заложено порядка 572.000.000 рублей. В числе прочего планируется не только помогать людям переезжать в другие регионы, но и организовать переселение в южные районы тех субъектов Федерации, где они сейчас проживают. Для этого, к примеру, в Республике Коми предлагается построить коттеджный посёлок на 200 деревянных домов, в которые, в первую очередь, могли бы заселиться граждане пенсионного возраста.

Однако даже при большом участии государства в решении вопроса переселенцев, серьёзных успехов добиться крайне сложно. Программа, к сожалению, реализуется медленно, несмотря на существенные вложения. Это наглядно подтверждают результаты её двадцатилетнего действия.

Государственные меры жилищной поддержки северян запустили ещё в 2003 году, и с тех пор, к примеру, одна только Республика Коми получила свыше 13.000.000.000 рублей из казны на соответствующие цели. За два минувших десятилетия порядка 5.000 жителей Республики смогли обрести новый дом. На первый взгляд, цифра внушительная, но беда в том, что, по состоянию на январь 2023 года, переселению из районов Крайнего Севера подлежало ещё более 21.000 семей, половина из которых (13.000) – пенсионеры. Эти данные отчётливо показывают, как неохотно реализуется программа сейчас, и какие перспективы ждут её участников с такими темпами.

При этом, заподозрить курирующих переселение в хищениях бюджетных средств тоже не получается. Элементарные подсчёты подскажут, что один участник программы в среднем получил 2.600.000 рублей, что вполне приемлемо для покупки жилья во многих регионах страны даже с учётом ощутимого роста цен на недвижимость в последние годы.

Складывается ощущение, что и человеческий фактор играет во всём этом мероприятии не последнюю роль. Какой бы специфической ни была жизнь в северных районах, далеко не все готовы покидать родные края, в которых они выросли, учились, создавали семьи, работали. А учитывая, что больше половины потенциальных претендентов на переселение являются пенсионерами, то есть людьми, которые свои лучшие годы отдали региону, где они сейчас проживают, отсутствие у них энтузиазма для переезда вполне объяснимо.

Казалось бы, допустимой альтернативой для таких граждан могла бы стать опция переселения внутри родной области. По заявлению министра развития Дальнего Востока и Арктики Алексея Чекунова, работа над этим в настоящее время уже ведётся. Комментируя слова Президента о расширении программы переселения, Алексей Олегович отметил, что в опорных городах Арктики сегодня проходит комплексная реновация, создаётся новая инфраструктура, строится жильё, повышается общий уровень жизни. В перспективе это позволит северянам улучшать жилищные условия в границах своего же региона и избавит их от необходимости радикальной смены места жительства.

Пока, правда, на деле всё не так красиво, как на словах. Любая стройка на Крайнем Севере тормозится суровыми климатическими условиями. Они же влияют на конечный ценник недвижимости, покупка которой оказывается по карману далеко не всем местным жителям. Так, средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке во многих северных областях достигает одни из самых высоких показателей по стране: Ямало-Ненецкий автономный округ (161.136 рублей), Ханты-Мансийский автономный округ (122.913 рублей), Хабаровский край (157.027 рублей), Архангельская область (128.605 рублей), Сахалинская область (176.000).

Для сравнения сопоставимые или значительно меньшие цены на жильё можно обнаружить в регионах с куда более благоприятными погодными условиями: Краснодарский край (149.514 рублей), Ростовская область (120.000 рублей), Астраханская область (120.335 рублей), Псковская область (74.029 рублей). Так что, порой, даже при большом желании остаться в родном городе, северянам намного выгоднее переезжать и оставлять милые сердцу края.

# 21.12.23 РИА Новости. Путин: в России построят и реконструируют 31 тысячу километров дорог

Путин: в РФ будет построено, реконструировано 31 тыс. км дорог

# 21.12.23 РИА Новости. Путин: планы по строительству должны быть реализованы в полном объеме

Президент РФ Владимир Путин заявил, что все планы в сфере строительства должны быть реализованы в полном объеме, при этом особое внимание надо уделить "расшивке" узких мест на Дальнем Востоке.

"Хочу ещё раз подчеркнуть, что надёжные транспортные артерии для России имеют принципиальное, стратегическое значение. Потому мы и договаривались, что наши планы в сфере дорожного строительства должны быть реализованы в полном объёме", - сказал Путин в ходе церемонии открытия автомобильной дороги М-12 "Восток" до Казани, которая проходит по видеосвязи.

В числе приоритетов он назвал дальнейшее развитие трассы "Восток", которую предстоит продлить до Екатеринбурга и Тюмени, построить обходы Тюмени, Омска, Новосибирска, Кемерово, Канска.

# 20.12.23 RT на русском. Путин: нужно определиться с третьим этапом строительства БАМа и Транссиба

В России востребовано восточное направление железных дорог, пора определиться с параметрами третьего этапа строительства БАМа и Транссиба. Об этом заявил президент Владимир Путин на совещании по развитию Восточного полигона железных дорог.

Как напомнил президент, объёмы перевозок на восток за последние годы заметно выросли и продолжают увеличиваться — загрузка магистралей гарантирована на годы вперёд.

«Учитывая эти перспективы, нам нужно чётко определиться с параметрами третьего этапа развития БАМа и Транссиба, в какие сроки, по каким направлениям и в каком точно объёме будет увеличиваться их провозная способность», — сказал Путин.

В октябре глава государства [назвал приоритетным проектом](https://russian.rt.com/russia/news/1210786-putin-zheleznye-dorogi-novye-regiony) расширение Восточного полигона и других маршрутов, модернизацию Мурманского транспортного узла.

# 21.12.23 INTERFAX.RU. Путин принял участие в запуске движения по трассе М-12 от Москвы до Казани

Президент РФ Владимир Путин в четверг принял участие в церемонии запуска движения по новой скоростной федеральной автотрассе "Восток" на участке от Москвы до Казани.

Движение запущено на протяжении 810-километрового участка автотрассы М-12 "Восток" Москва-Тюмень.

Трасса до Казани проходит по территории пяти регионов: Московской, Владимирской, Нижегородской областей, Чувашии и Татарстана.

Движение до Казани запускается на семь месяцев ранее запланированного срока. Благодаря открытию трассы М-12 от Москвы до Казани время в пути между городами сократится с 12 до 6,5 часов. Движение по трассе будет платным, стоимость проезда до Казани без учета всех скидок составит порядка 4,8 тыс. рублей. Разрешенная скорость движения по четырехполосной М-12 - 110 км/ч.

Скоростная автомобильная дорога М-12 "Восток" Москва-Казань-Екатеринбург-Тюмень - это часть транспортного маршрута "Россия". Трасса пройдет по территории девяти регионов страны: Московской, Владимирской, Нижегородской областей, Чувашии, Татарстана, Башкортостана, Пермского края, Свердловской и Тюменской областей.

Общая протяженность трассы М-12 "Восток" от Москвы до Тюмени составит порядка 1961 км.

На трассе между Москвой и Казанью в общей сложности 323 искусственных сооружения: мосты, эстакады, развязки, зверопроходы и экодуки. В частности, из 88 возведенных мостов - крупные мосты через Волгу (3,4 км, Татарстан), Суру (930 м, Чувашия) и Оку (1,4 км, соединяет Владимирскую и Нижегородскую области).

Строительство М-12 началось в 2020 году. В 2024 году ее планируется продлить до Екатеринбурга, а затем до Тюмени.

# 22.12.23 Новости Mail.ru. Владимир Путин назвал строительство обхода Канска одним из приоритетных проектов

На торжественном открытии скоростной трассы М-12 «Восток», соединившей Москву и Казань, президент Владимир Путин, перечисляя приоритеты в дорожном строительстве, упомянул.

На торжественном открытии скоростной трассы М-12 «Восток», соединившей Москву и Казань, президент Владимир Путин, перечисляя приоритеты в дорожном строительстве, упомянул обход Канска.

— Хочу еще раз подчеркнуть, что надежные транспортные артерии для России имеют принципиальное, стратегическое значение. Потому мы и договаривались, что наши планы в сфере дорожного строительства должны быть реализованы в полном объеме, — напомнил президент. — В числе приоритетов — дальнейшее развитие трассы «Восток». Ее предстоит продлить до Екатеринбурга и Тюмени, построить обходы Тюмени, Омска, Новосибирска, Кемерово, Канска. Отдельное внимание уделить расшивке узких мест на маршруте «Россия» на территории Дальнего Востока, включая подъезды к Владивостоку, что существенно увеличит наши логистические и транспортные возможности.

# 21.12.23 ТАСС. Путин: целевые показатели почти по всем ключевым направлениям развития страны достигнуты

Речь идет о направлениях, считающихся приоритетными и наиболее важными с точки зрения обеспечения устойчивых темпов развития страны и повышения благосостояния людей

МОСКВА, 21 декабря. /ТАСС/. Практически по всем приоритетным и наиболее важным направлениям развития страны удалось достичь целевых показателей, заявил президент РФ Владимир Путин на заседании Совета по стратегическому развитию и нацпроектам.

"Мы добились целевых показателей практически по всем направлениям, которые считаем <…> приоритетными и наиболее важными с точки зрения обеспечения устойчивых темпов развития страны и повышения благосостояния людей ", - сказал глава государства.

В качестве примера он предложил посмотреть, как идут дела в строительной отрасли. По его словам, в прошлом году в России было введено в строй 102,7 млн кв. м жилья, а в этом - уже 105 млн кв. м "Это рекорд, да?" - уточнил Путин, обратившись к вице-премьеру Марат Хуснуллин. "Да", - подтвердил вице-премьер.

Глава государства в свою очередь отметил, что это свидетельствует о том, что "строительный комплекс страны набрал очень хорошие обороты", он работает устойчиво, надежно и демонстрирует хороший потенциал.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 15.12.23 ЕРЗ. Принят законопроект, устанавливающий новые механизмы КРТ

Госдума приняла в третьем чтении [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/452646-8#bh_histras) Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный [кодекс](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) Российской Федерации **и отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

Принятый законопроект вносит изменения, уточняющие права и обязанности юридических лиц, которые определены Российской Федерацией или субъектом РФ и обеспечивают реализацию принятых решений о комплексном развитии территорий (КРТ). Кроме того, законопроектом уточняется ряд положений, определяющих порядок подготовки документации по планировке территории в целях ее комплексного развития.

«У нас в ближайшей перспективе произойдут сущностные изменения в работе этого механизма, — рассказал председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ **Сергей Пахомов**. — Основной блок поправок будем вводить вторым этапом в начале следующего года. Думаю, что весной мы получим полностью обновленный и максимально работоспособный механизм».

«Могу точно сказать, что в стройкомплексе слово следующего года — это "градпланирование", — заявил парламентарий. — Речь о выявлении градпотенциала наших территорий и обо всем, что с этим связано. Нам необходима подготовка соответствующих кадров, в первую очередь муниципальным и региональным органам власти нужно начать движение в эту сторону».

По мнению Сергея Пахомова (на фото), сейчас у регионов есть «огромное количество полномочий, поэтому основным будет ответ на вопрос, как планирует свою работу этот блок в субъектах федерации».

В начале года в Госдуму будет внесен еще один законопроект по КРТ, сообщил Сергей Пахомов.

Принятый законопроект вводит в Градостроительный [кодекс](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) РФ понятие «оператор комплексного развития территории», под которым понимается юридическое лицо, определенное Российской Федерацией или субъектом РФ и обеспечивающее реализацию решения о КРТ.

В уставном (складочном) капитале оператора КРТ в обязательном порядке должна быть доля Российской Федерации (субъекта РФ), составляющая более 50%. Оператор КРТ вправе создавать дочернее общество, при этом в уставном (складочном) капитале более 50% долей должно принадлежать такому юридическому лицу.

Указанные лица наделяются правом на реализацию принятых решений о КРТ и (или) договора о КРТ, полномочиями на принятие отдельных решений и осуществление отдельных действий, в том числе на самостоятельное принятие решения о подготовке документации по планировке территории (ДПТ).

Кроме того, предусматривается возможность подготовки проектной и рабочей документации объектов капитального строительства (ОКС) до образования необходимых для этих целей земельных участков (ЗУ), в случае если ДПТ в целях реализации решения о КРТ или договора о КРТ предусмотрено размещение данных объектов. Для проектирования таких ОКС будет достаточно утвержденной ДПТ и (или) градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

В случае если ЗУ образуется из земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, в целях реализации решения о КРТ выдача ГПЗУ допускается до образования такого ЗУ в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденного в соответствии с решением о КРТ проекта планировки территории, а также проекта межевания территории и (или) схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории.

В указанном случае в целях получения ГПЗУ в орган местного самоуправления по месту нахождения ЗУ вправе обратиться оператор КРТ или лицо, с которым заключен договор о КРТ.

Законопроект устанавливает новый порядок принятия и реализации решения о КРТ, а также порядок заключения договора о КРТ с правообладателями объектов недвижимого имущества, расположенного в границах такой территории.

Договором КРТ может быть предусмотрено обязательство лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи.

Ранее портал ЕРЗ РФ [анализировал](https://erzrf.ru/news/sotsialnuyu-infrastrukturu-pri-realizatsii-dogovora-o-krt-budut-sdavat-ne-pozdneye-sdachi-zhilykh-obyektov?search=%D0%9A%D0%A0%D0%A2) внесенный в Госдуму [законопроект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/391467-8#bh_histras), в соответствии с которым социальную инфраструктуру при реализации договора о КРТ будут сдавать не позднее сдачи жилых объектов.

Позже принятие данного законопроекта было отклонено.

# 15.12.23 ЕРЗ. Как ужесточили лицензионные требования к управляющим компаниям

Госдума приняла в третьем чтении [законопроект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/169230-8#bh_histras) «О внесении изменений в статьи [193](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/5a9a4444ad7dc4b77ef9d8c5bf3a46bcf8ebc014/) и [195](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/1e667995eb0f20961d717910065bda2e25591c11/) Жилищного кодекса Российской Федерации».

Законопроект, внесенный группой депутатов и сенаторов в нижнюю палату летом 2022 года, предлагает ужесточить лицензионные требования к лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами (МКД).

Напомним, что в соответствии с [ч. 1 ст. 192](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/00b599b9bc92e965fd6548c76c20e19ad2967398/) Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) деятельность по управлению МКД осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

Принятый законопроект дополняет лицензионные требования к лицензиату. Помимо отсутствия в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, добавляются аналогичные требования к учредителям (участникам) лицензиата. Таким образом, учредители ранее обанкротившихся управляющих компаний, которые чаще всего являются их фактическими руководителями, не смогут создавать новые управляющие компании и оказывать услуги по управлению МКД.

Для получения лицензии лицензиат или соискатель лицензии не должен привлекаться к административной ответственности за грубое нарушение лицензионных требований в течение трех лет, предшествующих дате получения лицензии, дате продления срока ее действия.

Кроме того, в Едином федеральном [реестре](https://old.bankrot.fedresurs.ru/?attempt=1) сведений о банкротстве не должно быть информации о банкротстве юридического лица, осуществлявшего деятельность по управлению МКД, и должностными лицами и (или) учредителями которого являлись должностные лица и (или) учредители соискателя лицензии, опубликованной в течение трех лет, предшествующих дате обращения за лицензией такого соискателя лицензии.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/litsenziyu-uk-ne-prodlyat-yesli-u-neye-yest-zadolzhennost-pered-resursosnabzhayushchimi-organizatsiyami-ili-za-vyvoz-tko?search=%D0%A3%D0%9A) про [проект](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=144200) Постановления Правительства РФ, который уточняет порядок продления срока действия лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, а также расширяет перечень грубых нарушений лицензионных требований.

Проект Постановления устанавливает запрет на продление лицензии для управляющей компании, если у лицензиата имеется задолженность перед ресурсоснабжающей организацией или региональным оператором по обращению с ТКО в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, независимо от факта последующей оплаты лицензиатом указанной задолженности.

Закон вступит в силу с 01.09.2024.

# 18.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Госдума приняла законопроект о Едином цифровом реестре требований в строительстве

С 1 сентября текущего года формируется государственный информационный ресурс, в который войдут все требования – своды правил и стандарты Минстроя России, противопожарные нормативы, санитарные нормы и правила, радиационные нормы и другие – подлежащие применению на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений. Инициативой предлагается законодательно ограничить возможность органов власти требовать исполнения того, чего не было в этом реестре на момент начала строительства. Это обеспечит синхронизацию требований различных ведомств в строительной сфере, а также внедрит согласованный подход к их назначению. Появление такой важной новеллы в законопроекте после первого чтения стало результатом совместной работы Минстроя России, депутатов Госдумы и представителей профессионального сообщества.

После принятия в третьем чтении проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» направлен в Совет Федерации. До этого документ был представлен депутатам заместителем Министра строительства и ЖКХ РФ Сергеем Музыченко на заседании профильного комитета.

«Утверждение законопроекта станет очень значимым шагом вперед в развитии российской системы технического регулирования в строительстве. Отрасль получит чёткий единый цифровой реестр требований, на основании которого будут проектировать, а затем проверять и спрашивать в экспертизе и на остальных этапах жизненного цикла объекта. Также это позволит снять имеющиеся коллизии и неточности в нормативно-технической базе, перейти в будущем к автоматизации процессов в проектировании. Другая задача, решаемая инициативой – это переход к более гибкому и открытому к инновациям методу нормирования. Он более эффективен с инженерной точки зрения и больше соответствует потребностям современной российской экономики. Еще немаловажно то, что будет исключена необходимость разработки специальных технических условий, а значит и снижены временные и финансовые издержки застройщиков. Отдельно подчеркну, предложенные изменения никак не повлияют на уровень безопасности объектов и доступности их среды для людей с инвалидностью и маломобильных групп населения», - пояснил Сергей Музыченко.

Законопроектом предусмотрено, что указанные ограничения по реестру вступят в силу с 1 марта 2026 года. До этого Минстрою России и ФАУ «ФЦС» совместно с другими заинтересованными ведомствами предстоит выполнить задачу по оптимизации и переработке требований в строительстве и их переводу в машиночитаемый и машинопонимаемый формат.

Другая важная новелла – это отказ от утверждения двух отдельных перечней национальных стандартов и сводов правил или же их частей, в результате применения которых на обязательной и добровольной основе соблюдаются требования Технического регламента о безопасности зданий и сооружений (Технический регламент). Вместо этого в качестве доказательной базы предлагается использовать все действующие строительные своды правил и стандарты, другие требования, включаемые в формируемый реестр, стандарты организаций и иные документы по стандартизации, в том числе выполненные в иностранных системах. Также планируется развить механизм обоснования отклонений от норм посредством проведения и получения результатов исследований, расчетов и испытаний, моделирования, оценки рисков, которые могут быть получены по результатам организации научного сопровождения. Иначе говоря, безопасность объектов будет обеспечиваться верхнеуровневыми параметрами, а не строгим следованием способам их достижения.

Таким образом, проектировщики получат возможность поиска и реализации наиболее эффективных путей достижения требований Технического регламента. Это обеспечит гибкость в разработке и принятии проектных решений при сохранении безопасности. Принятие законопроекта станет правовой основой для перехода на более эффективную и открытую к инновациям параметрическую систему нормирования в строительстве.

Отдельно стоит отметить, что Минстроем России параллельно с работой над законопроектом подготавливается комплекс мер по повышению уровня ответственности и квалифицированности кадров в отрасли, отвечающих за безопасность и качество строительства. Планируется внедрить независимую оценку квалификации, как способ проверки знаний и компетенций главных инженеров и архитекторов проектов, а также проведение регулярной – один раз в два года - аттестации государственных экспертов, специалистов государственного строительного надзора и строительного контроля.

Доработка законопроекта после первого чтения в Госдуме в части реестра требований была проведена во исполнение поручений Президента России по итогам совещания по вопросу развития строительной отрасли, состоявшегося 8 августа 2023 года.

# 19.12.23 ЕРЗ. Корректировка нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации

Минстрой России опубликовал приказы, регламентирующие нормативные затраты на работы по подготовке проектной документации (ПД).

Напомним, что в рамках реформы ценообразования и актуализации сметных нормативов на смену справочникам базовых цен (СБЦП) на проектные и изыскательские работы приходят методики определения нормативных затрат (НЗ).

Методика определения стоимости работ по подготовке ПД утверждена приказом Минстроя России [№707/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/138462/) от 01.10.2021 и устанавливает порядок определения сметной стоимости работ по подготовке проектной и (или) рабочей документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (ОКС), работ по сохранению объектов культурного наследия на основании сметных нормативов на работы по подготовке проектной и (или) рабочей документации, НЗ на работы по подготовке ПД, а также порядок разработки НЗ на проектные работы (ПР).

Основным методом определения стоимости работ по подготовке проектной и (или) рабочей документации для строительства с использованием НЗ на проектные работы является метод определения стоимости ПР в зависимости от основных технико-экономических показателей проектируемого объекта строительства, характеризующих трудоемкость комплекса ПР (натуральные показатели).

Минстроем России утверждены и опубликованы:

• Приказ [№828/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/325508/)от 20.11.2023 года «О нормативных затратах на работы по подготовке проектной документации для создания инженерно-технической системы антитеррористической защищенности объектов жилищно-гражданского назначения»;

• Приказ [№846/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355754/) от 28.11.2023 «О нормативных затратах на работы по подготовке проектной документации для строительства объектов ракетно-космической промышленности и наземной космической инфраструктуры»;

• Приказ [№847/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355753/) от 28.11.2023 года «О нормативных затратах на работы по подготовке проектной документации для строительства, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения и объектов инфраструктуры»;

• Приказ [№848/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355755/) от 28.11.2023 года «Об установлении нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации для строительства и реконструкции объектов жилищно-гражданского назначения»;

• Приказ [№849/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355756/)от 28.11.2023г. «Об установлении нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации для строительства объектов газовой промышленности»;

• Приказ [№907/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355874/) от 12.12.2023 года «О нормативных затратах на работы по подготовке проектной документации для создания систем связи и технологических систем объектов капитального строительства непроизводственного назначения»;

• Приказ России [№911/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355970/) от 13.12.2023 «О нормативных затратах на работы по подготовке проектной документации для строительства объектов городской среды»;

• Приказ России [№912/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355971/) от 13.12.2023 «О нормативных затратах на работы по подготовке проектной документации для создания инженерной защиты территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Параметры и нормативы цены проектных работ приведены в НЗ в уровне цен по состоянию на 1 января 2021 года в тыс. руб. без учета налога на добавленную стоимость.

Распределение стоимости проектных работ, определенной на основании параметров и нормативов цены ПР по видам документации, выглядит так:

Проектная документация — 40%.

Рабочая документация — 60%.

# 19.12.23 ЕРЗ. С 2024 года маткапитал будут выдавать только родившимся в России

Госдума приняла в третьем чтении [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/419851-8) Федерального закона «О внесении изменений в [статью 3](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/87119687f6485f84c98a194ed9fb2b0be648a9f8/) Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"».

Согласно законопроекту, право на дополнительные меры государственной поддержки в виде материнского (семейного) капитала возникает при рождении (усыновлении) ребенка (детей), имеющего гражданство Российской Федерации со дня рождения, у лиц, имеющих гражданство РФ на момент рождения ребенка, независимо от места их жительства.

Предполагается, что законопроект вступит в силу с 01.01.2024. При этом принятая норма не будет распространяться на граждан России, постоянно проживавших на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей на момент их принятия в РФ.

# 18.12.23 Техэксперт. Госдума приняла в 3 чтении законопроект о внесении изменений в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений

В России появится новая концепция технического регулирования, предполагающая самостоятельный выбор застройщиком доказательной базы для подтверждения соответствия требованиям регламента.

Госдумой в ходе пленарного заседания 15 декабря принят в 3 чтении законопроект [N 322233-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"](http://docs.cntd.ru/document/1301088293) и отдельные законодательные акты Российской Федерации (о переходе к параметрическому нормированию в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений)" (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/322233-8>).

Документ предусматривает создание единого перечня нормативов добровольного применения, это должно устранить противоречия и дублирование многочисленных требований. Чтобы регламентировать альтернативные способы обоснования соответствия проектов требованиям Технического регламента, предполагается расширить доказательную базу Технического регламента.

Статья 6 Технического регламента в новой редакции звучит так:

Статья 6. Документы, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований настоящего Федерального закона

1. Документами, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований настоящего Федерального закона, являются:

1) национальные стандарты Российской Федерации (далее - национальные стандарты) и (или) своды правил (часть национального стандарта и (или) часть свода правил);

2) международные стандарты, региональные стандарты и региональные своды правил, стандарты иностранных государств и своды правил иностранных государств;

3) стандарты организаций;

4) результаты применения предусмотренных частью 6 статьи 15 настоящего Федерального закона способов обоснования соответствия архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений и мероприятий по обеспечению безопасности зданий, сооружений, процессов, осуществляемых на всех этапах их жизненного цикла, требованиям, установленным настоящим Федеральным законом, утвержденные лицом, осуществляющим подготовку проектной документации.

2. Национальные стандарты и своды правил, предусматривающие требования безопасности зданий, сооружений, процессов, осуществляемых на всех этапах их жизненного цикла, применяются со дня включения таких требований в реестр 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 (далее - реестр требований), в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Помимо этого, закон уточняет понятия "жизненный цикл здания или сооружения", "нормальные условия эксплуатации", "сеть инженерно-технического обеспечения".

# 18.12.23 Техэксперт. Правительство продлило мораторий на проверки бизнеса до конца 2024 года

Председатель Правительства Михаил Мишустин подписал постановление о продлении действующего моратория на проверки бизнеса до конца 2024 года. Решение принято по поручению Президента России.

Исключение, как и в 2023 году, будет сделано для объектов, отнесённых к категориям чрезвычайно высокого и высокого риска, для проверок, которые проводятся контрольными органами в случае угрозы жизни и здоровью граждан, безопасности страны, а также на основании индикаторов риска нарушения обязательных требований.

К объектам чрезвычайно высокого и высокого риска относятся социальные, промышленные объекты, отдельные виды деятельности, имеющие максимальный или близкий к нему уровень риска причинения вреда в соответствующей сфере.

Что касается индикаторов рисков, такой формат предполагает инициирование надзорными органами контрольных мероприятий в случае получения информации о наличии рисков нарушения обязательных требований.

Продлить действующий мораторий поручил Президент по итогам доклада вице-премьера Дмитрия Григоренко на совещании главы государства с членами Правительства 22 ноября.

Говоря об этом решении на заседании Правительства 15 декабря, Михаил Мишустин отметил, что мораторий уже хорошо себя зарекомендовал, позволил серьёзно - почти в пять раз - снизить количество проверок по сравнению с 2019 годом. "Бизнес смог больше ресурсов направить на выполнение своих текущих задач, а также на расширение проектов и освоение новых рынков сбыта", - добавил глава кабмина.

По его словам, с учётом принятых Правительством решений органами прокуратуры согласовано включение в план на текущий год около 93 тыс. мероприятий – это в четыре раза меньше, чем в 2022 году. Во многих случаях на замену пришли профилактические визиты. Они позволяют организациям выявлять недостатки превентивно и устранять их без штрафных санкций. По состоянию на конец ноября их число почти в три раза превысило количество проверок.

Подписанным документом внесены изменения в постановление Правительства [от 10.03.2022 N 336](http://docs.cntd.ru/document/728401034).

# 20.12.23 АНСБ. В Госдуму внесли законопроект, упрощающий экспертизу проектной документации

Профильные государственные организации предлагают освободить от необходимости получать аккредитацию на проведение негосударственной экспертизы проектной документации. С такими поправками в Градостроительный кодекс выступили глава Комитета Совфеда по экономической политике Андрей Кутепов и его заместитель Александр Трембицкий.

По действующему закону получение аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий для госструктур требуется. Однако, по мнению авторов поправок, объективная необходимость в ней отсутствует.

Так, процедура проведения негосударственной экспертизы проектной документации аналогична процедуре государственной экспертизы, а требовании к аттестации физических лиц и организациям идентичны.

Ранее инициативу поддержали в Минстрое, отметив, что объективная необходимость в аккредитации профильных организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий действительно отсутствует.

# 19.12.23 За-Строй. Закон о капремонте вступил в силу

Российские регионы отныне смогут сами определять срок уплаты взносов на капитальный ремонт в новостройках

Президент России Владимир Путин подписал закон, разрешающий регионам определять сроки возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников квартир в новостройках, вводящихся в эксплуатацию поэтапно. Документ [опубликован](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312190011?index=1) на официальном портале правовой информации.

Закон приняли в целях реализации постановления Конституционного суда РФ, которым признана не соответствующей российской конституции норма Жилищного кодекса РФ, не позволяющая однозначно определить момент возникновения у собственников обязанности по уплате взносов на капремонт новостроек, которые вводятся в эксплуатацию поэтапно. Принятый закон призван исправить эту ситуацию.

Им устанавливается, что сроки уплаты таких взносов будут определяться субъектами России. При этом они не могут превышать пяти лет с даты внесения новостройки в региональную программу капремонта. Уточняется также, что если суммы взносов на капремонт были излишне уплачены собственниками, то они автоматически подлежат зачёту в счёт взносов при оплате будущих расчетных периодов.

Закон вступает в силу со дня опубликования.

# 20.12.23 За-Строй. Не всё страховщику и банкиру масленица

Новый российский закон ограничит с 1 июля следующего года рост ставки по ипотеке при отказе заёмщика от страхования

Президент России Владимир Путин подписал закон, ограничивающий с 1 июля 2024 года рост ставки по уже выданному ипотечному кредиту в случае отказа заёмщика от страховки. Документ опубликован на официальном портале правовой информации.

Согласно закону, в случае отказа заёмщика от купленной при оформлении ипотеки страховки банк вправе принять решение об увеличении процентной ставки, но только до уровня, который действовал на момент выдачи кредита для ипотеки без страховки.

При выдаче ипотечных кредитов обязательным является только страхование самого объекта недвижимости, остальные виды страховки являются добровольными, однако для незастрахованных заёмщиков процентные ставки по ипотеке, как правило, выше.

# 19.12.23 ЕРЗ. Продлены антикризисные меры в сфере градостроительной деятельности и регулирования земельных отношений

Госдума приняла в третьем чтении [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/475970-8#bh_note) Федерального закона «О внесении изменений в [статью 98](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/3cbff065a4c0e1e26d17ad3f607cd9f53b51ceec/) Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект предусматривает продление антикризисных мер на 2024 — 2026 годы. В частности, продлеваются специальные полномочия Правительства РФ принимать решения, устанавливающие особенности в сферах разрешительной и контрольно-надзорной деятельности, корпоративных отношений, государственных закупок, строительства и градостроительной деятельности.

До 1 января 2025 года продлевается право саморегулируемых организаций (СРО) в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капремонта выдавать займы своим членам из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

На 2024 год продлены антикризисные меры, установленные [ст. 7](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411435/6a73a7e61adc45fc3dd224c0e7194a1392c8b071/) и [ст. 8](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411435/bdb2754392763f4c0afbdb3bc7ea77ef6a5287c4/) закона [58-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411435/), касающиеся особенностей регулирования градостроительной деятельности и предоставлении земельных участков (ЗУ), находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Осенью портал ЕРЗ.РФ рассказывал об очередном [продлении](https://erzrf.ru/news/antikrizisnyye-mery-v-sfere-gradostroitelnoy-deyatelnosti-i-regulirovaniya-zemelnykh-otnosheniy-prodlyat-na-god) антикризисных мер, в числе которых можно назвать следующие.

• Срок согласования проекта генерального плана (ГП) поселения, проекта ГП городского округа, проекта документа о внесении изменений в соответствующий ГП с органами власти не может превышать один месяц со дня поступления в указанные органы уведомления об обеспечении доступа к проекту ГП, проекту документа о внесении изменений в ГП и материалам по их обоснованию в информационной системе территориального планирования.

• Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам ГП, ПЗЗ, планировки, межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении таких общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах этих обсуждений или слушаний не может превышать один месяц.

Кроме того, на 2024 год продлевается норма [173-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/1d180977d026edde9616ec2b675f597f5573a08e/), согласно которой особенности регулирования земельных отношений устанавливаются федеральными законами. Напомним, что в число ранее продленных на 2023 год мер входит возможность льготной арендной платы (не менее 1 руб.) в отношении ЗУ, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта РФ, муниципальной собственности, и ЗУ, государственная собственность на которые не разграничена.

# 20.12.23 ЗаНоСтрой. Изменения индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2023 года

Минстрой России опубликовал письмо [№78338-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/356149/) от 15.12.2023 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

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 и [№76452-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/fef/fbljhmhec8ewdu0vjwgooirrgl9cb53s/08.12.2023_76452_AL_09.pdf) от 08.12.2023.

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 в IV квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2023 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Северо-Западного федерального округа (СЗФО), Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Уральского федерального округа (УФО), Сибирского федерального округа (СФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО).

• ИИСС СМР и ПНР по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на IV квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на IV квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, ПФО, УФО, СФО.

• ИИСС СМР, определяемых с применением отраслевой сметно-нормативной базы ОСНБЖ-2001 на IV квартал 2023 года для строительства: железных дорог; линейных объектов электрификации и энергетического хозяйства; мостов железнодорожных.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на IV квартал 2023 года к ФЕР-2001 для отдельных регионов ЦФО, ЮФО, СКФО, ПФО, УФО, ДФО.

# 20.12.23 Техэксперт. Принят законопроект, устанавливающий новые механизмы КРТ

Госдума приняла в третьем чтении проект Федерального закона "О внесении изменений в [Градостроительный кодекс Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338) и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/452646-8>).

Принятый законопроект вносит изменения, уточняющие права и обязанности юридических лиц, которые определены Российской Федерацией или субъектом РФ и обеспечивают реализацию принятых решений о комплексном развитии территорий (КРТ). Кроме того, законопроектом уточняется ряд положений, определяющих порядок подготовки документации по планировке территории в целях ее комплексного развития.

"У нас в ближайшей перспективе произойдут сущностные изменения в работе этого механизма, - рассказал председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. - Основной блок поправок будем вводить вторым этапом в начале следующего года. Думаю, что весной мы получим полностью обновленный и максимально работоспособный механизм".

"Могу точно сказать, что в стройкомплексе слово следующего года - это "градпланирование", - заявил парламентарий. - Речь о выявлении градпотенциала наших территорий и обо всем, что с этим связано. Нам необходима подготовка соответствующих кадров, в первую очередь муниципальным и региональным органам власти нужно начать движение в эту сторону".

По мнению Сергея Пахомова, сейчас у регионов есть "огромное количество полномочий, поэтому основным будет ответ на вопрос, как планирует свою работу этот блок в субъектах федерации".

В начале года в Госдуму будет внесен еще один законопроект по КРТ, сообщил Сергей Пахомов.

Принятый законопроект вводит в [Градостроительный кодекс РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338) понятие "оператор комплексного развития территории", под которым понимается юридическое лицо, определенное Российской Федерацией или субъектом РФ и обеспечивающее реализацию решения о КРТ.

В уставном (складочном) капитале оператора КРТ в обязательном порядке должна быть доля Российской Федерации (субъекта РФ), составляющая более 50%. Оператор КРТ вправе создавать дочернее общество, при этом в уставном (складочном) капитале более 50% долей должно принадлежать такому юридическому лицу.

Указанные лица наделяются правом на реализацию принятых решений о КРТ и (или) договора о КРТ, полномочиями на принятие отдельных решений и осуществление отдельных действий, в том числе на самостоятельное принятие решения о подготовке документации по планировке территории (ДПТ).

Кроме того, предусматривается возможность подготовки проектной и рабочей документации объектов капитального строительства (ОКС) до образования необходимых для этих целей земельных участков (ЗУ), в случае если ДПТ в целях реализации решения о КРТ или договора о КРТ предусмотрено размещение данных объектов. Для проектирования таких ОКС будет достаточно утвержденной ДПТ и (или) градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

В случае если ЗУ образуется из земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, в целях реализации решения о КРТ выдача ГПЗУ допускается до образования такого ЗУ в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденного в соответствии с решением о КРТ проекта планировки территории, а также проекта межевания территории и (или) схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории.

В указанном случае в целях получения ГПЗУ в орган местного самоуправления по месту нахождения ЗУ вправе обратиться оператор КРТ или лицо, с которым заключен договор о КРТ.

Законопроект устанавливает новый порядок принятия и реализации решения о КРТ, а также порядок заключения договора о КРТ с правообладателями объектов недвижимого имущества, расположенного в границах такой территории.

Договором КРТ может быть предусмотрено обязательство лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи.

# 20.12.23 Техэксперт. Техрегламент о безопасности зданий и сооружений включит положения о Едином цифровом реестре требований в строительстве

С 1 сентября текущего года формируется государственный информационный ресурс, в который войдут все требования - своды правил и стандарты Минстроя России, противопожарные нормативы, санитарные нормы и правила, радиационные нормы и другие, - подлежащие применению на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений. Инициативой предлагается законодательно ограничить возможность органов власти требовать исполнения того, чего не было в этом реестре на момент начала строительства. Это обеспечит синхронизацию требований различных ведомств в строительной сфере, а также внедрит согласованный подход к их назначению. Появление такой важной новеллы в законопроекте после первого чтения стало результатом совместной работы Минстроя России, депутатов Госдумы и представителей профессионального сообщества.

После принятия в третьем чтении [проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/1304331253) направлен в Совет Федерации ([подробнее здесь](http://docs.cntd.ru/document/578348553) - прим. ред.). До этого документ был представлен депутатам заместителем Министра строительства и ЖКХ РФ Сергеем Музыченко на заседании профильного комитета.

"Утверждение законопроекта станет очень значимым шагом вперед в развитии российской системы технического регулирования в строительстве. Отрасль получит чёткий единый цифровой реестр требований, на основании которого будут проектировать, а затем проверять и спрашивать в экспертизе и на остальных этапах жизненного цикла объекта. Также это позволит снять имеющиеся коллизии и неточности в нормативно-технической базе, перейти в будущем к автоматизации процессов в проектировании. Другая задача, решаемая инициативой, - это переход к более гибкому и открытому к инновациям методу нормирования. Он более эффективен с инженерной точки зрения и больше соответствует потребностям современной российской экономики. Еще немаловажно то, что будет исключена необходимость разработки специальных технических условий, а значит и снижены временные и финансовые издержки застройщиков. Отдельно подчеркну, предложенные изменения никак не повлияют на уровень безопасности объектов и доступности их среды для людей с инвалидностью и маломобильных групп населения", - пояснил Сергей Музыченко.

Законопроектом предусмотрено, что указанные ограничения по реестру вступят в силу с 1 марта 2026 года. До этого Минстрою России и ФАУ "ФЦС" совместно с другими заинтересованными ведомствами предстоит выполнить задачу по оптимизации и переработке требований в строительстве и их переводу в машиночитаемый и машинопонимаемый формат.

Другая важная новелла - это отказ от утверждения двух отдельных перечней национальных стандартов и сводов правил или же их частей, в результате применения которых на обязательной и добровольной основе соблюдаются требования Технического регламента о безопасности зданий и сооружений (Технический регламент). Вместо этого в качестве доказательной базы предлагается использовать все действующие строительные своды правил и стандарты, другие требования, включаемые в формируемый реестр, стандарты организаций и иные документы по стандартизации, в том числе выполненные в иностранных системах. Также планируется развить механизм обоснования отклонений от норм посредством проведения и получения результатов исследований, расчетов и испытаний, моделирования, оценки рисков, которые могут быть получены по результатам организации научного сопровождения. Иначе говоря, безопасность объектов будет обеспечиваться верхнеуровневыми параметрами, а не строгим следованием способам их достижения.

Таким образом, проектировщики получат возможность поиска и реализации наиболее эффективных путей достижения требований Технического регламента. Это обеспечит гибкость в разработке и принятии проектных решений при сохранении безопасности. Принятие законопроекта станет правовой основой для перехода на более эффективную и открытую к инновациям параметрическую систему нормирования в строительстве.

Отдельно стоит отметить, что Минстроем России параллельно с работой над законопроектом подготавливается комплекс мер по повышению уровня ответственности и квалифицированности кадров в отрасли, отвечающих за безопасность и качество строительства. Планируется внедрить независимую оценку квалификации как способ проверки знаний и компетенций главных инженеров и архитекторов проектов, а также проведение регулярной - один раз в два года - аттестации государственных экспертов, специалистов государственного строительного надзора и строительного контроля.

Доработка законопроекта после первого чтения в Госдуме в части реестра требований была проведена во исполнение поручений Президента России по итогам совещания по вопросу развития строительной отрасли, состоявшегося 8 августа 2023 года.

# 21.12.23 ЕРЗ. Отменены федеральные адресные инвестиционные программы в строительстве

Госдума РФ приняла во втором и третьем чтении [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/506239-8#bh_histras) Федерального закона «О внесении изменений в Бюджетный [кодекс](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702/) Российской Федерации».

Законопроект исключает из Бюджетного [кодекса](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702/?ysclid=lqe0077bzh516094896) РФ положения о формировании и ведении Федеральной адресной инвестиционной программы ([ФАИП](https://faip.economy.gov.ru/cgi/uis/faip.cgi/G1/faip/2023)), а также формирование и ведение вместо нее реестра объектов капитального строительства (ОКС), объектов недвижимого имущества, строительство (реконструкция), приобретение которых осуществляется (планируется осуществлять) за счет средств федерального бюджета (Реестр).

Напомним, что в 2023 году завершено формирование Комплексной государственной программы (КГП) Российской Федерации «Строительство» ([КГП Строительство](https://minstroyrf.gov.ru/trades/realizaciya-gosudarstvennyh-programm/kgp-stroitelstvo/)), в состав которой входит Реестр.

Таким образом, информация, включаемая в ФАИП, дублирует информацию, включаемую в Реестр, в связи с чем формирование ФАИП как самостоятельного документа в системе управления КГП Строительство избыточно.

После вступления законопроекта в силу в законодательный орган государственной власти РФ вместо ФАИП будет представляться Реестр с распределением бюджетных ассигнований по объектам капитального строительства и объектам недвижимого имущества. Состав и полнота представляемых сведений при этом не изменяются.

Переход к реестровому принципу планирования и реализации капитальных вложений позволит за счет исключения необходимости ежегодного утверждения ФАИП как отдельного документа, а также внесения в нее изменений упростить бизнес-процессы в части определения объектов, финансовое обеспечение которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета (ФБ), и сократить сроки перераспределения средств при исполнении ФБ.

Порядок формирования и ведения реестра ОКС, объектов недвижимого имущества устанавливается Правительством РФ.

Федеральный закон вступит в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений.

Предусматриваемые законопроектом изменения будут применяться только к расходам, осуществляемым за счет средств федерального бюджета, возникающим начиная с исполнения федерального бюджета на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов.

# 20.12.23 За-Строй. С такими изменениями станет проще

Закон, который упростит в России перевод жилого помещения в нежилое и наоборот, подписан и вступит в силу с 1 апреля следующего года

Президент России Владимир Путин подписал закон, совершенствующий порядок перевода жилого помещения в нежилое и наоборот. Документ размещён на сайте официального опубликования правовых актов, а вступит в силу с 1 апреля 2024 года.

Документом вносятся изменения в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Новый нормативный правовой акт устанавливает, что, в случае если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого не требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки или иных работ, то перевод жилого помещения в нежилое или наоборот считается оконченным со дня внесения изменений о включении помещения в сведения Единого госреестра недвижимости.

При этом орган местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия обязан направить в орган регистрации прав документ, подтверждающий принятие им решения о таком переводе.

В случае проведения перепланировки помещения, которая представляет собой изменение его границ и (или) площади, образование новых помещений, изменение его внутренней планировки, изменение границ и площади смежных помещений, вносимые изменения в сведения Единого госреестра недвижимости должны содержать данные о произведённых изменениях, назначении помещения.

# 20.12.23 За-Строй. Подрядчик тоже имеет права!

Оказывается, и на заказчика можно найти управу, повысив цену по государственному контракту через суд

Арбитражный суд Поволжского округа встал на сторону подрядчика по делу № А12-33828/2022 и потребовал заказчика оплатить обещанное повышение цены госконтракта.

Фабула дела такова. Краснодарское ООО «Циклон» заключило контракт с казённым учреждением Волгоградской области «Дирекция водохозяйственного строительства», обязавшись отремонтировать гидротехнические сооружения пруда на территории сельского поселения. Цена работ составила 69,33 миллиона рублей, в том числе НДС –11,55 миллиона. Контракт был большой и финансирование работ осуществлялось тремя частями – с 2020-го по 2022-й.

Однако, в связи с существенным ростом цен в 2021-2022 годах на строительные материалы, подрядчик подал заявление с просьбой увеличить цену на 5,71 миллиона рублей. В соответствии с возможностями, которые предусмотрены постановлением Правительства РФ от 9 августа 2021 года №1315 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Заказчик самостоятельно проверил и подтвердил факт удорожания строительных ресурсов, направив в областной комитет по природопользованию аналитическую записку и два письма. Судя по всему, старшие товарищи имели на этот счёт другое мнение. Мол, мало ли чего там у них подорожало. Пусть работают и не вякают. С тех пор казённое учреждение от вопроса самоустранилось и на все запросы строителей отвечало многозначительным молчанием.

Реакция последовала на заявления подрядчика о том, что в случае, если стоимость контракта не будет увеличена, работы встанут. Вот на это заказчики отреагировали быстро, указав на необоснованное приостановление подрядчиком работ и необходимость их возобновления и завершения в установленный срок. И пригрозив в противном случае судом и штрафными санкциями.

В итоге работы по государственному контракту подрядчиком выполнены в полном объёме, акты подписаны, и оговорённая на старте сумма выплачена. А вот в доплате в размере 5,71 миллиона рублей строителям отказали. И тогда в суд отправилось уже ООО «Циклон».

В итоге подрядчики успешно выиграли дело. Вначале в суде первой инстанции, а затем в апелляции и кассации, куда чиновники побежали, чтобы не платить деньги строителям за выполненную работу. Как сказано в материале дела, суды первой и апелляционной инстанции установили, что несвоевременный отказ заказчика от согласования увеличения цены контракта не позволил ООО «Циклон» реализовать право на одностороннее расторжение государственного контракта.

Учитывая, что подрядчиком работы по данному контракту исполнены в полном объёме, каких-либо претензий по качеству, замечаний по содержанию документов или правильности расчёта увеличения новой цены контракта не заявлено, исковые требования удовлетворены в полном объёме.

При этом суды ссылались на положения статей 307, 309, 310, 424, 451, 452, 702, 709, 746, 763 Гражданского кодекса РФ, статью 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и подпункт «а» пункта 2 постановления Правительства РФ от 9 августа 2021 года № 1315 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», в редакции изменений от 22 октября 2021-го № 1812 и от 31 декабря 2021-го № 2594.

Что же, очень любопытная практика. До этого раньше считалось, что при пересмотре цены контракта подрядчик должен полностью отдаваться на милость заказчика, а если тот откажется пересматривать ценники – то уже ничего не сможет с этим поделать. Но судя по мнению представителей Фемиды, подрядчик тоже имеет права. И может рассчитывать либо на расторжение договора в одностороннем порядке, в случае если заказчик откажется пересматривать стоимость контракта, либо на взыскание своих расходов в судебном порядке.

# 21.12.23 За-Строй. Дойти до ручки станет труднее

Лимит требований по банкротству в России высшая судебная инстанция предлагает увеличить более, чем в 6 раз

Верховный Суд России предложил пересмотреть нормы закона о банкротстве. Инициатива оформлена в виде законопроекта и внесена в Государственную Думу. Главные изменения коснуться лимитов по банкротству юридических лиц – по мнению судебного сообщества, прописанная сейчас сумма требований кредиторов в 300.000 рубликов не отвечает реалиям жизни, и её нужно повысить до 2.000.000 «рэ».

Поводом для таких новшеств стали выводы после анализа статистической информации. В 2022 году в рамках дел о банкротстве суды рассмотрели 1,954 миллиона обособленных споров, в первом полугодии 2023-го – 1,211 миллиона.

Будем проще!

Подавляющая часть из них касалась включения в реестр требований кредиторов (888 тысяч дел в 2022-ом и 548 тысяч в первом полугодии 2023-го), а также вопросов продления процедур, применяемых при банкротстве (400 тысяч дел в 2022-ом и 256 тысяч в первом полугодии 2023-го).

При этом, по данным судов, процент обжалования по таким категориям споров незначителен – не более 5% по спорам о включении в реестр и чуть больше 1% по вопросам продления процедур. В связи с этим предлагается, что при отсутствии возражений участвующих в деле лиц, судья сможет принимать существенную часть таких решений (о включении требований в реестр, об освобождении арбитражного управляющего по его заявлению от возложенных на него обязанностей, о распределении судебных расходов по делу о банкротстве и так далее) без проведения судебного заседания, изготовив лишь резолютивную часть определения.

Инфляция берёт своё

Как уже упоминалось, предлагается повысить минимальную сумму требований кредиторов, при которой возможно возбуждение дела о банкротстве юридических лиц. Действующий в настоящее время порог в 300 тысяч рублей выглядит для бизнеса откровенно смехотворно и ниже, чем даже аналогичный порог для физических лиц (500 тысяч рублей).

В связи с этим предлагается восстановить первоначальную логику закона о банкротстве 2002 года, устанавливавшего разные пороговые значения требований для возбуждения дела о банкротстве для граждан, юридических лиц и специальных субъектов. Например, для сельскохозяйственных предприятий, стратегических предприятий и организаций, субъектов естественных монополий предлагается поднять планку с 1-го миллиона до 3-х миллионов рублей.

Новая минимальная сумма, как поясняют разработчики законопроекта, учитывает накопленный с 2002 года уровень инфляции и индексов потребительских цен, а также стоимость судебных расходов при проведении процедур банкротства и необходимость пресечения злоупотреблений со стороны части кредиторов, возбуждающих дела о банкротстве по утверждённым в судах в упрощённом или приказном порядке суммам долга.

Награда найдёт героя

Наконец, регламентирует новый проект закона и выплату вознаграждения арбитражному управляющему после завершения процедур банкротства. Предлагается, что сумму процентов (30% размера удовлетворённых требований кредиторов) по вознаграждению в размере менее 100 тысяч рублей управляющий рассчитывает и выплачивает себе сам за счёт средств банкрота. Суммы от 100 тысяч до 1-го миллиона рублей должен утвердить арбитражный суд без проведения судебного заседания, а более 1-го миллиона рублей – на судебном заседании.

При этом «в исключительных случаях сумма процентов по вознаграждению арбитражного управляющего может быть снижена судом по ходатайству лица, участвующего в деле, при её явной несоразмерности вкладу арбитражного управляющего в достижение результатов процедуры банкротства».

Кто будет платить в том случае, если фирма обанкротилась на самом деле и не имеет никаких активов, Верховный Суд пояснять не стал. Видимо, такие случаи настолько редки, что на них не стоит и бумагу тратить.

И срок ещё дадут!

Впрочем, не тюремного заключения, а на апелляцию решений. Законопроект предлагает ввести единую процедуру обжалования судебных определений, выносимых в рамках дел о банкротстве (действующая редакция закона о банкротстве и Арбитражный процессуальный кодекс РФ предполагают три режима обжалования). На всё про всё будет отведён один месяц по всем категориям споров.

Законопроект также вводит единый подход к утверждению положения о продаже имущества должника в делах о банкротстве граждан и юридических лиц и совершенствует порядок продления процедур конкурсного производства и реализации имущества гражданина.

# 21.12.23 Техэксперт. Внесен законопроект об отмене необходимости получения организациями, проводящими госэкспертизу, аккредитации на проведение негосударственной экспертизы

В Системе обеспечения законодательной деятельности опубликован законопроект N 515180-8 "О внесении изменения в [статью 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901919338) (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/515180-8>).

[Часть 1 статьи 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338) в случае принятия законопроекта будет выглядеть так:

"Негосударственная экспертиза проектной документации и (или) негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, аккредитованными на право проведения негосударственной экспертизы соответствующего вида, или подведомственными уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий федеральным органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации государственными (бюджетными или автономными) учреждениями".

В соответствии с пояснительной запиской, проект разработан в целях исключения необходимости получения аккредитации на право проведения указанных экспертиз соответствующими государственными учреждениями.

Объективная необходимость аккредитации организаций по проведению государственной экспертизы на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий отсутствует.

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

# 16.12.23 [АиФ Самара](https://samara.aif.ru/). Марат Хуснуллин рассказал о строительстве обхода Тольятти

Объект входит в состав международного транспортного маршрута Европа — Западный Китай.

В Самарской области строится обход Тольятти с мостовым переходом через Волгу длиной более 3 км, сообщает портал government.ru.

Объект входит в состав международного транспортного маршрута Европа — Западный Китай. Общая протяжённость обхода составит порядка 100 км, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Строительство обхода Тольятти с мостом через Волгу началось в 2019 году по поручению Президента. Это один из масштабных проектов в нашей стране, мост войдёт в десятку самых протяжённых инженерных сооружений России. Сейчас завершена укрупнительная сборка всех 26 пролётных строений, выполнена надвижка 24 из них. Общая техническая готовность обхода составляет 93%. Завершить работы и запустить движение транспорта планируем в следующем году. Новый маршрут поможет разгрузить региональную дорожную сеть и окажет колоссальное влияние на развитие экономики страны».

# 18.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Амурской области досрочно завершили реконструкцию участка трассы А-360 «Лена»

В Тындинском районе Амурской области на год раньше срока завершена реконструкция участка трассы А-360 «Лена» с 38-го по 58-й км. В ходе работ специалисты также построили обход села Соловьёвск, за счёт чего общая протяжённость объекта сократилась и теперь составляет 18 км.

Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. «Хорошо развитая дорожная инфраструктура напрямую влияет на уровень качества жизни граждан, поэтому мы уделяем её развитию особое внимание. Она обеспечивает устойчивое социально-экономическое развитие субъектов, укрепляет связанность территорий и расширяет региональную маршрутную сеть.

Так, в Тындинском районе Амурской области дорожники реконструировали участок трассы А-360 “Лена” на год раньше запланированного срока. Грунтовое покрытие там заменили на асфальтобетонное, а также построили обход села Соловьёвск. Теперь это современная дорога, отвечающая всем нормативным требованиям», – сказал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер уточнил, что при выполнении строительно-монтажных работ на 18-километровом отрезке пути также установили 20 км металлического барьерного ограждения, возвели четыре моста и смонтировали 24 водопропускные трубы. Общая протяжённость всех искусственных сооружений составила около 975 пог. м. Для удобства водителей на 43-м км трассы оборудовали площадку для отдыха. Трасса А-360 «Лена» соединяет федеральную автомобильную дорогу Р-297 «Амур» Чита – Хабаровск с населёнными пунктами Республики Саха (Якутия). Она проходит через города Тынду, Нерюнгри и Алдан, является важнейшей транспортной артерией, обеспечивающей экономические и административные связи Амурской области и Республики Саха (Якутия).

Автомобильная дорога в основном используется для перевозки промышленных грузов от Транссибирской железнодорожной магистрали и Байкало-Амурской магистрали в Республику Саха (Якутия). С 2005 года после строительства и реконструкции асфальтобетонное покрытие взамен переходного устроено на 455 км этой трассы.

# 19.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В городах ЛНР шесть новых участников свободной экономической зоны построят более 70 тыс. кв. м жилья

Статус участников свободной экономической зоны, созданной в новых регионах по поручению Президента, получили шесть компаний-застройщиков, которые реализуют в Луганской Народной Республике инвестиционные проекты комплексного жилищного строительства на общую сумму почти 2,5 млрд рублей.

Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. «Неделю назад во время командировки в ЛНР обсуждали развитие градостроительного потенциала региона, в том числе и строительство нового современного жилья, так как важно обеспечить жителям новых регионов условия для комфортной жизни.

Минстрой республики совместно с муниципалитетами провели большую работу и подобрали 109 участков под жилищное строительство общей площадью 886 га. По расчётам, на них можно построить около 1,5 млн кв. м жилья. Сейчас сразу шесть компаний стали участниками СЭЗ – они планируют построить в Луганске и Свердловске ЛНР многоквартирные дома и жилые комплексы общей площадью более 70 тыс. кв. м», – рассказал вице-премьер.

Марат Хуснуллин напомнил, что для развития жилищного строительства и обеспечения граждан доступным и комфортным жильём в новых регионах по поручению Президента реализуется программа льготной ипотеки под 2% годовых. Также зампред Правительства отметил, что для застройщиков, получивших статус участника СЭЗ, предусмотрены преференции в части налогообложения, землепользования и градостроительной деятельности. В том числе – льготные условия проектного финансирования, льготный порядок предоставления земельных участков в аренду и упрощение согласовательных процедур в градостроительной деятельности.

«Одна из приоритетных задач для ФРТ как управляющей компании свободной экономической зоны в новых регионах – развитие жилищного строительства на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей. Мы подписали соответствующие договоры с шестью застройщиками об аренде земельных участков в ЛНР и строительстве на них 10 многоквартирных домов, что позволит улучшить жилищные условия более чем для 1 тысячи семей», – прокомментировал генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Он также уточнил, что на сегодняшний день в единый реестр участников свободной экономической зоны внесены уже 59 компаний и предприятий из новых регионов с общей суммой заявленных инвестиций более 34 млрд рублей. Ильшат Шагиахметов подчеркнул, что помимо импульса для развития экономики новых регионов работа СЭЗ даёт ещё и важный социальный эффект: в реализации инвестиционных проектов будут задействованы около 38 тысяч человек, в том числе компании и предприятия создадут более 3 тыс. новых рабочих мест.

# 20.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Завершён ремонт сухопутного маршрута в Крым по территории новых регионов вдоль Азовского побережья

В текущем году в Херсонской и Запорожской областях под контролем ГК «Автодор» отремонтировали около 200 км автотрассы, пролегающей вдоль Азовского побережья. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. «Масштабная работа началась в прошлом году на территории Донецкой Народной Республики и Запорожской области – там отремонтировали около 160 км дорог. Ещё 200 км сухопутного маршрута в Запорожской и Херсонской областях обновили в этом году. Таким образом, готово уже порядка 360 км магистрали, связывающей Большую Россию с Крымом через новые регионы», – отметил вице-премьер. Марат Хуснуллин добавил, что параллельно специалисты ГК «Автодор» отремонтировали семь мостов в составе трассы. «Кроме дорожного полотна обустроили 43 остановочных павильона, более 14 км барьерного ограждения, установили около 2 тыс. дорожных знаков и более 2 км бордюрного камня. Также были укреплены откосы, нанесена разметка», – рассказал председатель правления госкомпании «Автодор» Вячеслав Петушенко.

# 21.12.23 ИНТЕРФАКС. Хуснуллин назвал "крайне тяжелой" задачу по сохранению темпов строительства дорог

Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин назвал "крайне тяжелой" задачу по сохранению в следующем году текущих темпов дорожного строительства.

"Задача на следующий год крайне тяжелая – удержать темпы. Потому что каждый год давать такой прирост (как в текущем – ИФ) невозможно. Поэтому задача минимум – темпы удержать, максимально, если финансовые возможности будут, можем повторить показатели этого года. В этом году нам позволило добиться таких результатов решение об опережающем финансировании", — сказал Хуснуллин в интервью телеканалу "Россия 24" в четверг, говоря о планах на 2024 год.

Комментируя результаты текущего года, он заявил, что все показатели выполнены с превышением.

"У нас в этом году лучший результат за всю историю дорожной отрасли страны: 31 тыс. км дорог построена и реконструирована. Произведен ремонт 188 млн кв. м дорожного покрытия – это самый большой показатель, в прошлом году был 180 млн кв. м", — отметил вице-премьер.

При этом он подчеркнул, что "работа идет в нормативе", но не может считаться выполненной до завершения всех планов.

"Мы выполнили показатель нацпроекта "Безопасные и качественные автодороги" — по плану в 2024 году нужно было не менее 50% дорог привести в нормативное состояние, сегодня мы уже имеем 52%. Это значит, что еще 48% дорог у нас не в нормативном состоянии. Поэтому нельзя сказать, что мы все построили и все отлично", — отметил Хуснуллин.

Он напомнил, что помимо дорог общего пользования дорожникам удалось привести в нормативное состояние дороги в агломерациях.

"Ну и опорная сеть – сейчас уже около 70% этих дорог находится в нормативном состоянии", — добавил вице-премьер.

# 22.12.23 За-Строй. Значительно уйдём за 105.000.000 квадратов!

Вице-премьер прогнозирует ещё более рекордный ввод жилья в России по итогам текущего года

В ходе вчерашнего заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам под председательством Президента России Владимира Путина заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин по поводу ввода жилья в этом году сообщил:

За 105 миллионов квадратных метров уйдём, значительно уйдём. Где-то 107-108 миллионов.

Из них 51 миллион «квадратов» – это многоквартирное жильё.

Господин Хуснуллин добавил, что власти субъектов Российской Федерации продолжают отчитываться о росте темпов ввода.

Как известно, по итогам 2022 года в нашей стране было введено 102,7 миллиона квадратных метров жилой недвижимости, что стало историческим рекордом.

Также Марат Шакирзянович доложил Владимиру Владимировичу о результатах расселения аварийного жилья в стране:

У нас переселено почти 152 тысячи граждан из 2,5 миллиона квадратных метров. С 2019 года переехало 611 тысяч граждан в новое комфортное жильё из 10,5 миллиона квадратных метров аварийного жилья. 16 регионов завершили программу, 34 планируют до конца года.

Вице-премьер добавил, что с января по октябрь 2023-го объём работ строительной отрасли вырос более, чем на 8%, а всего за 2020-2022 годы рост составил 14,9%.

# 21.12.23 INTERFAX.RU. Хуснуллин сообщил о планах построить еще 800 км трассы М-12 "Восток" в 2024 году

Строительство еще 800 км трассы М-12 "Восток" планируется в следующем году, сообщил в четверг вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"Дальше у нас задача - еще 800 км, запустить трассу до Екатеринбурга. (...) 17 часов будет время в пути от Екатеринбурга до Казани", - сказал Хуснуллин в интервью телеканалу "Россия 24" (ВГТРК).

Он добавил, что участок будет состоять из нескольких частей: обход Набережных Челнов, строительство около 300 км для соединения республики Башкортостан и Свердловской области, расширение до Екатеринбурга.

По словам Хуснуллина, также на 2024 год намечено строительство всех запланированных многофункциональных центров.

Кроме того, еще 150 км дополнительных дорог появится после строительства связок трасс М-7, М-12 и М-5.

В рамках строительства М-12 "Восток" в следующем году планируется строительство обхода Тольятти и расширение трассы до границы с Оренбургом. В 2025 году и в дальнейшем планируется строительство дороги до Тюмени и обхода Тюмени, дороги до Омска и обхода Омска. Также в 2024 году должно завершиться строительство обхода Кемерова, уточнил Хуснуллин.

Также вице-премьер рассказал о строительстве и ремонте дорог в новых регионах РФ.

"Думаю, что тоже порядка 2 тыс. км дорог будем делать. И у нас там задача - (...) сделать полноценное транспортное кольцо вокруг Азовского моря, у нас порядка 360 км проходит по новым территориям - это дополнительный маршрут в Крым. (...) В дальнейшей перспективе у нас есть еще обходы городов, чтобы эту трассу сделать тоже до четырех полос и максимально увести из городов", - подчеркнул Хуснуллин.

В четверг было [запущено движение](https://www.interfax.ru/russia/937393?utm_source=interlink&utm_medium=937422) по 810-километровому участку трассы "Восток" от Москвы до Казани.

Скоростная дорога М-12 "Восток" Москва-Казань-Екатеринбург-Тюмень - это часть транспортного маршрута "Россия". Трасса пройдет по территории девяти регионов: Московской, Владимирской, Нижегородской областей, Чувашии, Татарстана, Башкортостана, Пермского края, Свердловской и Тюменской областей. Общая протяженность трассы от Москвы до Тюмени составит 1 961 км.

Строительство М-12 началось в 2020 году. В 2024 году ее планируется продлить до Екатеринбурга, а затем до Тюмени.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 17.12.23 RT на русском. Глава Минстроя констатировал сохранение ажиотажного спроса на жильё в России

В России пока сохраняется высокий спрос на жильё, заявил глава Минстроя Ирек Файзуллин, комментируя последствия повышения первоначального взноса по льготной ипотеке.

«Давайте мы посмотрим, пока, к сожалению, ажиотажный спрос на жильё не снижается. Программы льготной ипотеки продолжают работать до 1 июля. Будем смотреть, как рынок отреагирует на это охлаждение ситуации», — цитирует его ТАСС.

Ранее российское правительство [повысило](https://russian.rt.com/russia/news/1246320-pravitelstvo-lgotnaya-ipoteka) с 20 до 30% первый взнос по льготной ипотеке под 8% годовых.

Постановление правительства с новыми требованиями к льготным ипотечным программам [вступит в силу 23 декабря 2023 года.](https://russian.rt.com/russia/news/1246342-trebovaniya-ipoteka-rossiya)

# 15.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Стартовало обучение шестого набора «Экспертизы будущего»

В 2023 году в образовательном проекте принимает участие 221 человек. 156 из них – это специалисты в строительной сфере, среди которых есть участники из Казахстана. Впервые в рамках «Экспертизы будущего» стартовал студенческий трек. В него отобрали 64 ребят из 17 ведущих вузов страны.

Общее количество слушателей шестого потока проекта стало рекордным за все предыдущие разы. Участников «Экспертизы будущего» ждут шесть месяцев обучения по курсам профессионального развития, управления проектами и командами, современным концепциям и методам организации производственных процессов. Также для них будут организованы мастер-классы и тренинги по развитию личностных качеств, необходимых для эффективной работы.

В запуске обучения шестого набора «Экспертизы будущего» на площадке Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве приняли участие заместители Министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко и Константин Михайлик, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов и руководитель Учебного центра учреждения Александр Шалаев.

Обращаясь к участникам «Экспертизы будущего» Сергей Музыченко отметил, что за шесть лет проект подготовил немало талантливых руководителей и стал хорошей профессиональной школой. С учетом амбициозных задач в рамках реализуемой Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года и проводимыми реформами в сфере технического регулирования и ценообразования в строительстве потребность в высококвалифицированных специалистах будет только возрастать вместе с значимостью таких образовательных инициатив.

«Отрадно, что в этом году в «Экспертизе будущего» появился студенческий трек. Это абсолютно новое, но очень перспективное направление. Минстрой России сегодня очень активно работает со строительными вузами и колледжами. Одна из наших главных задач здесь – научить ребят связывать знания с реальной стройкой, эффективно их применять на практике», - отметил Сергей Музыченко.

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов поприветствовал и поздравил всех, кто в этом году присоединился к «Экспертизе будущего». Он отметил, что на самом старте проект задумывался, как внутренний, но вырос за годы и качественно изменился.

«В основу нашего проекта заложена идея развития. Когда мы стартовали, то охватывали только сотрудников нашего Учреждения и главной целью было вовлечение максимального числа работников в процессы развития, затем присоединились филиалы, представители смежных структур отрасли, вузы, государственные органы. На мой взгляд, время показало, что проект себя оправдывает и сама идея консолидации профессионалов, отраслевого сообщества не теряет актуальности. Главгосэкспертиза благодарна всей команде Минстроя за поддержку нашей инициативы. Теперь это большой, серьезный общий проект», - подчеркнул Игорь Манылов.

Александр Шалаев обозначил главную цель проекта – это поиск, анализ и отбор лучших строительных практик, обмен опытом и налаживание горизонтальных связей.

«Диалог и взаимодействие между строителями, проектировщиками, экспертами и студентами позволяет устранять «серые зоны» в работе, которые мешают эффективно взаимодействовать. Важно, что к проекту присоединились и работодатели. Поэтому, можно смело сказать, что «Экспертиза будущего» - это кадровый резерв. Кроме того, на выходе участники приобретут навык определения зон развития, смогут проявлять инициативу, а также работать в командах», - отметил спикер.

Участники шестого потока «Экспертизы будущего: строим вместе» разработают проекты по направлениям оптимизации процессов инвестиционно-строительного цикла, инновационных решений для повышения эффективности работы организаций строительной отрасли, повышения качества управления стоимостью, сроками и качеством строительных проектов, внедрения интеллектуальных цифровых платформ, сервисов и инструментов для участников всех этапов строительства. В мае 2024 года состоится защита подготовленных работ.

# 16.12.23 ТАСС Недвижимость. В льготной ипотеке появился принцип однократности выдачи

На уже действующие кредиты он не распространяется, отметил директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Алексей Лейпи

Новые правила льготных ипотечных программ в России содержат принцип однократности выдачи, однако на уже действующие кредиты он не распространяется. Об этом сообщил ТАСС директор дивизиона "Домклик" Сбербанка Алексей Лейпи.

"Клиентам, которые уже воспользовались государственными программами, ничего дополнительно делать не требуется. <...> Кредитные договоры, подписанные до даты вступления постановления в законную силу, 23 декабря 2023 года, не подпадают под новое постановление и не будут подвергнуты штрафным санкциям", - сказал он.

В пятницу правительство России изменило некоторые параметры льготных ипотечных программ, в частности увеличило первоначальный взнос по субсидируемым кредитам на новостройки по ставке в 8%, до 30%, а также приравняло 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 этого, кабмин также увеличил с 6 млн до 9 млн предельный размер кредита по программам дальневосточной и арктической ипотекам, предполагающим выдачу кредита под 2% годовых молодым семьям на покупку жилья или на строительство дома на Дальнем Востоке. Документ вступает в силу через семь дней после подписания.

Что меняется в количестве выдач

"Изменение касается всех льготных программ с момента вступления в силу постановления правительства. Работает по принципу: одна льготная ипотека в одни руки, в которой вы являетесь заемщиком, созаемщиком или поручителем", - разъясняется на сайте ипотечной платформы "[Домклик](https://domclick.ru/?from=topline2020)". Исключением станет "Семейная ипотека" при соблюдении следующих требований: рождается последующий ребенок, площадь приобретаемой квартиры больше предыдущей или же предыдущая ипотека закрыта.

Однако ограничения в части участия уже были введены в рамках многих программ ранее, напомнил Лейпи. "Так воспользоваться программой "Ипотека для IT" можно один раз, как и классической ипотекой с господдержкой на новостройки, с января 2023 года", - сказал он.

# 17.12.23 ТАСС Недвижимость. Минстрой отметил активный спрос на новостройки в новых регионах РФ

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ирек Файзуллин отметил, что в каждом регионе уже определены площадки, на которых будет строиться ипотечное жилье под 2%

Строящиеся в рамках льготной ипотечной программы дома для новых регионов РФ пользуются высоким спросом. Об этом заявил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин.

"Сегодня в каждом новом регионе уже определены площадки, на которых будет строиться ипотечное жилье под 2% [годовых]. Первый дом даже до эскроу-счетов не дошел, он практически был продан на фундаменте. Сейчас в Мариуполе еще два таких дома строятся, и активно идут продажи этого жилья. В Донецке готовятся площадки, в Луганске готовятся, в Херсонской области, в Запорожье, Бердянске и Мелитополе", - сказал в он в эфире [Первого канала](https://www.1tv.ru/).

Решение о запуске ипотечных программ для новых регионов было принято президентом России Владимиром Путиным в ходе заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам 15 декабря 2022 года.

3 января премьер-министр РФ Михаил Мишустин подписал постановление о запуске льготной ипотечной программы для Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей.

# 17.12.23 ТАСС Недвижимость. Глава Минстроя заявил о сохранении ажиотажного спроса на жилье в России

Ирек Файзуллин добавил, что программы льготной ипотеки продолжают работать до 1 июля

Высокий спрос на жилье пока сохраняется в России, заявил журналистам глава Минстроя Ирек Файзуллин в ответ на вопрос, как скажется на стройке повышение первого взноса по льготной ипотеке.

Читайте также

"Давайте мы посмотрим, пока, к сожалению, ажиотажный спрос на жилье не снижается. Программы льготной ипотеки продолжают работать до 1 июля. Будем смотреть, как рынок отреагирует на это охлаждение ситуации", - сказал министр журналистам в кулуарах съезда "Единой России".

Ранее правительство России решило скорректировать некоторые параметры льготных ипотечных программ, в частности увеличить до 30% первоначальный взнос по ипотекам, выдаваемым по ставке в 8%, а также ограничить максимальный размер таких кредитов 6 млн рублей во всех регионах.

# 17.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Ирек Файзуллин вошел в состав Президиума Генерального совета партии «Единая Россия»

Избрание состоялось в рамках XXI Съезда Всероссийской политической партии «Единая Россия», который прошел на площадке выставки «Россия» на ВДНХ.

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин подчеркнул, что между Минстроем России и партией «Единая Россия» выстроено системное взаимодействие по целому ряду значимых для жителей страны направлений: «Совместными усилиями мы решаем задачи по улучшению городской среды, жилищных условий граждан, жилищно-коммунального хозяйства, развитию инфраструктуры и услуг, а также ведем работу по достижению национальных целей и поручениям Президента РФ».

Президиум Генерального совета является центральным выборным коллегиальным органом партии «Единая Россия». Ирек Файзуллин отметил, что «избрание в состав Президиума Генсовета партии – ответственный и важный шаг, который в свою очередь позволит усилить совместную работу и повысить оперативность в принятии значимых решений для повышения качества жизни и развития регионов».

Глава Минстроя России напомнил об общих приоритетах органов исполнительной власти и партии, среди которых – мнение и вовлеченность граждан. «Ключевым ориентиром для нас является обратная связь от жителей и их участие в тех преобразованиях, которые происходят в нашей стране. По многим направлениям нам уже удалось достичь весомых результатов. Одним из самых успешных и востребованных среди граждан примеров здесь является проект по формированию комфортной городской среды. С начала его реализации благоустроены уже 110 тысяч общественных и дворовых территорий. Это 486 тысяч кв. метров. В рамках проекта благоустройство затрагивает каждый из 1 117 городов страны. Благоустройство общественных пространств, набережных, парков, площадей и скверов, создание новых точек притяжения происходит c учетом обращений и инициатив жителей. В этом году мы провели уже третье всероссийское голосование за объекты благоустройства. Его участниками стали 14,2 млн человек, что практически на 4,5 млн человек превысило количество проголосовавших в 2021 году», - сообщил Министр.

Ирек Файзуллин поблагодарил руководство и представителей партии за плодотворную совместную работу. «Министерству в своей работе очень важно взаимодействие с партией, которая благодаря своему широкому представительству сегодня знает реальную ситуацию в регионах и видит, что волнует россиян. Это помогает формировать именно те подходы и инструменты, которые дают возможность с каждым днем делать жизнь людей, проживающих на территории Российской Федерации, комфортнее», - сообщил Глава Минстроя России.

# 18.12.23 За-Строй. Единый центр для решения проблем ИЖС

В России может появиться единый оператор и техзаказчик индивидуального жилищного строительства и региональных банков земельных участков

С таким предложением в Минстрой России обратились члены Общественного совета при этом ведомстве. Они предполагают, что после создания такого оператора к нему будут обращаться застройщики малоэтажных посёлков, и он будет централизованно решать вопросы комплексной застройки территорий, в том числе планировки сетей ЖКХ, дорог и прочей инфраструктуры, а нуждающимся регионам структура предоставит субсидирование в рамках спецпрограмм.

Создание такого единого центра, считают эксперты, поможет решить проблемы, связанные с поиском качественных участков и их передачей в строительство от муниципалитетов, а также со сложностями подведения коммуникаций. Так, наличие единого пула земельных участков и конкретных планов их развития даст бизнесу возможность строить быстрее, снизить стоимость реализации проектов, повысить качество инфраструктуры.

Кроме того, после создания единого оператора повысится доступность качественного жилья, что позволит удовлетворить спрос на загородное жильё для 70% населения России, увеличить выдачу ипотеки для ИЖС в десять и более раз.

# 18.12.23 За-Строй. Есть уже 97.600.000 «квадратов»!

Глава Минстроя России заверил, что важнейшая отрасль нашей страны идёт к очередным высоким показателям ввода жилья

Выступая в минувшую пятницу на заседании в Совете Федерации, министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин сказал:

На 13 декабря введено 97,6 миллиона квадратных метров жилья. Идём к очередным высоким показателям ввода жилья в нашей стране.

Ирек Энварович также отметил, что на конец года градостроительный потенциал в стране должен составить 403 миллиона квадратных метров, из них по КРТ – 73,6 миллиона. К 2030 году должно быть 502 миллиона «квадратов», из них в рамках КРТ – 198 миллионов.

# 20.12.23 АНСБ. Минстрой займется настройкой цифровой вертикали в 2024 году

Минстрой России в 2024 году намерен заниматься настройкой цифровой вертикали стройкомплекса и обеспечением технологического суверенитета страны за счет внедрения новых отечественных продуктов, заявил замглавы ведомства Константин Михайлик.

"У нас есть хорошая концепция цифровой вертикали стройкомплекса, это наша самая основная задача, которую мы поставили перед собой в этом году, — достроить ее до конца и уже в следующем году заниматься просто файн-тюнингом, настройкой этой системы. И вторая задача, которая у нас родилась в прошлом году, (...) — постепенное обеспечение технологического суверенитета страны за счет внедрения новых продуктов. То есть использование наших возможностей, наших компетенций для того, чтобы, с одной стороны, заместить ушедшие продукты, а с другой стороны, создать продукты, которые бы их опережали", — сказал Михайлик на форуме "MOSТИМ 2023" в среду.

В свою очередь руководитель департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов отметил, что сегодня информационная система управления проектами (ИСУП), созданная на базе столичного опыта, используется уже в 86 субъектах РФ, а электронная исполнительная документация — в 63-х.

Михайлик добавил, что в 2024 году на уровне государственной вертикали не будет ни одного региона и ни одной системы внутри региона, "которая не будет абсолютно прозрачно биться между собой внутри этой вертикали, мы вычистим полностью всю систему в части доработки продуктов".

"Я не говорю, что мы доделаем все продукты в следующем году, но у нас будет четкое понимание тех MVP (Minimum Viable Product (минимально жизнеспособный продукт) – ИФ), которые в дальнейшем в 2025-2026 годах будут сдаваться, как и зачем они делаются. И это будет сигнал рынку. Потому что ни один из этих продуктов, (…) он не универсален и он не абсолютен, его все равно нужно дорабатывать и снизу "подпирать" еще большим количеством малых, средних и даже, может быть, крупных решений. Задача государства — дать возможность, нарисовать границы, поставить правила и стимулировать в них работать. В любом случае, государство физически не может подменить собой бизнес", — подчеркнул замминистра.

# 21.12.23 АНСБ. ФАС заявляет: падение цен на арматуру ускорилось

Снижение цен на арматуру в РФ во второй декаде декабря ускорилось до 17,2% к октябрю, следует из сообщения Федеральной антимонопольной службы (ФАС).

"По состоянию на 20 декабря совокупное снижение цен на арматуру по сравнению с октябрем 2023 года составляет в среднем 17,2%… Для стабилизации ситуации на рынке арматуры развивается биржевая торговля этой продукцией", - сказано в сообщении.

В начале декабря ФАС сообщала, что наблюдает снижение цен на арматуру в среднем на 15,7% по сравнению с октябрем.

В октябре ФАС возбудила дело против группы компаний "Промсорт" из-за повышения цен на арматуру на 25%. Служба сообщала, что установленная группой (в нее входят "Промсорт", "Промсорт-Тула", "Промсорт-Калуга", "НЛМК-Урал") цена на арматуру превышает сумму необходимых для ее производства и реализации расходов и прибыли.

В ноябре ФАС поделилась ожиданиями по росту объема арматуры, реализуемой на бирже, и улучшению ситуации на этом рынке. Затем поставщик арматуры "Промсорт" вышел на торги Санкт-Петербургской международной товарно-сырьевой биржи (СПбМТСБ). Компания сообщала, что планирует ежегодно продавать через биржу не менее 150 тысяч тонн продукции.

# 21.12.23 За-Строй. И укрепить технологический суверенитет

Замглавы Минстроя России обозначил ключевые задачи на следующий год по цифровизации строительной отрасли

Минстрой России в 2024 году ставит перед собой задачу по доработке и настройке всех элементов цифровой вертикали стройкомплекса нашей страны, а также по переходу на отечественное ПО в целях укрепления технологического суверенитета государства. Об этом рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик в рамках вчерашнего форума «MOSТИМ 2023. Технологии, бизнес, государство»:

2023 год стал крайне важным для строительной отрасли. Все регионы, заказчики, муниципалитеты, исполнители усилили работу в части перехода на цифру. Задача государства на этом пути к цифровизации – обеспечить координацию процесса, обозначить границы, сформировать правила и стимулировать работу в этих границах.

Константин Александрович также подчеркнул, что в нынешней ситуации необходимо стимулировать создание новых отечественных продуктов. Эту работу Минстрой России проводит совместно с АО «Дом.РФ», ГК «Росатом», ОАО «РЖД» для понимания потребностей заказчиков на разных этапах жизненного цикла объекта капитального строительства.

По словам руководителя департамента строительства города Москвы Рафика Загрутдинова, цифровизация строительной отрасли является комплексным процессом, который затрагивает все сферы трудовой деятельности:

С приходом цифры в организацию меняются люди, меняются бизнес-процессы, появляются какие-то новые технологии. Всего у системы цифровых сервисов насчитывается 25 тысяч пользователей из более, чем 700 организаций, охват объектов – более 950-ти. Всего в Цифровых сервисах находится 644 тысячи документов, и с каждым днём эта цифра будет только расти.

В рамках дискуссии участники также обсудили вопросы обмена опытом ведущих специалистов в разработке информационных моделей объектов капитального строительства, повышения конкурентоспособности российского программного обеспечения, развития обучающих ТИМ программ повышения квалификации.

Форум «MOSТИМ 2023. Технологии, бизнес, государство» является одним из крупнейших мероприятий, посвящённых цифровизации строительной отрасли в России, и экспертной площадкой для общения госзаказчиков, застройщиков, вендоров российского ПО и сотрудников проектных институтов и генеральных подрядных организаций.

# 21.12.23 ЗаНоСтрой. Как в Минстрое России обсуждали ход реализации строительства объектов по всем программам

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/3475minstroi%CC%86_soveschanie.jpg?_=4142185590)

Под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина прошло еженедельное совещание с регионами и главными распорядителями средств федерального бюджета. В заседании приняли участие председатель комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко, руководство подведомственных учреждений Минстроя России. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы ведомства.

На совещании рассмотрели вопросы хода реализации федеральной адресной инвестиционной программы, проектов инфраструктурного меню, опережающего финансирования, кассового исполнении расходов по межбюджетным трансфертам капитального характера и обеспечение субъектами Федерации внесения достоверных данных по разрешениям на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию в ГИСОГД.

В начале совещания глава Минстроя России сообщил, что Государственной Думой в третьем чтении приняты поправки в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений.

«В настоящее время формируется государственный информационный ресурс, консолидирующий все возможные требования, как добровольные, так и обязательные, предъявляемые к строительству, который планируется запустить к 1 сентября 2024 года. Это своды правил и стандарты Минстроя России, противопожарные нормативы, СанПиНы, радиационные нормы и другие, подлежащие применению на всех этапах жизненного цикла объектов. Предлагается законодательно ограничить возможность лицензирующих органов и экспертных организаций требовать исполнения того, чего не было в этом реестре на момент начала проектирования. В целях синхронизации требований различных ведомств в строительной сфере и устранения противоречий в них будет скорректирован порядок ведения реестра», – отметил Ирек Энварович.

Также законопроектом предусмотрен отказ от утверждения двух отдельных перечней национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной и добровольной основе соблюдаются требования Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Проектировщики получат возможность поиска и реализации наиболее эффективных путей достижения требований Технического регламента. Это обеспечит гибкость в разработке и принятии проектных решений при сохранении безопасности.

Изменениями предлагается расширить доказательную базу Технического регламента за счёт использования в числе прочих стандартов организаций и документов по стандартизации иностранных государств. Было отмечено, что это позволит один раз доказать безопасность предлагаемых проектных решений, после чего уже не будет необходимости делать это снова при прохождении экспертизы. Такой подход позволит проще и быстрее внедрять новые передовые материалы и технологии в строительстве, реализовывать самые перспективные и амбициозные проекты.

Планируется, что положения законопроекта, касающиеся проведения экспертизы проектной документации на соответствие требованиям в формируемом цифровом реестре вступят в силу с 1 марта 2026 года. Остальные – с 1 сентября 2024 года.

Далее о ходе реализации федеральной адресной инвестиционной программы в 2023 году доложил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев. Он также сообщил о кассовом исполнении расходов по межбюджетным трансфертам капитального характера и ходе реализации региональных объектов за счёт казначейских кредитов в целях их опережающего финансирования.

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин рассказал о строительстве объектов в рамках инициативы «Инфраструктурное меню». Так, на сегодняшний день с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов введено 108 объектов, за счёт средств Фонда национального благосостояния реализуется 237 проектов в 76-ти регионах страны. Продолжается работа по реализации проектов по специальным казначейским кредитам и с привлечением инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ.

В части обеспечения субъектами Федерации внесения достоверных данных по разрешениям на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию государственной информационной системы для обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации субъектов и дальнейшей их передачи в ГИСОГД РФ доложил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. На сегодняшний день 85 регионов Российской Федерации обеспечили передачу данных в ГИСОГД РФ.

Подключившимися к ГИСОГД РФ регионами осуществляется загрузка данных в ГИСОГД РФ об объектах, в том числе данных по разрешение на строительство и ввод. Также господин Михайлик отметил важность обеспечения системного подхода регионов к предоставлению информации.

# 21.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России обозначил ключевые задачи на 2024 год по цифровизации строительной отрасли

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2024 году ставит перед собой задачу по доработке и настройке всех элементов цифровой вертикали стройкомплекса России, а также по переходу на отечественное ПО в целях укрепления технологического суверенитета страны. Об этом рассказал замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик в рамках форума «MOSТИМ 2023. Технологии, бизнес, государство».

«2023 год стал крайне важным для строительной отрасли. Все регионы, заказчики, муниципалитеты, исполнители усилили работу в части перехода на цифру. Задача государства на этом пути к цифровизации – обеспечить координацию процесса, обозначить границы, сформировать правила и стимулировать работу в этих границах», – отметил Константин Михайлик.

Он также подчеркнул, что в нынешней ситуации необходимо стимулировать создание новых отечественных продуктов. Эту работу Минстрой России проводит совместно с АО «ДОМ.РФ», ГК «Росатом», ОАО «РЖД» для понимания потребностей заказчиков на разных этапах жизненного цикла объекта капитального строительства.

По словам руководителя Департамента строительства города Москвы Рафика Загрутдинова, цифровизация строительной отрасли является комплексным процессом, который затрагивает все сферы трудовой деятельности.

«С приходом цифры в организацию меняются люди, меняются бизнес-процессы, появляются какие-то новые технологии. Всего у системы цифровых сервисов насчитывается 25 тысяч пользователей из более чем 700 организаций, охват объектов – более 950. Всего в Цифровых сервисах находится 644 тысяч документов, и с каждым днем эта цифра будет только расти», – подчеркнул Рафик Загрутдинов.

В рамках дискуссии участники также обсудили вопросы обмена опытом ведущих специалистов в разработке информационных моделей объектов капитального строительства, повышения конкурентоспособности российского программного обеспечения, развития обучающих ТИМ программ повышения квалификации.

Форум «MOSТИМ 2023. Технологии, бизнес, государство» является одним из крупнейших мероприятий, посвященных цифровизации строительной отрасли в России, и экспертной площадкой для общения госзаказчиков, застройщиков, вендоров российского ПО и сотрудников проектных институтов и генеральных подрядных организаций.

# 22.12.23 АНСБ. ИИ включился в работу

Главгосэкспертиза России разработала и запустила первый этап промышленной эксплуатации модуля предиктивной аналитики на основе искусственного интеллекта (ИИ).

Предпосылками для применения технологий ИИ послужили:

- 570 видов документов для проведения экспертизы,

- большие объемы рутинных операций для обработки и последующего анализа данных (элементов предиктивной аналитики),

- большое количество повторяющихся (типовых) ошибок и замечаний к проектной документации.

Первым «пилотом» по разработке методов машинного обучения в экспертизе стало формирование Базы типовых замечаний.

С января 2023 года в тестировании обучающих материалов для ИИ участвовали более 600 экспертов по всем направлениям деятельности Главгосэкспертизы.

Более 12 млн текстовых фрагментов подготовлено для нейросетей на основе:

- проектной документации,

- заключений экспертизы,

- Базы типовых замечаний.

Развитие модуля предиктивной аналитики продолжится в 2024 году.

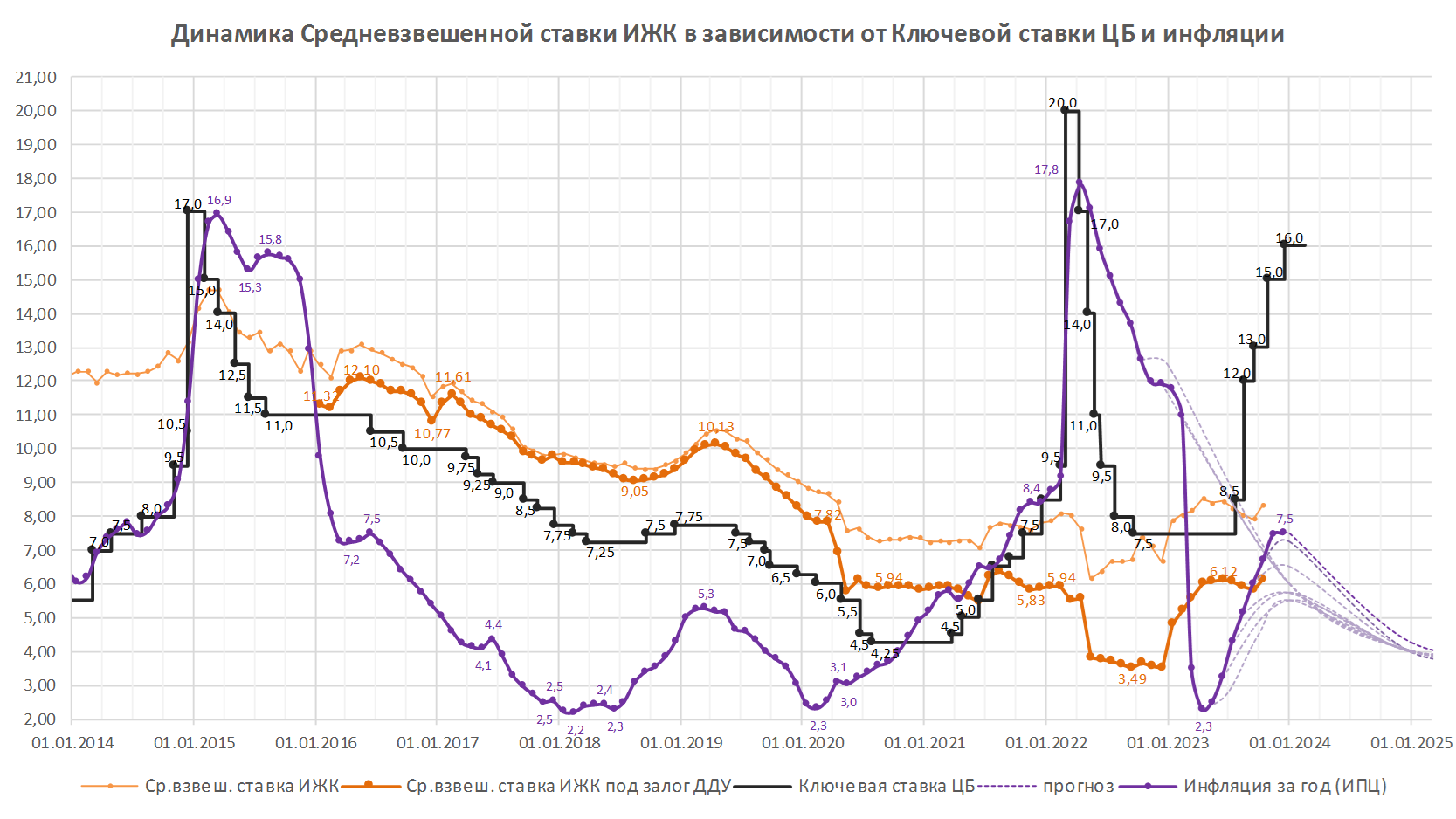
# ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

# 15.12.23 ЕРЗ. ЦБ повысил ключевую ставку до 16% годовых (график)

Совет директоров Банка России принял решение увеличить ключевую ставку еще на 100 б. п.

По [сообщению](https://cbr.ru/press/pr/?file=15122023_133000Key.htm) пресс-службы регулятора, инфляционное давление остается высоким. Инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий повысились.

В среднем за октябрь — ноябрь рост цен с поправкой на сезонность составил 10,0% в пересчете на год (по сравнению с 12,2% в III квартале). Годовая инфляция, по оценке на 11 декабря, снизилась до 7,1% после 7,5% в ноябре (но это связано с эффектом высокой базы начала декабря 2022 года). По прогнозу регулятора, годовая инфляция ожидается вблизи верхней границы диапазона 7,0% — 7,5%, снизится до 4,0% — 4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

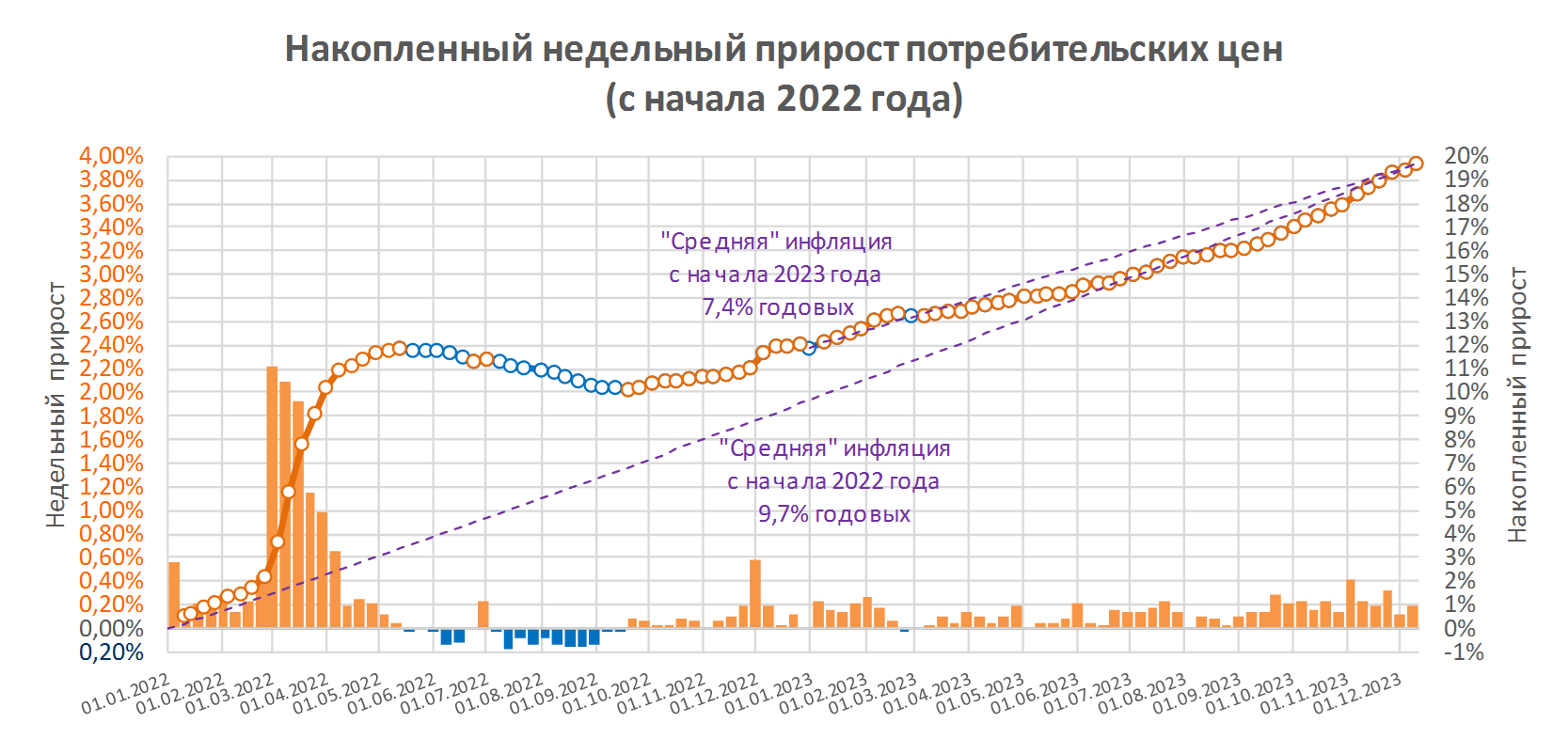


Банк России, как и прежде, будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Вместе с тем, возвращение инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.

Согласно последней опубликованной статистике ЦБ, в октябре [количество](https://erzrf.ru/news/tsb_v_oktyabre_ipotechnyh_kreditov_dlya_dolevogo_stroitelstva_vydano_na_165_4_protsentov_bolshe__chem_godom_ranee_grafiki?tag=%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) выданных ипотечных кредитов на новостройки в 2,7 раза превысило показатели октября 2022 года, а по итогам января — октября прирост составил 64%. Средняя ставка по ипотеке под залог ДДУ [составляет](https://erzrf.ru/news/tsb_stavka_ipoteki_dlya_dolevogo_stroitelstva_v_oktyabre_sostavila_6_14_protsentov_grafiki?tag=%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) 6,14%.

Аналитики не сомневались в том, что ключевую ставку повысят. Согласно консенсус-прогнозу [Ведомостей](https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2023/12/11/1010295-konsensus-prognoz-vedomostei-tsb-povisit-stavku?from=newsline&ysclid=lq3g6bx7sm562490137), большинство экспертов (16 из 23) ожидали роста ставки до 16%, а еще трое специалистов — до 17%, остальные допускали как повышение ставки, так и сохранение ее на уровне 15%. По прогнозу [РБК](https://www.kommersant.ru/doc/6394709?ysclid=lq3g61v8rv948543780), 22 из 31 аналитиков ожидали увеличения ставки до 16%, четверо — до 17%.

В качестве основных причин повышения эксперты традиционно называют инфляцию, значительно превышающую целевой уровень. Недельный прирост цен уже не имеет выраженной тенденции к ускорению, но и снижения не демонстрирует: начиная с сентября цены растут в среднем на 0,2% — 0,25% в неделю.



«Дальнейший рост ключевой ставки охладит спрос, свяжет денежную массу, затормозит инфляцию, — полагает руководитель портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик. — Но не окажет значимого влияния на первичный рынок, поскольку здесь преимущественно используются льготные программы ипотеки с фиксированной ставкой».

Вместе с тем, по мнению эксперта, сам факт такой высокой ставки при текущей инфляции в 7% говорит о наличии в стране высоких инфляционных рисков. «Это сильно беспокоит, поскольку при высокой инфляции ипотека как фундаментальный институт всегда сворачивается», — уточнил Кирилл Холопик.

«После повышения ключевой ставки до 16% рыночные ипотечные ставки могут выйти на средний уровень в 18—19%, — полагает директор по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-a101-1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001)  Рустам Азизов. — Но куда более актуальным является вопрос о будущем льготной ипотеки. При росте ключевой ставки государство вынуждено выделять больше денег для сохранения ставки по ипотеке с господдержкой на прежнем уровне для каждого заемщика, что едва ли можно назвать оптимальным решением. Это повышает вероятность принятия предложений Минфина, в числе которых увеличение первоначального взноса до 30% от стоимости квартиры, снижение предельного размера субсидий на льготную ипотеку, что приведет к повышению ставок по ней, а также сокращение максимальной суммы кредита по этой программе с 12 до 6 млн руб. для Москвы и Санкт-Петербурга».

В этом случае первые два предложения повлияют на спрос во всей стране в том смысле, что многим потенциальным покупателям придется отложить покупку и продолжать копить на возросший первый взнос и пересмотреть свои возможности по обслуживанию ипотечного займа с учетом выросших ставок. В связи с этим активность на рынке может замедлиться, резюмирует Рустам Азизов.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 16 февраля 2024 года.

# 18.12.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Ежемесячные доходы российских риэлторов увеличились на 15 процентов

Зарплаты специалистов по недвижимости в среднем за год выросли на 15%, сообщают сервисы «Авито Недвижимость» и «Авито работа». Самые высокие оклады фиксируются в Москве (154.000 рублей), Иркутске (138.000 рублей), Санкт-Петербурге (137.000 рублей) и Краснодаре (135.000 рублей).

За минувшие двенадцать месяцев значительно увеличилось и число вакансий в данном сегменте – их стало больше на 72%, по сравнению с прошлым годом. Наибольший интерес к позиции риэлтора наблюдается в Казани, где количество предложений о работе для специалистов по недвижимости выросло в три с половиной раза.

Как отмечают аналитики, спрос на риэлторов напрямую связан с увеличением объёма предложений по продаже квартир. Рост зарплат в сегменте объясняется ростом цен на недвижимость, так как доход риэлтора, как правило, подразумевает получение процента со сделки.

# 15.12.23 ИНТЕРФАКС. Набиуллина призвала завершить безадресную льготную ипотеку летом 2024 года

Параметры продления семейной ипотеки требуют обсуждения, безадресная льготная ипотека должна быть завершена в июле 2024 года, заявила глава ЦБ Эльвира Набиуллина.

"Мы считаем, что семейная ипотека — как раз пример адресной ипотеки. (...) Безадресную льготную ипотеку, которая запускалась как антикризисная мера, нужно завершать в июле, а по параметрам семейной ипотеки требуется обсуждение, прежде всего, это будет решение правительства", — сказала она на пресс-конференции в пятницу.

Набиуллина также заявила, что ЦБ видит риски перегрева на рынке ипотеки, несмотря на замедление роста выдач жилищных кредитов. По ее словам, массовые льготные программы ослабляют трансмиссию решений регулятора, доля льготной ипотеки в жилищном кредитовании продолжает расти (в ноябре на нее пришлось 80% объема выданной ипотеки).

Накануне президент РФ Владимир Путин высказался за продление программы "Семейная ипотека"

"Правительство сейчас думает о том, чтобы ее (программу "Семейная ипотека" – ИФ) продлить. Правительство должно исходить из реальных возможностей федерального бюджета, но я думаю, что лучше думать в направлении продления "Семейной ипотеки", — сказал Путин в четверг в программе "Итоги года".

"Семейная ипотека" была запущена в 2018 году. Оформить ипотеку по льготной ставке 6% годовых могут семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился первый ребенок или последующие дети, с двумя и более несовершеннолетними детьми, а также воспитывающие ребенка с инвалидностью. На этих же условиях в программе могут принять участие семьи с усыновленными детьми.

На данный момент программа действует до 1 июля 2024 года.

# 15.12.23 ИНТЕРФАКС. Ключевая ставка будет высокой столько, сколько потребуется — Набиуллина

ЦБ близок к завершению цикла повышения ключевой ставки, но пока не будет устойчивой тенденции замедления роста цен и инфляционных ожиданий, ставка будет оставаться высокой, заявила глава Банка России Эльвира Набиуллина на брифинге по итогам заседания совета директоров ЦБ, на котором он повысил ключевую ставку с 15% до 16% годовых.

"О перспективах нашей политики. Банк России будет устанавливать ключевую ставку так, чтобы вернуть инфляцию к цели в конце следующего года. Пока мы не увидим, что складывается устойчивая тенденция к замедлению роста цен и к снижению инфляционных ожиданий, ключевая ставка будет оставаться высокой столько времени, сколько потребуется", — сказала она.

"Если исходить из нашего базового сценария, да, мы действительно близки к завершению цикла повышения ставки, но во многом все будет зависеть от ситуации — что будет происходить с устойчивыми компонентами инфляции. Конкретные решения по ставкам мы будем принимать, исходя из поступающих новых данных и из уточнения нашего прогноза. Напомню, что следующее заседание — опорное (16 февраля — ИФ), когда мы будем обновлять наш прогноз", — сказала глава ЦБ.

По ее словам, в пятницу Совет директоров ЦБ РФ предметно рассматривал паузу и повышение ставки на 100 б.п.

"Были единичные предложения по повышению на 200 базисных пунктов, но предметно рассматривались два варианта", — добавила Набиуллина.

ЦБ в пятницу принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 16% годовых. При этом регулятор сохранил в заявлении по итогам совета директоров нейтральный сигнал о будущей направленности денежно-кредитной политики.

# 15.12.23 ИНТЕРФАКС. ЦБ поддерживает предложенные кабмином меры по охлаждению льготной ипотеки

Банк России поддерживает предложенные правительством меры по охлаждению льготной ипотеки, но основной эффект ждет от мер денежно-кредитной политики, сообщила глава ЦБ Эльвира Набиуллина на пресс-конференции в пятницу.

"Мы поддерживаем те меры, которые готовит сейчас правительство, по уточнению параметров льготной ипотеки. На наш взгляд это приведет к некоторому охлаждению ипотеки, но основной эффект на в целом портфель ипотеки будет показывать повышение ключевой ставки", — сказала Набиуллина.

"На сегменте рыночной ипотеки это работает. Также влияние оказывают наши макропруденциальные меры, которые, кстати, с первого января еще дополнительно будут ужесточены", — добавила она.

Ранее источник в финансово-экономическом блоке правительства сообщил "Интерфаксу", что Минфин подготовил и внес в правительство проект постановления, который повышает адресность льготных программ и снижает риски перегрева на рынке жилищного кредитования.

Так, министерство предлагает снизить максимальный размер кредита в рамках льготных программ для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей с 12 до 6 млн рублей, вновь повысить размер минимального первоначального взноса — с 20% до 30%, а также еще раз снизить на 0,5 процентного пункта предельную величину субсидий, получаемых банками, кредитующими в рамках этих госпрограмм.

Кроме того, министерство предлагает ограничить возможность получения заемщиком нескольких льготных ипотечных кредитов (то есть клиент сможет взять только один льготный кредит и только по одной льготной ипотечной программе).

В числе других предложений, которые призваны повысить адресность льготных программ, — введение ограничения по размеру предельной долговой нагрузки (ПДН) заемщика, который с учетом выдачи ему льготного кредита не должен превышать 50%, а также введение требования к уровню дохода граждан, которым доступны льготные кредиты.

# 18.12.23 ЕРЗ. Эксперт: новые условия льготных ипотечных программ не распространяются на уже действующие кредиты

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщил](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?noCache=true) о выходе Постановления Правительства РФ [№ 2166](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312150019?ysclid=lq95slqzqw205978898) от 15.12.2023 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации».

Согласно документу, до 30% увеличен взнос по льготной ипотеке, которая выдается на покупку жилья в новостройках, строительство частного дома или приобретение земельного участка для ИЖС.

Максимальный размер льготного ипотечного кредита для всех регионов, включая столичные, теперь составляет 6 млн руб.

По «Дальневосточной» и «Арктической» ипотекам предельный размер кредита увеличен с 6 млн руб. до 9 млн руб.

Также по решению Правительства один заемщик, созаемщик или поручитель может участвовать только в одной льготной ипотечной программе.

Однако последний принцип, как [заверил](https://tass.ru/nedvizhimost/19558743) ТАСС директор дивизиона [Домклик](https://domclick.ru/) Сбера **Алексей Лейпи**, не распространяется на кредитные договоры, подписанные до даты вступления Постановления в законную силу, 23 декабря 2023 года, и не будут подвергнуты штрафным санкциям.

Впрочем, по его словам, принцип однократности выдачи уже был введен в льготной программе для IT-специалистов, а с января этого года — для классической ипотеки с господдержкой на новостройки.

Алексей Лейпи [отметил](https://tass.ru/nedvizhimost/19558743), что исключением станет и «Семейная ипотека», но при соблюдении следующих требований: рождается последующий ребенок, площадь приобретаемой квартиры больше предыдущей, ранее взятая ипотека уже закрыта.

# 18.12.23 ЕРЗ. Как федеральные чиновники оценили льготные ипотечные программы с самыми низкими ставками

В кулуарах съезда «Единой России» журналисты ТАСС [спросили](https://tass.ru/nedvizhimost/19560817) главу Минстроя Ирека Файзуллина, как скажется на стройке [повышение](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?noCache=true) до 30% первого взноса по льготной ипотеке.

«Пока, к сожалению, ажиотажный спрос на жилье не снижается, — [отметил](https://tass.ru/nedvizhimost/19560817) министр и добавил: — Программы льготной ипотеки продолжают работать до 1 июля. Будем смотреть, как рынок отреагирует на охлаждение ситуации».

При этом и министр строительства, и другие представители Правительства РФ отметили особую эффективность отдельных госпрограмм.

В эфире [Первого канала](https://www.1tv.ru/) **Ирек Файзуллин** [рассказал](https://tass.ru/nedvizhimost/19563701) про активный спрос на новостройки в новых регионах РФ.

Сейчас, по словам руководителя Минстроя, в каждом из них уже определены площадки, на которых будет строиться ипотечное жилье под 2% годовых.

Заместитель Председателя Правительства РФ — полномочный представитель Президента РФ в Дальневосточном федеральном округе **Юрий Трутнев** [заявил](https://1prime.ru/regions/20231216/842586250.html), что «Дальневосточная ипотека» стала эффективной мерой для притока населения в регионы ДФО.

«Сегодня, — [подчеркнул](https://1prime.ru/regions/20231216/842586250.html) он, — более половины ипотечных кредитов берется в рамках этого механизма, темпы роста строительства, насколько я помню, приблизительно на 40% превышают среднероссийский уровень».

Программой «Сельская ипотека» с 2020 года воспользовались порядка 132 тыс. семей, [сообщила](https://tass.ru/ekonomika/19544909?ysclid=lqauen2i90600648262) ТАСС первый замминистра сельского хозяйства РФ **Оксана Лут**.

При этом она добавила, что эту меру поддержки считают в министерстве своим основным инструментом, поэтому «Сельская ипотека» будет продолжена.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщил](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm) о выходе Постановления Правительства РФ [№2166](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312150019?ysclid=lq95slqzqw205978898) от 15.12.2023 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации».

Согласно документу, до 30% увеличен взнос по льготной ипотеке, которая выдается на покупку жилья в новостройках, строительство частного дома или приобретение земельного участка для ИЖС.

Максимальный размер льготного ипотечного кредита для всех регионов, включая столичные, теперь составляет 6 млн руб. По «Дальневосточной» и «Арктической» ипотекам предельный размер кредита увеличен с 6 млн руб. до 9 млн руб. Также по решению Правительства один заемщик, созаемщик или поручитель может участвовать только в одной льготной ипотечной программе.

# 18.12.23 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: параметры продления «Семейной ипотеки» требуют обсуждения

Будущее ипотеки и льготных программ, риск перегрева рынка жилья, уточнение параметров льготной ипотеки — эти и многие другие темы глава ЦБ Эльвира Набиуллина осветила, [выступая](https://www.youtube.com/watch?v=wOVVPkgFOUY) на пресс-конференции после очередного [повышения](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4) регулятором ключевой ставки.

Говоря об инфляции, руководитель Банка России отметила, что текущие темпы роста цен остаются высокими. Динамика базовой инфляции четыре месяца подряд растет темпами выше 10% в пересчете на год.

Учитывая текущий уровень ценового давления, для достижения цели в следующем году потребуется длительный период высоких ставок. По словам главы ЦБ, ужесточение денежно-кредитной политики должно пойти на пользу экономике.

Говоря о кредитовании населения, **Эльвира Набиуллина** пояснила, что особенно высокими темпами по-прежнему растет ипотека. И если выдача жилищных кредитов на рыночных условиях замедлилась, то массовые льготные программы, по мнению руководителя Центробанка, существенно ослабляют трансмиссию принятых решений.

«Доля льготной ипотеки в жилищном кредитовании продолжает расти, — [заметила](https://www.youtube.com/watch?v=wOVVPkgFOUY) Эльвира Набиуллина и уточнила: — В ноябре на нее пришлось 80% объема выданной ипотеки».

Она предупредила, что в следующем году, помимо влияния ключевой ставки, к ужесточению денежно-кредитных условий приведут и некоторые другие факторы, в частности отмена послаблений для банков по нормативу краткосрочной ликвидности и уже [принятые](https://erzrf.ru/news/eksperty-makroprudentsialnyye-limity-pomogut-regulyatoru-sderzhat-rost-ipotechnogo-kreditovaniya-no-eto-negativno-skazhetsya-na-rynke-novostroyek?search=%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE%D0%BF%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%BD) макропруденциальные меры.

Кроме того, по словам Набиуллиной, Банк России видит признаки перегрева на рынке ипотеки. «Мы считаем, что есть признаки перегрева на ипотечном рынке, и один из признаков — разница в ценах на первичном и вторичном рынке, — [рассказала](https://realty.ria.ru/20231215/ipoteka-1916048741.html?in=t) она. — По нашим данным, это различие составляет сейчас 42%».

В ЦБ считают такой показатель во многом следствием расширения льготных программ.

«О признаках перегрева говорит и динамика цен на рынке жилья, — добавила Набиуллина и пояснила: — То есть, повышение спроса во многом вылилось в рост цен. Конечно, мы считаем, что здесь должно быть определенное охлаждение, должны быть сбалансированные темпы роста ипотечного кредита. И тогда этот разрыв между первичным и вторичным рынком жилья будет уменьшаться».

Что касается дальнейшего развития программы «Семейная ипотека», то Эльвира Набиуллина считает, что параметры ее [продления](https://erzrf.ru/news/eksperty-prodleniye-semeynoy-ipoteki-vazhno-dlya-sokhraneniya-dostupnosti-zhilya-i-uluchsheniya-demografii?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BB%D0%B5) требуют обсуждения.

Банк России поддерживает [меры](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm) правительства по уточнению параметров льготной ипотеки, заявила глава регулятора, поскольку это приведет к ее охлаждению.

«Но основной эффект в целом на портфель ипотеки будет оказывать повышение ключевой ставки», — [отметила](https://realty.ria.ru/20231215/ipoteka-1916068088.html?in=l) Набиуллина и пообещала дополнительно ужесточить с 1 января макропруденциальные меры, которые также оказывают влияние на рыночную ипотеку.

«Мы считаем, что "Семейная ипотека" как раз является примером адресной ипотеки, — [разъяснила](https://tass.ru/nedvizhimost/19550263) она. — Поэтому в целом мы считаем, что как раз безадресную льготную ипотеку, которая запускалась как антикризисная мера, нужно завершать в июле».

Как [сообщал](https://erzrf.ru/news/eksperty-yesli-predlozheniya-minfina-po-lgotnoy-ipoteke-budut-prinyaty-s-rynka-uydut-25--30-pokupateley?search=%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%B8%D0%BD) портал ЕРЗ.РФ, Минфин РФ прорабатывает вопрос продления «Семейной ипотеки» с другими министерствами и ведомствами, а также конкретные условия, которые должны привести к более адресной выдаче льготной ипотеки и направлены на тех, кому действительно такая поддержка необходима.

Президент РФ **Владимир Путин** в ходе прямой линии и пресс-конференции [поддержал](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-podumayem-o-prodlenii-semeynoy-ipoteki?search=%D0%9F%D1%83%D1%82%D0%B8%D0%BD) продление программы после июля 2024 года. В частности, речь шла о сохранении действия 20-процентного первоначального взноса по этой программе и субсидии в 450 тыс. руб. для погашения кредита.

# 19.12.23 ЕРЗ. Эксперты: рыночные ипотечные ставки могут вырасти до 19% и держаться на этом уровне полгода

После [повышения](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik) ЦБ ключевой ставки до 16% и [коррекции](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm) Правительством РФ льготных госпрограмм выдача ипотечных кредитов может замедлиться. Об этом [сказал](https://tass.ru/nedvizhimost/19555791) ТАСС руководитель [Аналитического](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/analytical-center/) центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

«Вместе с тем, по нашим оценкам, этот эффект будет по крайней мере частично компенсирован перетоком спроса на первичный рынок», — [добавил](https://tass.ru/nedvizhimost/19555791) эксперт.

В целом ипотека с господдержкой в обозримом будущем останется драйвером рынка, а ее привлекательность для граждан только возрастет, считает **Михаил Гольдберг**.

Ставки по стандартным рыночным ипотечным программам после повышения ключевой будут держаться в среднем на уровне 18% — 18,5%, [поделился](https://realty.ria.ru/20231215/ipoteka-1916051752.html) своим прогнозом с РИА Недвижимость главный эксперт аналитического центра [«Русипотека»](http://rusipoteka.ru/) **Сергей Гордейко**.

Их снижение, подчеркнул он, возможно не ранее чем через три — шесть месяцев.

Схожего мнения придерживается директор по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-a101-1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001) **Рустам Азизов**(на фото). Он не [исключает](https://realty.ria.ru/20231215/ipoteka-1916051752.html), что рыночные ипотечные ставки могут выйти на средний уровень в 18% — 19%.

# 19.12.23 ЗаНоСтрой. Аналитики ДОМ.РФ определили среднюю и медианную стоимость строительства 1 кв. м в российских новостройках

[Исследование](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%BC%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%B0/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/2023/12/%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-1-%D0%BA%D0%B2.-%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%B0-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B9-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D0%B8-%D0%B2-%D0%BA%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5-%D0%B2-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D0%B5-2023-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0) было проведено по всем федеральным округам и субъектам РФ на основе данных проектных деклараций, размещенных застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства ([ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/)). Эксперты ЕРЗ.РФ проанализировали эти цифры в разрезе регионов.

Ежемесячное определение данных показателей, напомнили специалисты ДОМ РФ, регламентируется Постановлением Правительства РФ [№1293](https://base.garant.ru/74577970/?ysclid=lqap6yrmxn390700360) от 28.08.2020. Данные рассчитаны по состоянию на 15.12.2023. Информация является общедоступной и размещена на портале [наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/).

В Центральном федеральном округе наиболее высокие средняя и медианная себестоимости 1 кв. м зафиксированы в Москве (145,2 тыс. руб. и 122,0 тыс. руб.). Наименьшая средняя цифра — в Ивановской области (35,8 тыс. руб.), медианная — в Костромской (31,9 тыс. руб.).

В Северо-Западном федеральном округе лидирует Санкт-Петербург (90,8 тыс. руб. — средняя себестоимость 1 кв. м, 80,7 тыс. руб. — медианная). В Новгородской области «квадрат» дешевле всего (37,4 тыс. руб. и 39,0 тыс. руб. соответственно).

В Южном федеральном округе картина следующая. В лидерах — Республика Адыгея (72,5 тыс. руб. за 1 кв. м. — средняя, 55,9 тыс. руб. — медианная), в аутсайдерах — Республика Калмыкия (36,5 тыс. руб. и 37,7 тыс. руб.).

Северо-Кавказский федеральный округ: Ставропольский край (45,6 тыс. руб. — средняя, 44,6 тыс. руб. — медианная); Кабардино-Балкарская Республика (23,0 тыс. руб. и 20,8 тыс. руб.).

В Приволжском федеральном округе на первом месте по средней себестоимости «квадрата» Республика Татарстан (80,8 тыс. руб.), по медианной — Нижегородская область (59,6 тыс. руб.). На последнем месте — Оренбургская (36,2 тыс. руб.) и Саратовская (34,8 тыс. руб.) области.

Уральский федеральный округ: Ямало-Ненецкий АО (81,3 тыс. руб. — средняя, 68,3 тыс. руб. — медианная); Курганская область (40,3 тыс. руб. и 36,1 тыс. руб.).

Сибирский федеральный округ. Самая высокая себестоимость строительства в пересчете на 1 кв. м оказалась в Иркутской области (61,1 тыс. руб.), медианная — в Томской (76,9 тыс. руб.). Минимальные значения — в Омской области (44,5 тыс. руб.) и Республике Хакасия (39,8 тыс. руб.) соответственно.

Дальневосточный федеральный округ: Чукотский АО (265 тыс. руб. за 1 кв. м — средняя и медианная стоимости); Республика Бурятия (45,7 тыс. руб. и 44,8 тыс. руб.).

Аналитики также [отметили](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%BC%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%B0/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/2023/12/%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-1-%D0%BA%D0%B2.-%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%B0-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B9-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D0%B8-%D0%B2-%D0%BA%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5-%D0%B2-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D0%B5-2023-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0), что больше всего домов в проектных декларациях представлено в Краснодарском крае (726), Москве (709) и Подмосковье (657). И всего по одному — в Еврейской автономной и Мурманской областях, Ненецком и Чукотском АО.

# 20.12.23 ИНТЕРФАКС. Сбер и ДОМ.РФ разместили крупнейший в России выпуск ипотечных облигаций

Москва. 20 декабря. – Сбербанк и ДОМ.РФ разместили крупнейший в истории российского рынка секьюритизации выпуск ипотечных облигаций объёмом 220,3 млрд рублей, говорится в совместном сообщении партнеров.

"В ипотечное покрытие включены 80 тыс. кредитов на покупку квартир общей площадью 3,8 млн кв.м. В сделке используются только электронные закладные", — уточняется в сообщении.

Выпуск включён в первый котировальный список Мосбиржи. Размещение прошло в рамках подписанного в 2022 году между ДОМ.РФ и Сбером меморандума о сотрудничестве, который предусматривает выпуск ипотечных облигаций объёмом до 1 трлн рублей.

Эмитент облигаций – ипотечный агент ДОМ.РФ. Ценные бумаги обеспечены ипотечными кредитами Сбера и поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ).

Это десятый выпуск ИЦБ ДОМ.РФ для Сбербанка.

"Банк эффективно использует возможности ИЦБ ДОМ.РФ по управлению процентным риском и ликвидностью – вместе мы разместили ипотечные облигации уже на 870 млрд рублей", — прокомментировал заместитель генерального директора ДОМ.РФ Артём Федорко.

# 19.12.23 ТАСС. Путин подписал закон, ограничивающий рост ставки по ипотеке при отмене страховки

В случае отказа заемщика от купленной при оформлении ипотеки страховки банк вправе принять решение об увеличении процентной ставки, но только до уровня, который действовал на момент выдачи кредита для ипотеки без страховки

Президент РФ Владимир Путин подписал закон, ограничивающий с 1 июля 2024 года рост ставки по уже выданному ипотечному кредиту в случае отказа заемщика от страховки. Документ опубликован на официальном [портале](http://pravo.gov.ru/?oprd=1) правовой информации.

Согласно закону, в случае отказа заемщика от купленной при оформлении ипотеки страховки банк вправе принять решение об увеличении процентной ставки, но только до уровня, который действовал на момент выдачи кредита для ипотеки без страховки.

При выдаче ипотечных кредитов обязательным является только страхование самого объекта недвижимости, остальные виды страховки являются добровольными, однако для незастрахованных заемщиков процентные ставки по ипотеке, как правило, выше.

# 20.12.23 АНСБ. Глава СК поручил создать группу по расследованию дел обманутых дольщиков

Глава СК Александр Бастрыкин поручил создать следственную группу по расследованию уголовных дел, связанных с обманутыми дольщиками. Об этом ТАСС сообщили в пресс-службе СК РФ.

"Поручено также создать следственно-оперативную группу по расследованию уголовных дел в этой области, особенно обратить внимание на проблемы ветеранов Великой Отечественной войны, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, граждан, проживающих в аварийном жилье, инвалидов и других лиц из социально незащищенной категории", - говорится в сообщении.

В ведомстве отметили, что Бастрыкин в режиме видео-конференц-связи провел прием граждан, где выслушал заявителей, которые являются участниками долевого строительства жилых домов в Костроме. По данным СК, в городе в целом сложилась проблемная ситуация, связанная с бенефициарным владельцем трех компаний-застройщиков Е. В. Бельдиным. Он, действуя через ранее созданные им строительные организации, привлек 239 граждан для долевого строительства 25 жилых домов в Костроме со сроком исполнения обязательств в 2020-2021 году. В соответствии с заключенными договорами участники долевого строительства оплатили стоимость жилья в размере 220,5 млн рублей. Однако до настоящего времени строительство объектов не завершено.

Руководитель СУ СК России по Костромской области Денис Левченко доложил, что костромские следователи по факту ненадлежащего государственного надзора и контроля со стороны должностных лиц департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области возбудили уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 293 УК РФ (халатность).

# 20.12.23 ЕРЗ. ЦБ сразу на треть сократил перечень банков, уполномоченных на открытие счетов эскроу (список)

Банк России опубликовал обновленный [перечень](http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/) банков, уполномоченных на открытие счетов эскроу.

Действующий перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным Постановлением Правительства РФ [№697](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71878412/) от 18.06.2018, теперь включает 57 кредитных организаций.

Из перечня банков, соответствующих критериям (требованиям), регулятор исключил сразу 33 банка, а именно:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование банка** | **Рег. №** |
| 1 | АО «БКС Банк» | 101 |
| 2 | АО «Авто Финанс Банк» | 170 |
| 3 | ООО Банк «Аверс» | 415 |
| 4 | АО «ТАТСОЦБАНК» | 480 |
| 5 | АО «Банк Акцепт» | 567 |
| 6 | АО БАНК «СНГБ» | 588 |
| 7 | АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК» | 903 |
| 8 | «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) | 1 810 |
| 9 | АО «Банк Интеза» | 2 216 |
| 10 | ПАО КБ «Центр-инвест» | 2 225 |
| 11 | КИВИ Банк (АО) | 2 241 |
| 12 | КБ «Кубань Кредит» ООО | 2 518 |
| 13 | АО Банк «ПСКБ» | 2 551 |
| 14 | АО КБ «Ситибанк» | 2 557 |
| 15 | «ЗИРААТ БАНК (МОСКВА)» (АО) | 2 559 |
| 16 | Банк «КУБ» (АО) | 2 584 |
| 17 | КБ «ЛОКО-Банк» (АО) | 2 707 |
| 18 | АО «БМ-Банк» | 2 748 |
| 19 | АО «Яндекс Банк» | 3 027 |
| 20 | Эс-Би-Ай Банк ООО | 3 185 |
| 21 | АО «СЭБ Банк» | 3 235 |
| 22 | ООО «Эйч-эс-би-си Банк (РР)» | 3 290 |
| 23 | Азия-Инвест Банк (АО) | 3 303 |
| 24 | АО «Кредит Европа Банк (Россия)» | 3 311 |
| 25 | ООО «Дойче Банк» | 3 328 |
| 26 | АО «Денизбанк Москва» | 3 330 |
| 27 | АО «КОММЕРЦБАНК (ЕВРАЗИЯ)» | 3 333 |
| 28 | КБ «Ренессанс Кредит» (ООО) | 3 354 |
| 29 | АО «СМП Банк» | 3 368 |
| 30 | АО «Банк Финсервис» | 3 388 |
| 31 | АО «МБ Банк» | 3 396 |
| 32 | «БНП ПАРИБА БАНК» АО | 3 407 |
| 33 | АО «Тойота Банк» | 3 470 |

При этом ЦБ указывает, что сведения об актуальности информации об осуществляемых уполномоченными банками операциях, связанных с долевым строительством, возможно получить в соответствующем банке.

По данным регулятора, информация о наличии кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, присвоенного кредитными рейтинговыми агентствами АКРА (АО), АО «Эксперт РА», ООО «НКР» и ООО «НРА», применена на дату, предшествующую дате публикации перечня на сайте Банка России.

В перечень банков, реализуемая бизнес-модель которых предполагает открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по ДДУ, вошли 34 кредитные организации.

На 1 декабря 2023 года данный перечень выглядит так:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование банка** | **Рег. №** |
| 1 | АО КБ «Хлынов» | 254 |
| 2 | АО «АБ "РОССИЯ"» | 328 |
| 3 | Банк ГПБ (АО) | 354 |
| 4 | ПАО «Банк "Санкт-Петербург"» | 436 |
| 5 | ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» | 485 |
| 6 | ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» | 493 |
| 7 | ПАО «Совкомбанк» | 963 |
| 8 | Банк ВТБ (ПАО) | 1 000 |
| 9 | КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО) | 1 307 |
| 10 | АО «АЛЬФА-БАНК» | 1 326 |
| 11 | Банк «Левобережный» (ПАО) | 1 343 |
| 12 | РНКБ Банк (ПАО) | 1 354 |
| 13 | ПАО Сбербанк | 1 481 |
| 14 | «СДМ-Банк» (ПАО) | 1 637 |
| 15 | ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» | 1 978 |
| 16 | ПАО Банк «ФК Открытие» | 2 209 |
| 17 | ТКБ БАНК ПАО | 2 210 |
| 18 | ПАО «БАНК УРАЛСИБ» | 2 275 |
| 19 | АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) | 2 306 |
| 20 | АО «Банк ДОМ.РФ» | 2 312 |
| 21 | ПАО АКБ «Металлинвестбанк» | 2 440 |
| 22 | ПАО «МЕТКОМБАНК» | 2 443 |
| 23 | АО «ГЕНБАНК» | 2 490 |
| 24 | КБ «Кубань Кредит» ООО | 2 518 |
| 25 | ПАО «АК БАРС» БАНК | 2 590 |
| 26 | АО СКБ Приморья «Примсоцбанк» | 2 733 |
| 27 | АО «ОТП Банк» | 2 766 |
| 28 | ООО «Экспобанк» | 2 998 |
| 29 | ПАО «Промсвязьбанк» | 3 251 |
| 30 | ПАО Банк ЗЕНИТ | 3 255 |
| 31 | Банк «ВБРР» (АО) | 3 287 |
| 32 | АО «Райффайзенбанк» | 3 292 |
| 33 | АО «МСП Банк» | 3 340 |
| 34 | АО «Россельхозбанк» | 3 349 |

Напомним, что перечень уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья, регулярно [актуализируется.](https://erzrf.ru/news/v-perechen-kreditnykh-uchrezhdeniy-imeyushchikh-pravo-rabotat-s-eskrou-regulyator-dobavil-odin-novyy-bank-spisok?search=%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD)

С последней версией перечня уполномоченных банков можно ознакомиться [здесь](https://erzrf.ru/publikacii/spisok-bankov-kotoryye-mogut-byt-dopushcheny-k-bankovskomu-soprovozhdeniyu-zastroyshchikov-zhilya?periodFrom=01.06.2018&periodTo=30.06.2018).

# 21.12.23 ЕРЗ. Эксперты: за неполный год в России выдано ипотечных кредитов на 7 трлн руб.

В количественном выражении рост спроса к аналогичному периоду прошлого года составил 60%, в денежном —70%. Такие данные [подготовили](https://realty.rbc.ru/news/65815d1c9a7947f37358c90e) в аналитическом центре ДОМ.РФ для РБК-Недвижимости.

В ноябре выдача ипотеки оставалась на высоком уровне, несмотря на замедление по отношению к октябрю, отмечают аналитики. По оценке специалистов финансового института развития в жилищной сфере, банки предоставили 189 тыс. кредитов (-6% к октябрю 2023 года) на 737 млрд руб. (-4%). При этом к ноябрю прошлого года рост составил 75% в количественном выражении и 122% в денежном.

Аналитики отмечают, что в целом в 2023 году драйвером рынка стали льготные программы ипотечного кредитования. Согласно данным [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/), за 11 месяцев 2023 года российские банки выдали в рамках этих программ более 800 тыс. кредитов на 4,1 трлн руб. Это вдвое превышает результат за аналогичный период прошлого года.

Доля ипотеки с господдержкой в общих выдачах за январь — ноябрь составила 44% по количеству (+8 п. п. к 11 месяцам 2022 года) и 58% по объему (+12 п. п.).

Руководитель аналитического центра ДОМ.РФ **Михаил Гольдберг** пояснил, что после [августовского](https://erzrf.ru/news/tsb-na-vneocherednom-zasedanii-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-12-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4&periodFrom=01.08.2023&periodTo=01.09.2023&search=%D0%A6%D0%91) повышения ключевой ставки ЦБ доля выдач по рыночным программам постепенно снижалась и сейчас стала 30% — 40% против прежних почти 70%.

«С учетом прогноза ключевой ставки на 2024 год мы понимаем, что снижение в этом сегменте может быть очень большим, — [сказал](https://realty.rbc.ru/news/65815d1c9a7947f37358c90e) эксперт, — ведь рыночная ставка в районе 17% — 19% малокомфортна для заемщиков, а такая ситуация, судя по всему, может просуществовать достаточно долгое время».

В своих прогнозах Михаил Гольдберг не исключил увеличения доли льготных программ на фоне повышения ставок по программам рыночным, что будет способствовать перетоку части спроса в сегмент новостроек.

Главный аналитик ДОМ.РФ напомнил, что в данный момент ставки по рыночных кредитам находятся на одном из самых высоких уровней, который, по словам эксперта, можно сравнить только с весной 2022-го и началом 2015-го. По данным ДОМ.РФ, разница в значении рыночных ставок по ипотеке начала 2023 года и сейчас составляет более 5% годовых.

Тем не менее эксперты ДОМ.РФ прогнозируют по итогам 2023 года выдачу более 2 млн кредитов на 7,8 трлн руб. (+51% и +62% по сравнению с 2022-м соответственно). Это новый ипотечный рекорд. Предыдущий максимум был зафиксирован в 2021 году (1,9 млн кредитов на 5,7 трлн руб.).

Как [отмечал](https://erzrf.ru/news/eksperty-dolya-vtorichnogo-rynka-v-noyabre-snizilas-do-50?regions=%D0%A0%D0%A4&periodFrom=&periodTo=) портал ЕРЗ.РФ, Аналитический центр Домклик зафиксировал падение доли сделок по покупке вторичного жилья до 50% в текущем году на фоне роста ключевой и рыночных ставок по ипотеке. При этом доля сделок с новостройками с июня по ноябрь выросла с 23% до 38%, а доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) повысилась с 8% до 10% — 11%.

Напомним, что 18 декабря Правительство РФ [внесло](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?regions=%D0%A0%D0%A4&periodFrom=&periodTo=) коррективы в параметры льготной ипотеки на новостройки. Теперь первый взнос по ней увеличен с 20% до 30%, установлена предельная сумма кредита в 6 млн руб. для всех субъектов.

# 21.12.23 ЕРЗ. Эксперты: доля льготной ипотеки достигла рекордных 56%

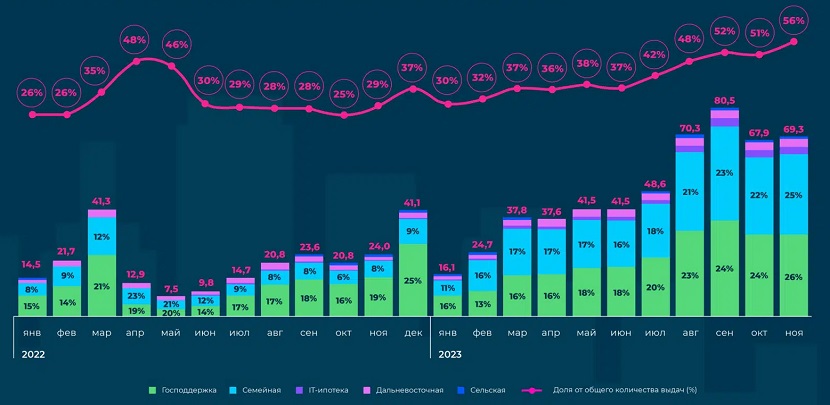
Аналитики Домклик [изучили](https://blog.domclick.ru/novosti/post/dolya-lgotnoj-ipoteki-dostigla-rekordnyh-56-issledovanie-domklik) динамику востребованности льготной ипотеки в Сбере во втором полугодии 2023 года и исследовали ее распределение по программам в ноябре.

Согласно расчетам аналитиков, второе полугодие 2023 года ознаменовалось рекордным ростом спроса на льготное ипотечное кредитование: за июль — ноябрь заключено 336 тыс. ипотечных сделок. Количество выдач прибавило 69% к результатам первого полугодия и выросло в 2,3 раза по сравнению с тем же периодом 2022 года.

Наблюдались высокие темпы роста. Пик спроса, по данным исследования, пришелся на сентябрь (80,5 тыс. сделок). Доля льготной ипотеки достигала максимума за все время наблюдений в августе (48,2%), сентябре (51,7%) и ноябре (56,4%).

Высокую востребованность льготной ипотеки аналитики [объясняют](https://blog.domclick.ru/novosti/post/dolya-lgotnoj-ipoteki-dostigla-rekordnyh-56-issledovanie-domklik) двумя факторами: выгодными условиями по программам летом и в начале осени (ипотека от застройщиков и увеличение максимальной суммы кредита) и последовательным [повышением](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A6%D0%91) ключевой ставки ЦБ, простимулировавшем дополнительный спрос.

**Динамика количества сделок по льготным ипотечным программам за 2022—2023 гг. (тыс. шт.)**

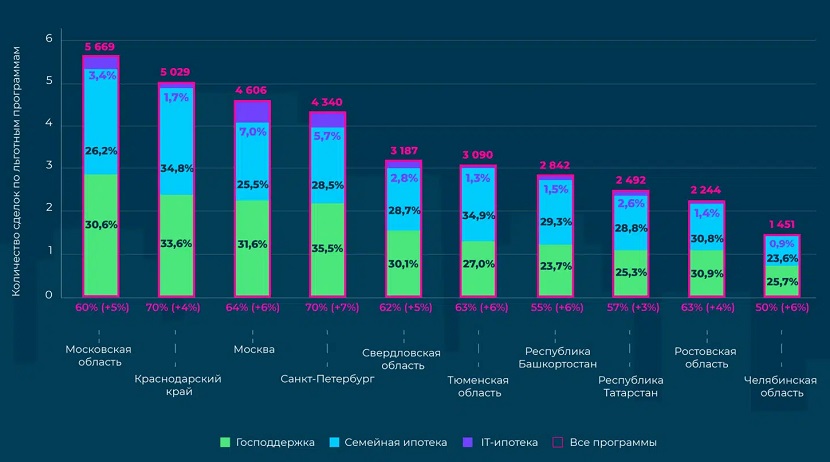


*Источник: Домклик*

 Свою роль сыграло и повышение [первоначального](https://erzrf.ru/news/kak-otrazitsya-uvelicheniye-pervonachalnogo-vznosa-po-lgotnoy-ipoteke-na-sprose?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%87) взноса по программам с господдержкой, сначала до [20%](https://erzrf.ru/news/pervonachalnyy-vznos-po-lgotnoy-ipoteke-povyshen-do-20?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D1%87), а потом и до [30%](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82). В ноябре востребованность льготной ипотеки оставалась высокой: количество выдач составило 69,3 тыс. (+2,1% к октябрю).

Доля льготной ипотеки в общем числе выдач, по оценке аналитиков, увеличилась практически во всех субъектах РФ. Больше всего она прибавила в Республике Калмыкия (+11,5 п. п.), Саратовской области (+10,9 п. п.), Республике Дагестан (+10,2 п. п.), Волгоградской (+10,1 п. п.) и Омской (7,4 п. п.) областях, а также в Пермском крае (+7,3 п. п.).

 Распределение льготной ипотеки по программам в ноябре 2023 г.



*Источник: Домклик*

По популярности на первом месте [«Ипотека с господдержкой»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/gos?from=landing) с долей 26,1% в общем числе выдач (+1,9 п. п. к октябрю). Больше всего кредитов выдано в Республике Тыва (56,7%), Тульской области (37,3%) и Санкт-Петербурге (35,5%).

Выдача [«Семейной ипотеки»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/gosChildren?from=landing) догнала «Ипотеку с господдержкой»: ее доля составила 25,3% всех сделок (+2,9 п. п. к октябрю). Самым большим спросом эта программы пользовалась в Республике Адыгея (35,5%), Тюменской области (34,9%) и Краснодарском крае (34,8%).

[«IT-ипотека»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/it-workers?from=landing) побила исторический рекорд: ее доля в общем объеме сделок — 2,4% (+0,4 п. п. к октябрю). Лидерами по выдаче по-прежнему являются Москва (7%) и Санкт-Петербург (5,7%), на третьем месте — Томская область (4,7%).

Растет востребованность [«Дальневосточной ипотеки»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/far-eastern?from=landing): в ноябре ее доля, по подсчетам аналитиков Домклик, достигла наибольшего значения за весь 2023 год — 2,4% (+0,2 п. п. к октябрю). Здесь лидерами ноябрьского спроса стали Республика Саха (Якутия) — 54,4%, Магаданская область —51,1% и Республика Бурятия — 43,5%.

# 21.12.23 ИНТЕРФАКС. Внедрение эскроу утроит объем строительства ИЖС — эксперт

Внедрение счетов-эскроу для рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС) с подрядом позволит утроить объем ввода таких объектов, считает руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

"По опросам мы видим, что в текущих условиях три четверти россиян предпочитают покупку готового дома строительству. В первую очередь, из-за рисков, связанных со стройкой. Однако такие риски нивелируются благодаря механизму эскроу на ИЖС. Наши опросы показывают, что при наличии защиты средств дольщиков и гарантий соблюдения сроков, стоимости и качества строительства, доля желающих строить дом с подрядчиком может вырасти в три раза", — сказал Гольдберг.

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.

Напомним, что рынок ипотеки перешагнул отметку в 100 тыс. выданных кредитов на строительство ИЖС, еще почти 200 тыс. – на приобретение. При этом еще два-три года назад с использованием ипотеки строилось лишь около 3% жилых домов.

В 2021–2022 гг. льготные программы расширились на строительство индивидуальных домов и темпы выдачи ипотеки на ИЖС резко ускорились: за 11 месяцев 2023 года банки предоставили 102 тыс. кредитов на 458 млрд рублей ‒ в три раза больше, чем за весь прошлый год. В результате сегодня уже четверть всех индивидуальных домов строится с ипотекой. Однако в перспективе с ипотекой может строиться каждый второй дом.

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.

# 22.12.23 ЕРЗ. В ДОМ.РФ рассказали о субсидировании застройщиков и ставках проектного финансирования в 2024 году

Около 20 кредитных договоров, восемь из них — в рамках «зеленого» строительства, заключено с момента [запуска](https://erzrf.ru/news/v-tpp-rf-predlagayut-razrabotat-mekhanizm-podderzhki-zastroyshchikov?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5&tag=%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D1%84%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5) программы по субсидированию ставки проектного финансирования (ПФ) застройщиков. Основной спрос ожидается в I квартале 2024 года, [сообщила](https://tass.ru/ekonomika/19589543) ТАСС руководитель подразделения [«Устойчивое развитие»](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/about/sustainable-development/) ДОМ.РФ Евгения Либефорт.

«Объем финансирования в рамках всей программы — 2,6 млрд руб., — [рассказала](https://tass.ru/ekonomika/19589543) **Евгения Либефорт** на [онлайн-конференции](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/v-2023-godu-na-urale-pri-uchastii-dom-rf-vvedeno-bolee-1-mln-kv-m-zhilya/?ysclid=lqfci47wfc120747146) «Развитие жилищного строительства в УрФО». Согласно статистике, подачи заявок за октябрь — ноябрь заключено 17 кредитных договоров, из них — восемь «зеленых», уточнила она.

Эксперты ДОМ.РФ ожидают, что основной поток заявок будет в I квартале 2024 года.

По словам Евгении Либефорт, застройщики жилья могут подавать заявки на проекты, которые появились в Единой информационной системе жилищного строительства ([ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/)) с 1 января 2023 года, с проектной декларацией, действующей до 31 декабря 2024 года.

Как ранее [сообщал](https://erzrf.ru/news/v-rossii-budut-subsidirovat-proyekty-zelenogo-zhilya?tag=%D0%94%D0%9E%D0%9C.%D0%A0%D0%A4&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD) портал ЕРЗ.РФ, [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) выделил 2,6 млрд руб. на [субсидирование](https://erzrf.ru/news/domrf-nuzhno-subsidirovat-stavku-proyektnogo-finansirovaniya-dlya-zastroyshchikov--ona-ne-dolzhna-prevyshat-klyuchevuyu-stavku-tsb?tag=%D0%94%D0%9E%D0%9C.%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A6%D0%91) ставки по ПФ строительства жилья в 39 субъектах РФ с пониженным уровнем предложения. В соответствии с условиями программы ставка по кредитному договору ПФ девелоперов снижается до уровня не выше [ключевой](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A6%D0%91) ставки ЦБ, что особенно актуально для новых проектов в условиях роста рыночных ставок [вслед](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik?search=%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2) за ключевой ставкой Банка России.

Для проектов жилья, соответствующих отдельным [критериям](https://erzrf.ru/news/vstupili-v-silu-zelenyye-standarty-dlya-mnogokvartirnykh-zhilykh-domov?tag=%D0%94%D0%9E%D0%9C.%D0%A0%D0%A4&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD) национального [стандарта](https://docs.cntd.ru/document/1200193111) ГОСТ Р «зеленого» строительства, за счет средств ДОМ.РФ ставка ПФ будет дополнительно снижаться до 2 п. п. в зависимости от класса энергоэффективности и соответствия.

# 22.12.23 ЕРЗ. ЦБ: с 2020 года цены на новостройки в России выросли на 80%

Об этом и о многом другом в интервью «Российской газете» [рассказал](https://rg.ru/2023/12/21/apteka-dlia-ipoteki.html) директор Департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Александр Данилов.

Отвечая на первый вопрос, топ-менеджер банка поддержал последние [изменения](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?search=%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8) условий предоставления кредитов по льготной ипотеке.

«Мы всегда говорили о том, что эта программа должна носить временный характер и сворачивать ее необходимо, — [подтвердил](https://rg.ru/2023/12/21/apteka-dlia-ipoteki.html) **Александр Данилов** и заключил: — Поэтому повышение первоначального взноса до 30% и снижение максимальной суммы субсидируемого кредита до 6 млн руб. — шаг в правильном направлении».

Сейчас около 90% ипотеки в сегменте первичного жилья выдается по госпрограммам. Так быть не должно, считает директор департамента, и надо продолжать постепенный выход из этой истории.

Регулятор, по его словам, выступает за адресные ипотечные программы, выполняющие социальные функции. Например, за «Семейную ипотеку», которая способствует решению демографической проблемы.

Цель льготной ипотечной госпрограммы была изначально в том, чтобы сделать жилье более доступным, напомнил Александр Данилов. Но с 2020 года цены на новостройки выросли на 80%, на вторичное жилье — на 51%. Доходы населения существенно отстали, и вся выгода для заемщика, по сути, исчезла.

«Мы не за остановку стройки, мы за ее разумное движение с нормальной скоростью», — заверил топ-менеджер ЦБ. При этом, согласно наблюдениям регулятора, у большинства проектов есть запас по маржинальности, и снижение цены не должно привести к драматичным для строительного рынка последствиям.

Обсуждая, какие категории населения стоит продолжать поддерживать льготной ипотекой, спикер назвал IT-специалистов, жителей сельских районов, семьи с детьми. Можно также распространить опыт региональных льгот (по примеру Дальнего Востока и Арктики) на территории субъектов с достаточной обеспеченностью рабочими местами, добавил он.

Одним из факторов кризиса в США, вновь напомнил Александр Данилов, стали ипотечные кредиты с плавающими ставками. В России ипотека выдается по фиксированным ставкам. Но при этом никто не застрахован от гипотетической ситуации снижения семейного дохода — в случае кризиса, стресса в экономике, потери работы и т. д.

Поэтому ЦБ настаивает на том, чтобы банки не выдавали кредиты, в том числе ипотечные, тем заемщикам, чьи траты на обслуживание долгов превышают половину их ежемесячных денежных поступлений. И регулятор уже ввел макропруденциальные надбавки в отношении банков, выдающих займы с повышенным риском.

ЦБ продолжает наблюдать за маркетинговыми предложениями, и после «ипотеки от застройщика» с неодобрением относится к ее рудименту — программам под нулевую ставку на какой-либо период.

Большинства спорных моментов можно было бы избежать при условии действующего стандарта ипотечного кредитования. «Это большая работа, рассчитываем направить его рынку на обсуждение в первом полугодии 2024 года», — заверил Александр Данилов.

Предполагается, что общественное обсуждение стандарта ипотечного кредитования состоится на площадке комитета по стандартам деятельности кредитных организаций, который вскоре будет создан, сообщил главный аналитик Банка России.

# 22.12.23 ИНТЕРФАКС. Греф ждет постепенного снижения цен на жилье в России

Цены на жилье в России начнут постепенно снижаться на фоне сокращения государственных субсидий и уменьшения доступности ипотеки, считает президент — председатель правления Сбербанка Герман Греф.

"Цены на жилье, правда, они повышаются. Опять-таки это связано с тем, что сегодня более 70% ипотеки — это субсидируемая ипотека со стороны государства. Как только субсидии будут сокращены, а они постепенно сокращаются, то и цены будут постепенно падать", — сообщил Греф в интервью телеканалу "Россия 24".

Он также отметил снижение доступности ипотечных кредитов на фоне роста ключевой ставки.

"Поэтому мы тоже увидим падение цен на рынке", — заявил глава Сбербанка.

Ипотечное кредитование в 2024 году замедлится на фоне роста ставок и макропруденциальных мер, отметил Греф.

"Нам представляется, что мы вряд ли выйдем на те объемы, которые мы выдали в этом году. Наш прогноз — где-то от 80% до 100% от выдач этого года", — сказал он.

Он подчеркнул, что Сбербанк не видит перегрева на рынке ипотеки.

"Перегрев рынка — это не только тогда, когда цена растет, этот рынок должен иметь тенденцию к тому, что он лопнет, но у нас такой неудовлетворенный спрос, что пока никаких признаков не только "пузыря", но и лопнувшего "пузыря", я, например, не вижу. В ближайшие годы эта проблема точно не актуальна. Если мы хотим попугать друг друга, то это хорошая штука, можем попугать, но объективно ни одной предпосылки я не могу найти", — заявил глава Сбербанка.

Он напомнил, что доля Сбербанка на рынке ипотеки сейчас составляет 55%, на рынке кредитования застройщиков жилья превышает 50%.

"Поверьте, больше нас никто не заинтересован в том, чтобы выявить этот самый "пузырь", потому что мы будем первыми пострадавшими, если он возникнет. Пока никаких признаков "пузырей" нет", — подчеркнул Греф.

Банк России приступил к повышению ключевой ставки в июле, тогда она была увеличена на 100 базисных пунктов (б.п.), до 8,5% годовых. На внеочередном заседании совета директоров в августе ЦБ принял решение повысить ключевую ставку сразу на 350 б.п. — до 12%. В сентябре Банк России увеличил ставку до 13%, в октябре — до 15%, в декабре — до 16%.

# 22.12.23 ИНТЕРФАКС. Греф выступил против дифференциации ставок по льготной ипотеке

— Дифференциация ставок по льготной ипотеке в зависимости доходов граждан в разных регионах нарушит действующие экономические механизмы, считает президент — председатель правления Герман Греф.

"Экономически это противоестественно и неоправданно. Стоимость денег не может быть разной в разных регионах. У нас одна страна, у нас единая инфляция, у нас должна быть единая стоимость денег", — сказал Греф в интервью телеканалу "Россия 24".

Он отметил, что цены на жилье в разных регионах отличаются.

"Разная стоимость квадратного метра в Москве и, допустим, в Магадане. С точки зрения общей массы процентных платежей это дифференцирует потоки платежей и уровень заработных плат в соответствующих регионах. Это происходит автоматически с помощью естественных встроенных экономических механизмов, и здесь любое искажение будет только вредным", — подчеркнул глава Сбербанка.

В середине ноября председатель Госдумы Вячеслав Володин предложил рассмотреть возможность дифференциации ставки по льготной ипотеке в привязке к средним зарплатам по регионам. ЦБ РФ пообещал вместе с правительством обсудить этот вопрос.

"Мы за адресность ипотеки, мы не против льготных программ, как иногда интерпретируют. Мы за то, чтобы льготные программы были адресными. То, что у нас есть массовая программа, привело к региональным перекосам, у нас значительная часть ипотеки берется в столичных центрах, здесь же покупается инвестиционное жилье, то есть люди из других регионов стараются здесь купить жилье. И, конечно, нужно дифференцировать", — заявила ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина. По ее словам, уровень доходов населения может быть одним из критериев дифференциации.

Ранее сообщалось, что правительство РФ скорректировало параметры льготных ипотечных программ. Взнос по льготной ипотеке, которая выдается по ставке 8% годовых на покупку жилья в новостройках, строительство частного дома или приобретение земельного участка для его строительства, повышен с 20% до 30%. Эта мера направлена на повышение качества кредитов, пояснял Минфин РФ.

Кроме того, максимальный размер льготного ипотечного кредита для всех регионов, включая столичные регионы, теперь составляет 6 млн рублей. Ранее для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей он составлял 12 млн рублей.

# 22.12.23 ИНТЕРФАКС. Банк ДОМ.РФ снижает ставки по ипотеке на жилье

Банк ДОМ.РФ снижает процентную ставку по ипотеке на квартиры и апартаменты на вторичном рынке с 23 декабря, сообщили в пресс-службе банка.

"Мы снизили как минимальную, так и базовую ставку по ипотеке на покупку вторичного жилья", – отметил заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ Алексей Косяков.

Кредит будет доступен от 15,4%. Базовая ставка – без применения скидок – составит 15,6%, это ниже средневзвешенной на рынке в декабре на 1,5 п.п.

Минимальная ставка доступна для клиентов, получающих зарплату на карту Банка ДОМ.РФ, а также для медиков и ученых при электронном подтверждении доходов с помощью выписки из Социального фонда РФ.  
Максимальная сумма кредита по программе – 50 млн рублей для Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и 30 млн рублей для других регионов. Срок ипотеки – до 30 лет. Первоначальный взнос – от 15%.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 15.12.23 НОПРИЗ Новости. Совет НОПРИЗ подвел итоги года, утвердил дату Всероссийского съезда и план работы на 2024 год

15 декабря 2023 года под председательством президента НОПРИЗ [Анвара Шамузафарова](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) состоялось заседание Совета Национального объединения изыскателей и проектировщиков. Кворум для принятия решений был обеспечен.

С информацией о проведении XIII Всероссийского съезда выступил руководитель аппарата НОПРИЗ [Алексей Кожуховский](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926). Совет утвердил проект повестки съезда, дату и место его проведения, а также график проведения окружных конференций в 2024 году. Всероссийский съезд состоится 25–26 апреля 2024 года в гостинице «Рэдиссон Славянская» в Москве.

Были одобрены проекты Устава НОПРИЗ, приоритетных направлений деятельности на 2024–2029 годы, Сметы расходов НОПРИЗ на 2024 год для их последующего рассмотрения на окружных конференциях.

Алексей Кожуховский доложил о перераспределении денежных средств между статьями Сметы расходов на содержание Национального объединения изыскателей и проектировщиков на 2023 год. Перераспределение было одобрено единогласно.

О работе Ревизионной комиссии по результатам деятельности НОПРИЗ за период с 1 января по 30 сентября 2023 года доложила председатель комиссии [Ирина Мигачёва](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=13396). Доклад был одобрен, протокол Ревизионной комиссии размещен на сайте НОПРИЗ.

Предложения по проведению анализа практики исключения сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования озвучил заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Дмитрий Кудров](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?ZID=13924). Совет принял решение одобрить проведение анализа и утвердить техническое задание на выполнение этой работы в 2024 году.

О разработке автоматизированной информационной системы управления процессов деятельности технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство» доложил руководитель аппарата НОПРИЗ Алексей Кожуховский. Совет единогласно одобрил результаты работ по разработке программного продукта.

Далее Алексей Кожуховский доложил о подготовке предложений по изменению (доработке) положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, касающихся внедрения цифровой системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования, а также повышения уровня качества выполняемых работ членами саморегулируемых организаций за счет усиления персональной ответственности главных инженеров проекта и главных архитекторов проекта. Совет одобрил выполненную работу и поручил аппарату НОПРИЗ направить подготовленные предложения в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Также руководитель аппарата НОПРИЗ представил Совету четыре отчета президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова, касающихся результатов реализации приказа Минстроя России от 09.02.2023 г. № 77/пр «Об утверждении перечня функций, на которые допускается расходование денежных средств, указанных в части 18 статьи 3.3 Федерального закона “О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации”, порядка принятия решения об использовании таких денежных средств и порядка расчета допустимого объема их использования». Отчеты были приняты единогласно.

С докладом о профессиональных стандартах выступила заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Надежда Прокопьева](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?EID=30445). Совет утвердил проект профессионального стандарта «Специалист в сфере информационного моделирования в строительстве» и рекомендовал СПК направить проект стандарта в Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации.

Также был одобрен проект профессионального стандарта «Специалист по ценообразованию (сметному нормированию) на этапе архитектурно-строительного проектирования» с учетом предложения Главгосэкспертизы по его переименованию на «Специалист по сметному ценообразованию на этапе архитектурно-строительного проектирования».

О выполнении работ по разработке предложений по актуализации СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» доложил заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Дмитрий Кудров. Совет одобрил проведенную работу и поручил аппарату НОПРИЗ направить комплект документов с разработанными предложениями по актуализации СП в Минстрой России.

Об организации работ по подготовке издания «Антология «Исторические города и села России» доложила помощник президента НОПРИЗ Элеонора Шевченко. В настоящий момент вышла из печати первая книга Антологии, часть сведений и графических материалов Антологии используются на выставке «Россия» на ВДНХ. Совет единогласно поддержал выполненную работу и принял решение о продолжении деятельности по подготовке следующих томов Антологии.

Об исключении сведений из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования доложил вице-президент, член Совета НОПРИЗ, руководитель комиссии по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС [Николай Капинус](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/kapinus_nikolay_ivanovich_vip/).

На рассмотрение Совета были вынесены решения комиссии по 19 специалистам. По двум специалистам было принято решение об удовлетворении обращений об исключении о них сведений из Национального реестра специалистов.

Об утверждении заключения о возможности внесения сведений или об отказе во внесении сведений о Союзе проектировщиков «АРБАТ» в государственный реестр саморегулируемых организаций доложил заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Алексей Швецов](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?MID=32864). Совет одобрил включение Союза в реестр СРО.

# 19.12.23 СГ. Антон Глушков назвал главные направления цифровизации стройотрасли

Цифровая трансформация строительной отрасли — это наше все. Однако, не нужно ее как недооценивать, так и переоценивать. Об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в рамках пленарной сессии Всероссийского форума «Цифровые и инновационные решения в строительном комплексе: от импортозамещения к технологическому лидерству», которая состоялась 19 декабря 2023 года в Технопарке «Сколково».

По его словам, [НОСТРОЙ](https://stroygaz.ru/publication/regulation/perspektivy-importozameshcheniya-nostroy-aktiviziruet-svoyu-deyatelnost-po-razlichnym-napravleniyam/) позиционирует себя как проводник современных цифровых продуктов между разработчиками программного обеспечения и потребителями. «Сегодня в строительных саморегулируемых организациях состоит 98 тыс. компаний. Благодаря взаимодействию и обратной связи мы стали порталом для выхода программных продуктов в отрасль. Мы стараемся сделать так, что это было полезно не только для разработчиков, но и для бизнеса», — сказал Антон Глушков.

Одним из главных продуктов цифровизации он назвал Каталог импортозамещения, который нацобъединение формирует с весны 2022 года. «Это наш очень успешный продукт», — отметил глава НОСТРОЙ.

По мнению спикера, сейчас одним из основных направлений деятельности по цифровизации стройотрасли является повышение производительности труда. «Уровень безработицы сейчас минимальный, поэтому привлекать и переманивать кадры в стройотрасль сложно. Главная задача сегодня — это повышение производительности труда, чтобы без увеличения кадрового потенциала, а возможно даже с его сокращением, выполнять те цели, которые стоят перед отраслью», — сказал Антон Глушков.

Вторым важным направлением цифровизации стройотрасли он назвал сокращение непроизводительных затрат и снижение строительной себестоимости. Программные продукты должны быть направлены на формирование локального рынка строительных материалов. «Это необходимо для повышения качества стройматериалов и формирования удобных геопространственных сервисов. В этом направлении как раз и трансформировался наш Каталог импортозамещения в Реестр добросовестных производителей стройматериалов. Благодаря этому мы сможем снизить транзакционные издержки, повысить ритмичность и загрузку производителей строительных материалов, а также качество строительных работ. Я думаю, что это второй тренд цифровизации, над котором мы все с вами должны работать», — подытожил президент НОСТРОЙ.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/prezident-nostroy-rasskazal-o-vliyanii-stoimosti-stroymaterialov-na-kapremont-mkd/), что Антон Глушков в эфире программы радио «Комсомольская правда» «Темы дня на Радио КП» рассказал он влиянии роста стоимости строительных материалов на объем и качество работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах.

# 20.12.23 За-Строй. Ограничения под вопросом

Специалисты саморегулируемых организаций обсуждают новую редакцию Регламента НОСТРОЙ по ведению Единого реестра членов СРО

Несколько дней назад, а именно 13 декабря Национальное объединение строителей утвердило новую редакцию Регламента по ведению Единого реестра членов саморегулируемых организаций. Основным лейтмотивом изменений стало то, что приостановка права осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса теперь появляется в Едином реестре и в выписке из оного.

Помимо приостановки права, также появляется дополнительный раздел, включающий «ограничение права». Вот тут у специалистов СРО и возникло немало вопросов.

Стоит напомнить, что Градостроительный кодекс РФ в части 8 статьи 55.8 упоминает «ограничение права»:

8. Ограничение права члена саморегулируемой организации выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договору строительного подряда, договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, по иным основаниям, не предусмотренным настоящей статьёй, не допускается.

Вместе с тем, во внутренних документах СРО, кроме как приостановки права, никаких иных ограничений не предусмотрено. Собственно, и Градостроительный кодекс РФ предусматривает только приостановление права как меру дисциплинарного воздействия в части 2 статьи 55.15.

Вопросы у специалистов СРО возникли в связи с появлением в форме выписки из Единого реестра (приложение № 2 к Регламенту), где отражены следующие пункты:

2.12. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)1

2.13. Основание приостановления права выполнения работ1

(1указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия)

2.14. Дата, с которой право участвовать в заключении договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса объектов капитального строительства с использованием конкурентных способов заключения договоров ограничено2 (число, месяц, год)

2.15. Основание ограничения права участвовать в заключении договоров строительного подряда, договоров подряда на осуществление сноса объектов капитального строительства с использованием конкурентных способов заключения договоров2

(2указываются сведения только в отношении действующего ограничения права).

Не менее важными для представителей СРО-сообщества стали такие вопросы:

А разве можно приостановить только право ОДО?

Разве у нас есть в мерах дисциплинарного воздействия ограничение права?

Эти категории сведений вообще упомянуты в составе Единого реестра?

Уже сегодня специалисты саморегулирования рассуждают, а можно ли во внутренних документах СРО, согласно Федерального закона № 315-ФЗ, ввести такую дополнительную меру дисциплинарного воздействия, как «ограничение права»? На что такая мера будет распространятся и в каких случаях?

Даже если СРО попробует установить такую дополнительную меру дисциплинарного воздействия к своим членам, то как на это отреагируют Минстрой России и Ростехнадзор?

И всё же, кто бы понятно и доходчиво разъяснил саморегуляторам, в чём же, собственно, разница между «ограничением права» и «приостановлением права»?

Одним представителем СРО была высказана версия о том, что «ограничение права» – это установленное законом (ГрК РФ) мера, которая возникает вне зависимости от решений и действий саморегулируемой организации в случае превышения членом СРО совокупного размера обязательств. При этом «приостановление права» – это мера, которая применяется сугубо по решению органов СРО.

И если принять данную логику, то что тогда может быть основанием для «ограничения права», то есть что должно быть внесено в данную графу?

Уверены, что это далеко не все вопросы, которые ещё возникнут у саморегуляторов при использовании новой редакции Регламента по ведению Единого реестра членов СРО.

А как думаете Вы, уважаемые читатели, имеет ли право СРО ограничить своим членам право заключения договоров строительного подряда?

# 20.12.23 За-Строй. С такими изменениями станет проще

Закон, который упростит в России перевод жилого помещения в нежилое и наоборот, подписан и вступит в силу с 1 апреля следующего года

Президент России Владимир Путин подписал закон, совершенствующий порядок перевода жилого помещения в нежилое и наоборот. Документ размещён на сайте официального опубликования правовых актов, а вступит в силу с 1 апреля 2024 года.

Документом вносятся изменения в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Новый нормативный правовой акт устанавливает, что в случае, если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого не требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки или иных работ, то перевод жилого помещения в нежилое или наоборот считается оконченным со дня внесения изменений о включении помещения в сведения Единого госреестра недвижимости.

При этом орган местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия обязан направить в орган регистрации прав документ, подтверждающий принятие им решения о таком переводе.

В случае проведения перепланировки помещения, которая представляет собой изменение его границ и (или) площади, образование новых помещений, изменение его внутренней планировки, изменение границ и площади смежных помещений, вносимые изменения в сведения Единого госреестра недвижимости должны содержать данные о произведённых изменениях, назначении помещения.

# 20.12.23 ЗаНоСтрой. Пытаясь апеллировать к отсутствию в штате юриста, компания в споре с НОСТРОЙ не смогла вернуть свой взнос, перечисленный экс-СРО в Нацобъединение

Национальное объединение строителей справедливо указало суду на пропуск исковой давности и отсутствие в материалах дела платёжки, подтверждающей взнос компании в компфонд исключённой саморегулируемой организации. С подробностями – наш добровольный эксперт из Москвы.

Осенью 2012 года Общество с ограниченной ответственностью «ТСП» стало членом Ассоциации строителей «Строительные ресурсы» (АС «Строительные ресурсы», ранее имела номер СРО-С-242-13022012), внеся при вступлении в её компенсационный фонд 300.000 рублей. А летом 2017 года членство Общества в СРО было прекращено на основании части 7 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ, поскольку компания своевременно не выразила своё желание добровольно прекратить или сохранить членство в СРО. Покинув Ассоциацию, в другие саморегулируемые организации в области строительства компания не вступала.

В июле 2021 года Общество обратилось в адрес саморегулируемой организации с заявлением о возврате внесённого взноса в компенсационный фонд АС «Строительные ресурсы» в размере 300.000 рублей. В ответ Ассоциация сообщила, что в связи с прекращением 29 декабря 2017 года её деятельности путём реорганизации в форме присоединения к Ассоциации «СтройИндустрия» (АС «СтройИндустрия», ранее имела номер СРО-С-256-19102012) к последней перешли все права и обязанности, в том числе обязательства по возврату средств из её компенсационного фонда.

Однако правопреемник, АС «СтройИндустрия», 23 мая 2018 года была исключена из Государственного реестра саморегулируемых организаций. В период с 29 ноября 2019 года по 9 апреля 2020-го Ассоциация «СтройИндустрия» перечислила в полном объёме все оставшиеся средства компенсационного фонда на специальный счёт Национального объединения строителей, в том числе и взнос ООО «ТСП» в размере 300.000 рублей.

Поэтому 18 января 2023 года Общество обратилось в НОСТРОЙ с заявлением о возврате взноса в компенсационный фонд СРО в размере 300.000 рублей. В ответ Нацобъединение сообщило заявителю, что у него отсутствуют правовые основания возврата денежных средств, поскольку заявление о возврате подано после истечения установленного законом срока.

Не согласившись с этой позицией Нацобъединения, в августе 2023 года ООО «ТСП» подало в Арбитражный суд города Москвы иск к НОСТРОЙ о взыскании 300.000 рублей. По мнению Общества, у НОСТРОЙ отсутствуют основания для отказа в возврате средств, поскольку изначально заявление о возврате взноса было подано в саморегулируемую организацию, членство в которой было прекращено, 5 июля 2021 года, то есть в срок, установленный законодательством.

Изучив материалы дела № А40-172448/23-159-1433, суд указал, что на основании части 17 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ, Минстрой России издал приказ № 261/пр от 8 апреля 2022 года «Об утверждении оснований для принятия Национальным объединением саморегулируемых организаций решения об отказе в удовлетворении заявления о перечислении, указанного в части 16 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации». Этот приказ устанавливает, что срок для обращения в НОСТРОЙ за возвратом ранее внесённых в компенсационный фонд СРО денежных средств истекает 30 декабря 2022 года.

Однако при подаче иска компания представила в суд заявление о восстановлении срока. Своё заявление Общество мотивировало тем, что официальное опубликование Федерального закона № 447-ФЗ было осуществлено в «Российской газете» 10 января 2022 года. Таким образом, Общество было вправе в течение одного года со дня вступления в силу 447-ФЗ подать заявление в адрес НОСТРОЙ, членом которого являлась Ассоциация «СтройИндустрия», о возврате внесённого взноса в компенсационный фонд саморегулируемой организации. Этот срок пропущен истцом всего на 7 дней, что является несущественной просрочкой для того, чтобы компании было отказано в возврате 300.000 рублей взноса в компенсационный фонд.

Указанная просрочка была допущена Обществом исключительно из-за отсутствия в штате организации юриста, а у руководителя компании нет специальных познаний в области права и возможности своевременно анализировать изменения, вносимые в действующее законодательство. Однако суд отказал в восстановлении пропущенного срока, поскольку отсутствие в штате юриста не является безусловным основанием для восстановления срока.

Кроме того, в комплекте документов, который ООО «ТСП» направило в НОСТРОЙ 18 января 2023 года, отсутствовал документ, подтверждающий факт внесения Обществом 300.000 рублей в компенсационный фонд Ассоциации строителей «Строительные ресурсы». Отсутствие такого документа является самостоятельной причиной для отказа НОСТРОЙ в возврате средств, согласно приказу Минстроя России № 261/пр от 8 апреля 2022 года.

В этих обстоятельствах суд решил заявление о восстановлении пропущенного срока оставить без удовлетворения и отказал ООО «ТСП» в иске.

# 21.12.23 За-Строй. Ещё год кредитуйтесь из КФ ОДО!

Госдумцы дали «добро» на продление выдачи займов членам СРО из средств компфондов, теперь слово – за сенаторами

Депутаты Государственной Думы на своём пятничном пленарном заседании, как известно, приняли в третьем чтении законопроект, направленный на продление антикризисных мер, действующих до 31 декабря 2023 года. А завтра этот документ будет рассмотрен и членами Совета Федерации.

Законопроектом, в том числе, вносятся поправки в часть 17 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2002 года № 191-ФЗ, устанавливающие крайний срок предоставление саморегулируемыми организациями займов своим членам за счёт средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств до 1 января 2025 года.

Предельные размеры таких займов для одного члена СРО, предельные значения процентов за пользование займами, предельный срок и цели их предоставления, требования к членам СРО, которым могут быть предоставлены займы, и порядок контроля за использованием указанных средств определяются Правительством РФ.

Кроме того, законопроект продлевает на период 2024 года действие специального регулирования в сфере разрешительной и контрольно-надзорной деятельности.

# 20.12.23 ЗаНоСтрой. Эксперты НКК разъяснили, должна ли СРО учитывать договоры своих членов на благоустройство в совокупном размере обязательств

Научно-консультативная комиссия Национального объединения строителей представила аналитическую справку по вопросу учёта в совокупном размере обязательств члена СРО договоров по благоустройству территории, а также договоров, в аукционной документации которых не установлено требование о наличии членства в саморегулируемой организации. Основанием стало обращение Союза «Уральское объединение строителей» (Союз «УОС», СРО-С-166-30122009). Подробности читайте в материале нашего добровольного столичного эксперта.

Уральские саморегуляторы попросили экспертов НКК дать своё видение по четырём вопросам.

1. Следует ли учитывать при расчёте совокупного размера обязательств договоры по благоустройству территории?

По мнению НКК, такие договоры не подлежат учёту при подсчёте совокупного размера обязательств члена саморегулируемой организации. Это мотивировалось тем, что пункт 38 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ определяет элементы благоустройства как декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

Таким образом, договоры, предметом которых является исключительно благоустройство территорий, не отвечают признаку предметности (в соответствии с частью 2 статьи 52 ГрК РФ, а именно – строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также осуществление функций технического заказчика), в связи с чем такие договоры не подлежат учёту при расчёте фактического совокупного размера обязательств члена саморегулируемой организации.

2. Учитываются ли договоры строительного подряда, договоры по благоустройству территории при расчёте фактического совокупного размере обязательств в том случае, если в аукционной документации требований к участнику о наличии членства не установлено?

И связанный с этим третий вопрос.

3. В случае неисполнения договорных обязательств или причинения вреда при исполнении государственных контрактов, в аукционной документации которых требований к участнику о наличии членства не установлено, несёт ли ответственность СРО в пределах средств КФ ОДО и КФ ВВ?

НКК предлагает при рассмотрении таких вопросов разделять случаи, когда требование к участнику о наличии членства не установлено по причине отсутствия законодательного требования, и когда указанное требование не установлено по причине нарушения заказчиком процедуры проведения закупки.

В первом случае, СРО не несёт ответственность при неисполнении договорных обязательств или причинении вреда при исполнении такого договора и, соответственно, такие договоры подряда при расчёте фактического совокупного размера обязательств не учитываются.

Указанная позиция нашла своё отражение в разъяснениях Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (письма № 30089-ТБ/02 от 29 июня 2022 года и № 24024-ТБ/02 от 10 июня 2021 года), а также практике антимонопольных служб (решение Краснодарского УФАС России от 5 декабря 2022 года по делу № 023/06/99-5869/2022) и судебных органов (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25 мая 2021 года № 09АП-24341/2021 по делу № А40-147609/2020).

В противном случае обязательства учитываются, и нести по ним ответственность СРО придётся.

4. Является ли обязанностью заказчика классифицировать работу – на работы по капитальному ремонту, текущему ремонту и так далее. И в соответствии с выбранной классификацией устанавливать требования о наличии членства и уровня ответственности, либо не устанавливать требований о наличии членства?

Из анализа норм Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ, НКК приходит к выводу, что заказчик обязан классифицировать работы. Это следует из статьи 31 всё того же 44-ФЗ, где определено, что требования к участникам закупки и описание объекта закупки определяются и устанавливаются заказчиком, в том числе наличие или отсутствие требования о наличии членства в саморегулируемой организации. Указанная позиция также подтверждается практикой судебных органов и актами органов исполнительной власти (письмо Минстроя России от 27 февраля 2018 года № 7026-АС/08, письмо Минфина России от 14 января 2004 года № 16-00-14/10, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 июля 2021 года № 12АП-4717/2021 по делу № А57-12985/2020).

# 21.12.23 ЗаНоСтрой. Антон Глушков выступил на пленарной сессии Всероссийского форума цифровых и инновационных решений в стройкомплексе

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков рассказал о ключевых особенностях и отличительных преимуществах каталога импортозамещения НОСТРОЙ на пленарной сессии I Всероссийского форума «Цифровые и инновационные решения в строительном комплексе: от импортозамещения к технологическому лидерству» вчера, 19 декабря в Технопарке «Сколково». Об этом проинформировали наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

Участниками мероприятия стали представители 30-ти субъектов Российской Федерации, Республики Беларусь, Китайской народной Республики и Республики Казахстан. Модератором пленарной сессии выступил заместитель руководителя рабочей группы Минстроя России по реализации проекта «Умный город» Анатолий Курманов. Он зачитал приветственный адрес Министра цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ Максута Шадаева, в котором отмечается, что форум поможет власти и бизнесу выстроить продуктивный диалог по ключевым вопросам разработки и внедрения отечественных решений в строительной отрасли.

С приветственными словами по видеосвязи выступили директор департамента цифрового развития Минстроя России Николай Парфентьев и заместитель министра цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ Андрей Заренин.

В ходе дискуссии спикеры рассмотрели приоритетные направления технологического суверенитета России, финансовые механизмы и меры государственной поддержки для развития отечественной промышленности, вопросы развития качества продуктов и услуг в долгосрочной перспективе, а также лучшие реализованные практики.

Антон Глушков рассказал о Каталоге импортозамещающих строительных материалов, оборудования, машин и механизмов, разработанном НОСТРОЙ при поддержке Минстроя России в 2022 году на фоне сложившейся внешнеполитической ситуации. Для этого нацобъединением было проведен анализ проектно-сметной документации уже построенных объектов. Это позволило выделить импортные позиции, к которым были подобраны аналогичные от производителей РФ и дружественных стран.

Антон Николаевич назвал каталог импортозамещения «одним из самых успешных проектов НОСТРОЙ». Он напомнил, что руководством страны поставлена задача по обеспечению качества строительных материалов, используемых в индустриальном жилищном строительстве, и сообщил – у НОСТРОЙ сегодня есть все инструменты для её реализации. Так появилась идея создания Национального Реестра добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции.

«Это необходимо для повышения качества стройматериалов и формирования удобных геопространственных сервисов. Для этого как раз и была инициирована работа по трансформации каталога импортозамещения в Национальный Реестр добросовестных производителей стройматериалов. Благодаря этому мы сможем снизить транзакционные издержки, повысить ритмичность и загрузку производителей строительных материалов, а также качество строительных работ. Я думаю, что это второй тренд цифровизации, над котором мы все с вами должны работать», – резюмировал президент НОСТРОЙ.

В пленарной сессии участие также приняли вице-президент, исполнительный директор кластера энергоэффективных технологий Фонда «Сколково» Алексей Паршиков, руководитель Центра компетенций департамента строительства Москвы Арина Рассказова, основатель и генеральный директор компании «Пятый Компонент» Кирилл Мальков, владелец ГК «Современные решения» Сергей Домокеев, директор по развитию ООО «СТС» Анатолий Оленев.

По окончанию мероприятия Антон Глушков принял участие в обходе выставочной экспозиции российских цифровых и инновационных решений, оборудования и материалов для строительного комплекса.

# 20.12.23 ЗаНоСтрой. Опровергая деликтный характер отношений, томская СРО не смогла избежать солидарной ответственности за ущерб, нанесённый подрядчиком

Суд привлёк Саморегулируемую организацию Ассоциация «Томские строители» (СРО «Томские строители», СРО-С-032-31082009) вместе с подрядчиком к солидарной ответственности из-за залитой квартиры. С подробностями – наш добровольный эксперт из Томска.

В январе 2022 года Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит» по результатам электронного аукциона заключило с Управлением капитального строительства Администрации ЗАТО Северск договор на капитальный ремонт крыши в многоквартирном доме, расположенном по адресу на улице Строителей в городе Северске. Ранее между Управлением и Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов Томской области был заключен договор о передаче Управлению функций технического заказчика, в соответствии с которым Региональный оператор передаёт, а Технический заказчик обязуется принять и осуществлять функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории ЗАТО Северск Томской области.

В процессе выполнения ООО «Фаворит» работ по ремонту крыши были нанесены повреждения одной из квартир дома – во время летнего ливня квартира была затоплена с кровли. Согласно акту осмотра квартиры, в двух комнатах и коридоре было обнаружено намокание обоев, а над входной дверью они отошли полностью.

Собственник жилья обратился в специализированную компанию, которая оценила стоимость восстановительного ремонта в сумму 165.735 рублей. Однако назначенная судом экспертиза вынесла заключение о том, что для возвращения квартиры в прежний вид достаточно 119.280 рублей 18 копеек. После подачи собственником искового заявления суд взыскал указанную сумму с Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области в пользу собственника жилья.

После этого Фонд обратился к подрядчику с претензией, требуя оплатить ущерб, нанесённый жильцу залитой квартиры. Однако в добровольном порядке ООО «Фаворит» это требование не исполнило, поэтому весной 2023 года Фонд подал в Арбитражный суд Томской области иск к подрядчику о взыскании суммы убытков. Солидарным ответчиком по иску была также указана СРО «Томские строители», в которой состоял подрядчик на момент заключения спорного договора.

Изучив материалы дела № А67-4210/2023, суд указал, что, по смыслу статьи 13 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», формирование компенсационного фонда является способом обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями произведённых ими товаров (работ, услуг) и иными лицами. СРО в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда несёт солидарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда, в случаях, предусмотренных статьёй 60 Градостроительного кодекса РФ.

На этом основании суд пришёл к выводу о солидарной ответственности СРО «Томские строители». При этом был отвергнут довод Ассоциации о том, что в данном случае не подлежат применению правила о солидарной ответственности за причинение вреда, , поскольку убытки Фонду причинены вследствие ненадлежащего исполнения ООО «Фаворит» договорных обязательств (не деликт).

Суд указал, что фактически подрядчиком причинён ущерб имуществу собственника помещений в МКД, и Фонд, возместивший указанный ущерб, не может быть поставлен в худшее положение, нежели сам собственник, обладающий правом взыскать убытки с ООО «Фаворит» и Ассоциации «Томские строители» в солидарном порядке. В этих обстоятельствах суд решил взыскать солидарно с ООО «Фаворит» и Ассоциация «Томские строители» в пользу Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области возмещение ущерба в размере 119.280 рублей 18 копеек.

# 21.12.23 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ начинает исключать специалистов, не подтвердивших квалификацию, из НРС в области строительства

В рамках выполнения положений приказа Минстроя России от 15 апреля 2022 года № 286/пр о последствиях непрохождения независимой оценки квалификации, Национальное объединение строителей начинает исключать из Национального реестра специалистов в области строительства сведения о специалистах, которые не выполнили требования, предусмотренные пунктом 4 части 10 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ.

НОСТРОЙ уведомляет специалистов, сведения о которых содержатся в НРС, о необходимости прохождения ими НОК не менее, чем за 60 календарных дней до наступления такого случая.

Департаментом реестра проработан вопрос исключения сведений о специалистах из НРС и подготовлен список тех, которые не подтвердили свою квалификацию для начала процедуры исключения.

Национальным объединением на протяжении 2022-2023 годов проводились мероприятия (их было более 25-ти) во всех федеральных округах и городах федерального значения Российской Федерации по вопросу института независимой оценки квалификации. В течение двух лет на всех Окружных конференциях СРО – членов НОСТРОЙ, прошедших во всех федеральных округах и городах федерального значения, обсуждали вопросы, связанные с независимой оценкой квалификации в строительстве. Подразделениями НОСТРОЙ на постоянной основе ведётся разъяснительная работа с соискателями и работодателями.

# 21.12.23 ЗаНоСтрой. Эксперты НКК подтвердили право СРО устанавливать дифференцированные требования к членам по уровням ответственности

Научно консультативная комиссия Национального объединения строителей представила аналитическую справку по вопросу установления дифференцированных требований к членам саморегулируемых организаций при повышении уровня ответственности и предоставлении права выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договорам подряда, заключённым с использованием конкурентных способов заключения договоров. Основанием для разработки стало поручение президента НОСТРОЙ Антона Глушкова. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Вывод, который сделали 14 экспертов НКК по итогам своего исследования, однозначен: установление в практике деятельности СРО дополнительным (повышенных) требований для членов, выполняющих работы по второму и выше уровню ответственности и (или) договорам подряда, заключённым с использованием конкурентных способов заключения договоров, является правом СРО, не нарушает принцип равенства членов и отвечает целям саморегулирования.

К такому заключению НКК пришла, руководствуясь следующей логикой. Внутренними документами саморегулируемой организации могут быть предусмотрены дополнительные (повышенные) требования, по сравнению с теми, которые установлены действующим законодательством о саморегулировании. Частями 6 и 8 статьи 55.5 Градостроительного кодекса РФ установлены требования к членам СРО, которые являются минимальными, что прямо отражено в тексте указанных норм. В соответствии с частью 6 статьи 55.5 ГрК РФ, минимальными требованиями, предъявляемыми к члену саморегулируемой организации, являются:

1. Квалификационные требования к индивидуальным предпринимателям, а также руководителям юридического лица, самостоятельно организующим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, – наличие высшего образования соответствующего профиля и стажа работы по специальности не менее, чем 5 лет.

2. Требования к наличию у индивидуального предпринимателя или юридического лица специалистов по организации строительства (главных инженеров проектов), сведения о которых включены в Национальные реестры специалистов, предусмотренные статьёй 55.5-1 ГрК РФ – не менее, чем 2 специалиста по месту основной работы.

При этом, при изменении уровня ответственности члена СРО законодателем не были установлены иные дополнительные (повышенные) и (или) дифференцированные требования, кроме увеличения размера минимального взноса в соответствующий компенсационный фонд.

В соответствии с частями 6-8 статьи 55.5 ГрК РФ, саморегулируемая организация обязана установить требования к членам СРО в стандартах и внутренних документах не ниже установленных ГрК РФ минимальных требований.

В соответствии с частью 6 статьи 55.5 ГрК РФ: *«Требования к членам саморегулируемой организации, устанавливаемые в стандартах саморегулируемой организации и во внутренних документах саморегулируемой организации, не могут быть ниже, чем минимально установленные в настоящей части».*

В соответствии с частью 7 статьи 55.5 ГрК РФ: *«Требование к минимальной численности специалистов индивидуального предпринимателя или юридического лица по месту основной работы могут быть увеличены саморегулируемой организацией...».*

Постановление Правительства № 559 устанавливает, что *«состав и количество имущества, необходимого для строительства, реконструкции и капитального ремонта особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением объектов использования атомной энергии, определяются саморегулируемой организацией».*

При этом определение указанного «состава», по мнению членов Научно-консультативной комиссии, является обязанностью саморегулируемой организации, и не является дополнительным (повышенным) требованием, поскольку постановление Правительства содержит требование к материальной базе, но не устанавливает минимальных размеров указанного имущества.

Таким образом, делают вывод эксперты НКК, саморегулируемая организация вправе установить во внутренних документах минимальные требования (прямо предусмотренные законом) и (или) дополнительные требования полностью или в определённой части требований. В том числе с увеличением числовых показателей законодательно установленных требований, например, количество специалистов и (или) введением иных требований к членам СРО, не противоречащих законодательству.

# 20.12.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ обсудил с экспертным сообществом функциональные особенности Реестра добросовестных производителей на Всероссийском форуме цифровизации строительного комплекса

Круглый стол, посвященный презентации Национального Реестра добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции, состоялся на I Всероссийском форуме «Цифровые и инновационные решения в строительном комплексе: от импортозамещения к технологическому лидерству» в Технопарке «Сколково».

Модератором дискуссии выступил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. В своем вступительном слове он рассказал о работе, которую ведет НОСТРОЙ в части импортозамещения, и напомнил, что в 2022 году при поддержке Минстрой России создан каталог импортозамещения, который сегодня содержит почти 4000 позиций.

Сервис доказал свою эффективность и востребованность среди ключевых игроков строительного сектора экономики страны. В соответствии с поставленной Президентом России задачей по повышению качества строительных ресурсов, используемых в индустриальном жилищном строительстве, возникла необходимость трансформировать каталог в Национальный Реестр добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции.

Это решение обусловлено, в первую очередь, высокой заинтересованностью системы саморегулирования в повышении качества строительных работ и безопасности возводимых объектов, за которые, в том числе, СРО несут субсидиарную ответственность. Работа по формированию реестра ведется при поддержке Минстроя и Минпромторга России. Антон Глушков рассказал о новом сервисе и его предназначении.

Заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ – директор Департамента ценообразования в строительстве Павел Малахов рассказал о геопространственном сервисе и его технических особенностях, в том числе о механизме взаимодействия производителей, поставщиков и потребителей.

В дискуссии также приняли участие исполнительный директор АЭТК «НОТЭК», заместитель председателя Комитета НОСТРОЙ по инженерной инфраструктуре Александр Комиссаров, первый заместитель генерального директора по продажам и внешним связям АО «Систэм Электрик» Армен Бадалов, председатель Комитета НОСТРОЙ по промышленному строительству, президент СРО А «СУ», член Совета НОСТРОЙ Вячеслав Шаляхин, генеральный директор ООО «Дитеско» Александр Пахомов.

По итогам круглого стола его гости из числа представителей компаний-производителей строительной продукции задали спикерам интересующие вопросы, на которые получили исчерпывающие ответы. Отметим, что еще две компании прошли проверку НОСТРОЙ на соответствие выработанным критериям по качеству и получили статус добросовестных.

В ходе круглого стола Антон Глушков вручил свидетельства о включении в Национальный Реестр добросовестных производителей и поставщиков двум компаниям – АО «Систэм Электрик» (компания, созданная на базе ушедшего из России «Шнайдер Электрик») и ООО «Бетотек».

# 21.12.23 НОПРИЗ Новости. Ушел из жизни Лев Каплан

[](https://www.nopriz.ru/upload/iblock/f94/hssu8khkin0x2bo868lcmf2n1qucgj6z/KLM_black_1280_656.jpg)

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков с прискорбием сообщает, что 18 декабря 2023 года на 95-м году жизни скончался Лев Моисеевич Каплан, создатель и бессменный руководитель первого в России добровольного профессионального объединения строителей — Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой».

В юности Лев Каплан участвовал в обороне Ленинграда, тушил зажигательные бомбы, получил медаль «За оборону Ленинграда».

Лев Каплан внес неоценимый вклад в научные исследования экономики строительства. В течение многих лет он преподавал в ведущих вузах Санкт-Петербурга. Благодаря его многолетнему педагогическому труду в отечественной строительной отрасли появилась целая плеяда специалистов высшего класса, его насыщенная профессиональная и общественная деятельность многие годы служили примером преданности строительной профессии.

Он последовательно отстаивал интересы строительного комплекса, предлагал инновационные пути решения самых острых вопросов, разрабатывал программы и стратегии развития отрасли, организовывал конференции по качеству строительства. Благодаря его самоотверженному труду строительный комплекс Санкт-Петербурга достиг значительных успехов.

Уход Льва Моисеевича — невосполнимая утрата для науки и всего профессионального сообщества. Он был блестящим профессионалом, талантливым ученым, организатором и наставником для молодежи.

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков присоединяется к соболезнованиям. Светлая память о нем навсегда останется в наших сердцах.

Прощание с Львом Моисеевичем Капланом состоится 22 декабря 2023 года с 10:00 до 12:00 — гражданская панихида в Доме архитектора (Большая Морская, 52); в 13:00 пройдет отпевание в Спасо-Преображенском соборе (Преображенская пл., 1); в 16:30 — поминки в Доме архитектора.

# РАЗНОЕ

# 15.12.23 ЕРЗ. Росстат: ввод жилья в России за январь — ноябрь 2023 года остался на уровне 2022 года (графики)

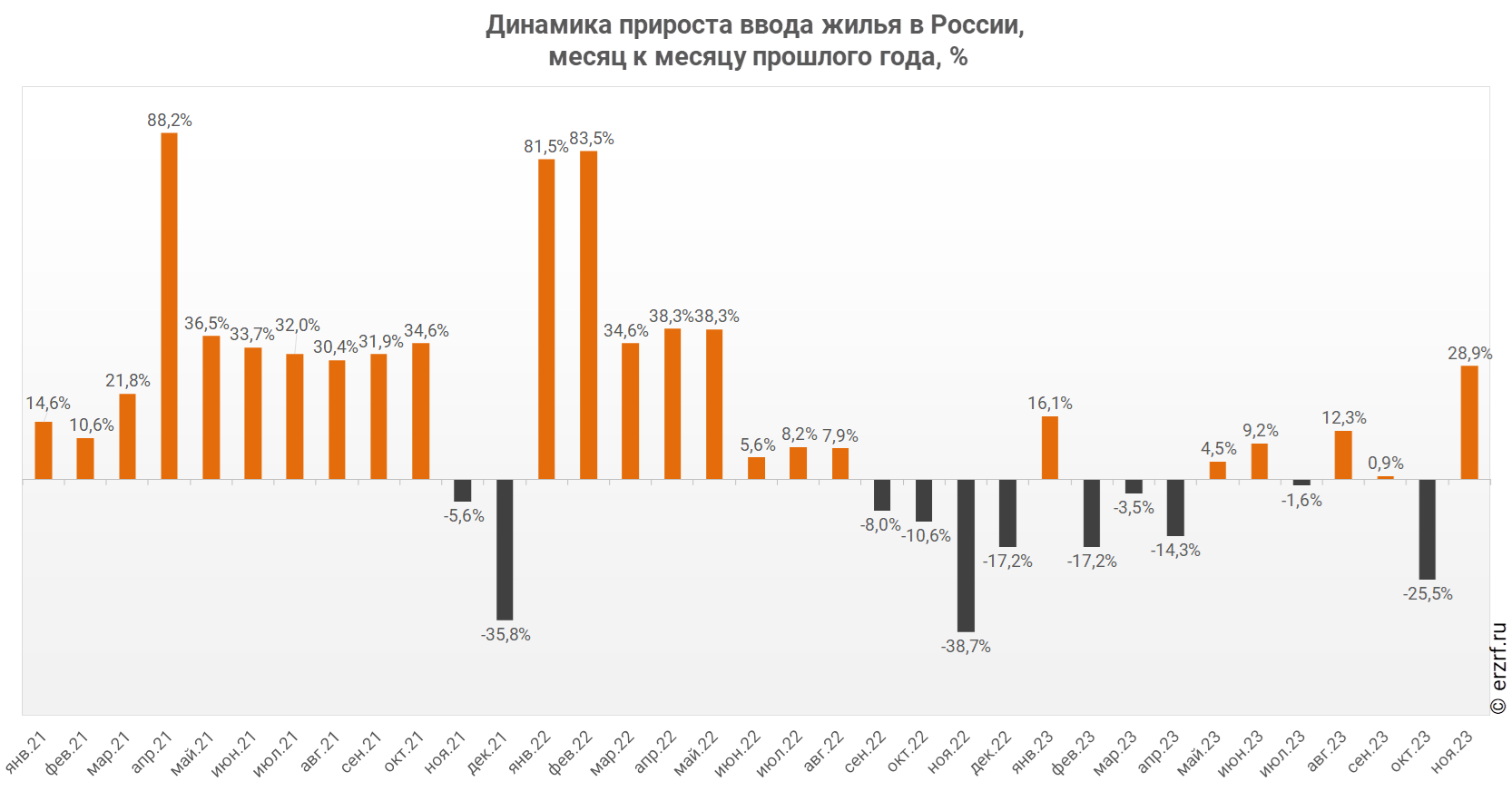
В январе — ноябре 2023 года в России введено 93,2 млн м2 жилья. Это совпадает с объемом ввода за аналогичный период 2022 года.

Динамика ввода жилья накопленным итогом 
в России, млн м²

В ноябре 2023 года в России введено 7,0 млн м² жилья. Это на 28,9%, или на 1,6 млн м² больше, чем за аналогичный период 2022 года.

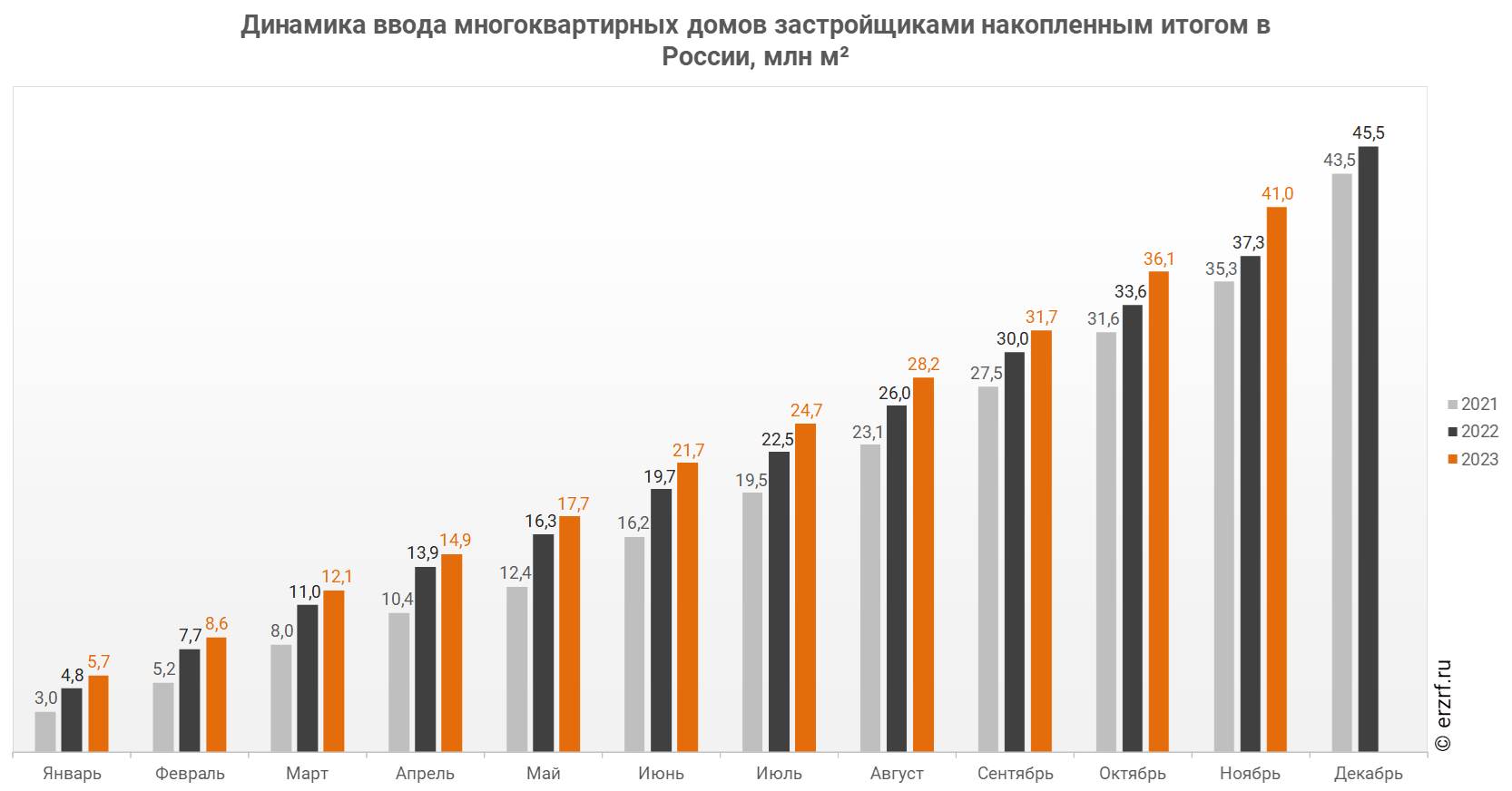
Динамика ввода жилья по месяцам 
в России, млн м²

Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в России после отрицательной динамики в прошлом месяце.



# 15.12.23 ЕРЗ. Росстат: ввод многоквартирных домов застройщиками в России за январь — ноябрь 2023 года вырос на 9,9% (графики)

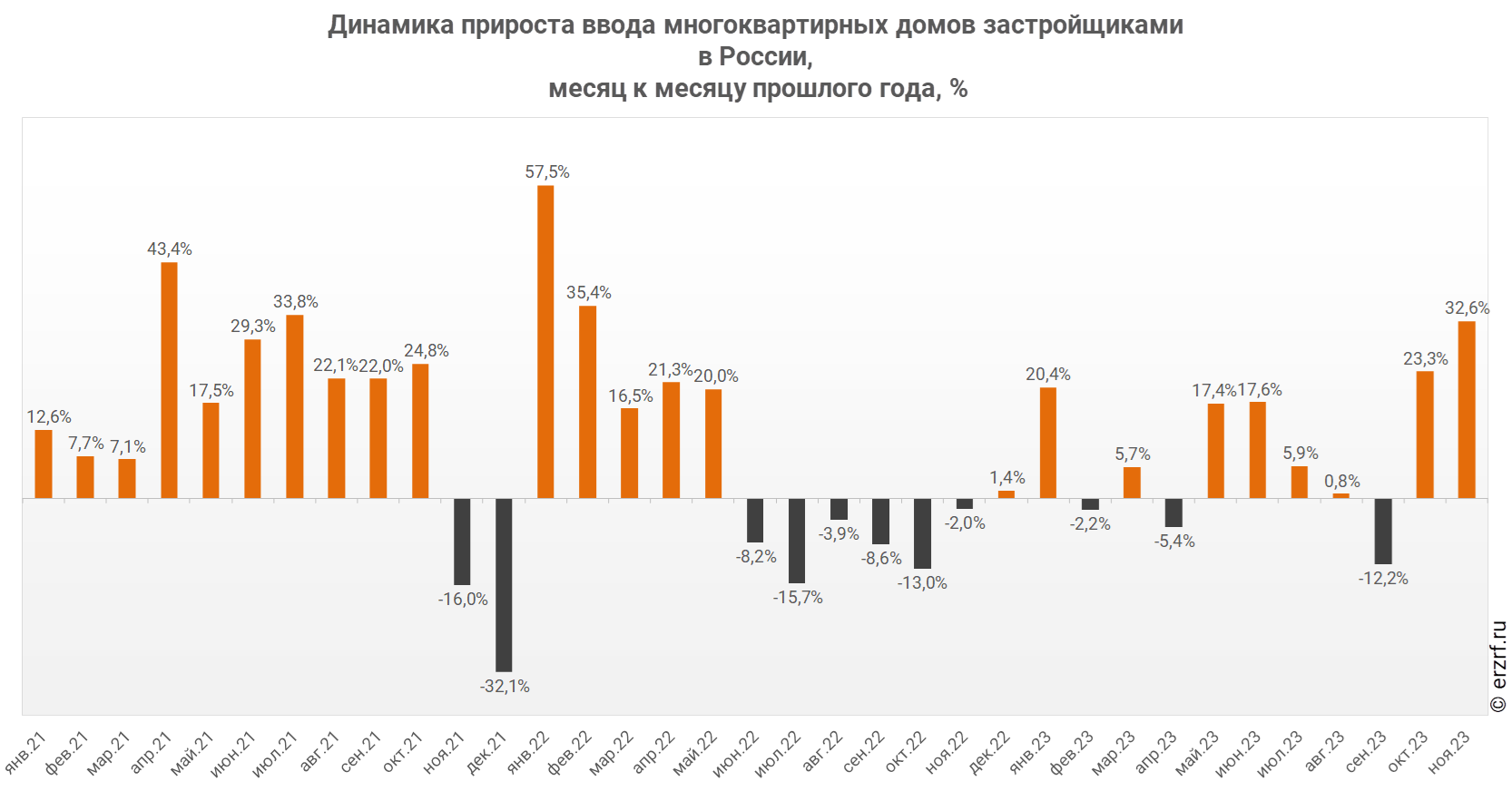
За январь — ноябрь 2023 года ввод многоквартирных домов застройщиками в России составил 41,0 млн м2, что на 9,9%, или на 3,7 млн м2 больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.



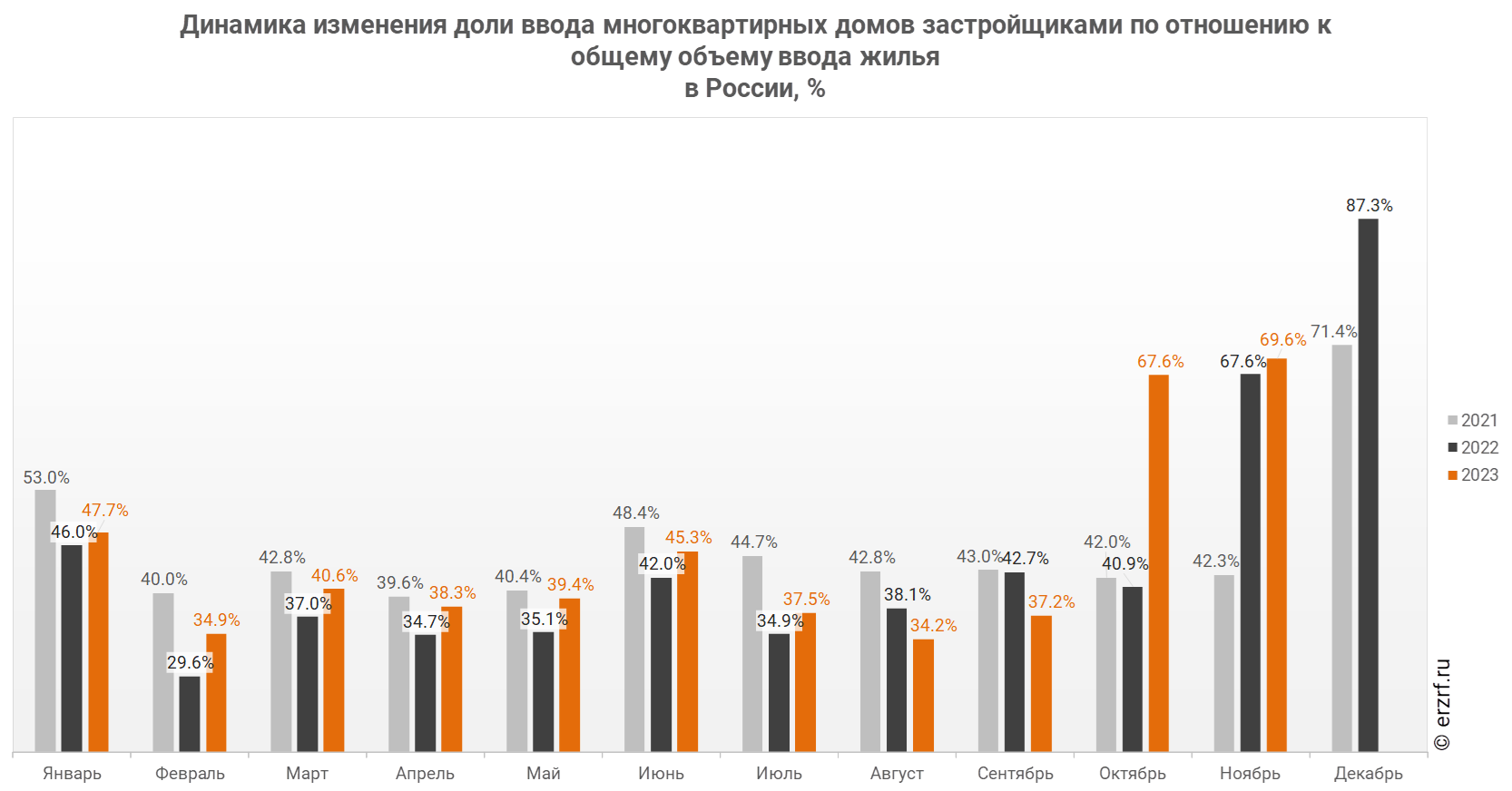
В ноябре 2023 года в России застройщиками введено 4,9 млн м² многоквартирных домов, что на 32,6%, или на 1,2 млн м² больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам 
в России, млн м²

Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в России второй месяц подряд.



В ноябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в России составила 69,6%, что на 2,0 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.



За январь — ноябрь 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в России составила 43,9%, что на 4,0 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

# 17.12.21 Известия iz. В Канаде 200-летнее здание передвинули при помощи мыла

В канадской провинции Новая Шотландия историческое здание, построенное более 200 лет назад, передвинули на 9,1 м при помощи 700 кусков мыла и строительной техники. Об этом 15 декабря сообщила [The Washington Post](https://www.washingtonpost.com/nation/2023/12/15/construction-move-building-soap-canada-halifax/) (WP).

Строительной компании было поручено переместить почти 200-летнее здание весом около 200 т на несколько метров, чтобы освободить место для нового жилого комплекса. Когда подготовительные работы были выполнены и здание осталось стоять на металлических постаментах, строители попытались передвинуть дом с помощью буксира и двух экскаваторов, однако у них не вышло.

В результате строителям пришлось воспользоваться мягким мылом, чтобы поместить его под здание и сдвинуть его с места. Всего компании понадобилось 700 кусков, на которые было потрачено более $970.

При это WP уточнило, что использование мыла для проведения подобных работ не является новой практикой.

Ранее, в конце июля, сообщалось, что в [Москве](https://iz.ru/tag/moskva) планируют обновить устаревшие торговые центры. Уточнялось, что [обновление затронет фасады зданий](https://iz.ru/1550388/2023-07-27/ustarevshie-torgovye-tcentry-moskvy-obnoviat-po-analogii-s-rynkami). Кроме того, пустующие площади в ТЦ отдадут под досуговую и образовательную деятельность.

# 18.12.23 RT на русском. Сальдо заявил о наличии возможности восстановить Каховскую плотину

Губернатор Херсонской области Владимир Сальдо заявил о наличии возможности восстановить Каховскую плотину, так как в архивах сохранились проектные документы.



Как он рассказал [РИА Новости](https://ria.ru/), благодаря современным технологиям восстановить плотину по документам можно гораздо быстрее, чем когда её строили в первый раз.

«Я как профессионал вам скажу: для этой цели проектанты садятся и разрабатывают проект. В проектной организации это займёт какое-то время, не будем говорить какое, я думаю, что нормативное, даже быстрее. А сами строительные работы можно будет провести достаточно быстро», — отметил Сальдо.

По его словам, если в прошлом плотину строили три года, то сейчас это будут куда меньшие сроки.

Он также добавил, что плотина использовалась для двух основных задач: выработка электроэнергии и создание Каховского водохранилища. Для той части, где шла выработка энергии, потребуется всё отстраивать заново.

«Часть плотины, которая земляная, она сохранилась, разрушена только та часть, которая железобетонная», — указал губернатор, отметив, что именно по ней целенаправленно били ВСУ.

Ранее Сальдо заявил, что киевские власти поставили [конкретное задание украинским военным, приказав разрушить Каховскую ГЭС как транспортный узел.](https://russian.rt.com/ussr/news/1247026-saldo-vsu-razrushenie-kahovskaya-ges)

# 18.12.23 ЕРЗ. ВЦИОМ: самые проблемные административные процедуры в строительной отрасли Москвы

В сентябре Всероссийский центр изучения общественного мнения провел опрос об отношении московских застройщиков к прохождению административных процедур. По мнению 40% опрошенных наиболее остро требует оптимизации процесс оформления ордеров на проведение земляных работ. Об этом на пресс-конференции [рассказал](https://vk.com/video-211698990_456240132?list=66648e3e4895430bd7) глава [ВЦИОМ](https://wciom.ru/) Валерий Федоров.

По словам социолога, 37% опрошенных назвали сложными согласования работ в охранных зонах метрополитена и 34% — временной схемы движения транспорта.

Еще 31% не устраивает приемка исполнительной документации. Многие хотели, чтобы все согласования были переведены в электронный вид.

30% респондентов к числу проблемных отнесли процедуру предоставления технического заключения о соответствии проекта сводному плану подземных коммуникаций, и столько же — назвали трудным получение порубочного билета.

В сфере оформления документов 31% застройщиков указали на сложности ввода объекта в эксплуатацию, постановку на кадастровый учет и регистрацию прав. 30% волнует подключение к инженерным сетям. 27% ждут упрощения правил землепользования.

В опросе приняли участие 1 180 представителей инвестиционно-строительного сообщества столицы.

Как [отметил](https://vk.com/video-211698990_456240132?list=66648e3e4895430bd7) **Валерий Федоров**, многие проблемы респонденты связывают с длительностью процедур, бюрократическими трудностями, большим числом согласующих органов, недоработками в законодательстве и нормативной базе.

# 18.12.23 ЕРЗ. Эксперты: российские новостройки подорожали на 15%, вторичное жилье — на 14%

С начала 2023 года новостройки в России подорожали на 15%, в среднем до 126 тыс. руб. за 1 кв. м, вторичное жилье — почти на 14%, до 109 тыс. руб. за 1 кв. м, [подсчитали](https://realty.ria.ru/20231214/tseny-1915564920.html) аналитики агентства [МИР КВАРТИР](https://www.mirkvartir.ru/) для РИА Недвижимость.

Самая яркая динамика цен на рынке новостроек зафиксирована к середине декабря в [Мурманске](https://realty.ria.ru/location_Murmansk/) (+35%), [Челябинске](https://realty.ria.ru/location_CHeljabinsk/) (+39%), [Нижнем Тагиле](https://realty.ria.ru/location_Nizhnijj_Tagil/) (+43%), [Магнитогорске](https://realty.ria.ru/location_Magnitogorsk/) (+46%) и в [Махачкале](https://realty.ria.ru/location_Makhachkala/) (+107%).

На «вторичку» цены больше всего выросли в Челябинске (+43%), Магнитогорске (+40%), Нижнем Тагиле (+34%), [Новокузнецке](https://realty.ria.ru/location_Novokuzneck/) (+32%) и [Владикавказе](https://realty.ria.ru/location_Vladikavkaz/) (+30%).

Новостройки Москвы, по данным аналитиков, прибавили с начала года 10%, до 349 тыс. руб. за 1 кв. м; «вторичка» в Белокаменной стала дороже на 7%, до 327 тыс. руб. за 1 кв. м.

В [Санкт-Петербурге](https://realty.ria.ru/location_Sankt_Peterburg/) подорожание составило 8% на первичном рынке и 2% — на вторичном.

Комментируя рост цен по локациям, генеральный директор агентства МИР КВАРТИР **Павел Луценко** отметил, что в традиционно промышленных городах развились оборонные производства, у работников которых выросли заработки и, следовательно, появился шанс обзавестись недвижимостью.

Кроме того, полагает аналитик, в этих городах недвижимость была слишком дешевая и недооцененная на фоне остальной страны.

«Активный рост цен зафиксирован в конце лета и в течение всей осени, когда сначала ожидали, а потом получили повышение ключевой ставки, и процент по ипотеке стал расти, — [напомнил](https://realty.ria.ru/20231214/tseny-1915564920.html) Павел Луценко и добавил: — Люди поспешили сделать покупки, кто в новостройках, кто на вторичке».

По словам топ-менеджера, процесс шел пока банки одобряли ипотеку на прежних условиях. В декабре спрос уже начал остывать.

# 19.12.23 За-Строй. Неопределённость будет только расти…

Доля вторичного рынка жилья в России упала до рекордно низкого показателя, а «первички» наоборот выросла более, чем в полтора раза

Аналитики сервиса «ДомКлик» выяснили, что с июня по ноябрь этого года доля вторичного рынка упала с 70% до 50%. Прежде доля сделок по покупке готовой недвижимости не опускалась ниже 56% (значение апреля 2022-го) – тогда причиной также послужило резкое повышение ключевой ставки Центрального Банка РФ.

В то же время доля «первички» выросла с 23% до 38%, доля ИЖС – с 8% до 10-11%. Что касается абсолютных значений количества выдач, то после бурного конца лета отмечалось замедление как на рынке первичного, так и вторичного жилья. В октябре, по сравнению с сентябрём, количество выдач на первичном рынке уменьшилось на 23%, на вторичном – на 13%. Между тем, количество выдач на ИЖС в октябре достигло рекордной отметки – 15 тысяч, несмотря на окончание дачного сезона.

Также аналитики сервиса «ДомКлик» отмечают, что, скорее всего, в ближайшее время спрос на ИЖС продолжит расти. Основная причина – существенная разница в стоимости лотов. Так, по данным о заключённых ипотечных сделках за ноябрь, стоимость квадратного метра в строящемся частном жилом доме составляет 50 тысяч рублей. При том, что средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке составляет 145,9 тысячи, на вторичном – 101,7 тысячи рублей.

В ноябре продолжилось и укрепление спроса на первичном рынке: количество сделок достигло 46,6 тысячи (+9,6% с октября). Доля в общем количестве выдач также увеличилась до нового рекордного уровня 37,9% (+6,1%). Столь высокие показатели объясняются не только высокой привлекательностью льготной ипотеки на фоне базовых программ. Высокий спрос также подпитывает неопределённость относительно грядущих изменений условий по льготным программам (повышение первоначального взноса до 25-30%, ограничение по показателю долговой нагрузки, сокращение размера кредита, дифференциация ставки по регионам). Аналитики считают, что в ближайшие полгода неопределённость будет только расти.

Больше всего доля первичного рынка увеличилась в таких регионах, как Республика Бурятия (+12,4%), Волгоградская область (+12%) и Республика Калмыкия (+11,8%).

Аналитики сервиса «ДомКлик» подчёркивают, что на вторичном рынке количество сделок продолжает снижаться (-16,9%) и впервые с марта опустилось до 60-ти тысяч (уровень второго полугодия 2022 года). Доля «вторички» также сократилась до рекордно низкого значения в 50,4% (-5,4%). Больше всего процент ипотеки на готовое жильё уменьшился в Республике Калмыкия (-13%), Волгоградской (-10,9%) и Смоленской областях (-10,6%).

Спрос на ИЖС также снизился с октября (-14,8%), но количество сделок по-прежнему превышает 10 тысяч – на этом уровне спрос держится ещё с августа. При этом процент выдачи практически не изменился с предыдущего месяца (-0,8%). По доле выданных на ИЖС кредитов лидируют Республика Тыва (56,3%), Республика Саха (Якутия) (31,3%) и Сахалинская область (25,1%).

# 19.12.23 СГ. Эксперты рассказали о рисках при покупке жилья, приобретенного с помощью маткапитала

Покупка жилья, приобретенного с использованием материнского капитала, [требует особого подхода](https://stroygaz.ru/news/dwelling/eksperty-rasskazali-o-riskakh-pokupki-nasledstvennoy-kvartiry/) и внимательности. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе агентства недвижимости «Дорогая, я дома», эксперты которого подготовили несколько важных рекомендаций на основе предоставленной информации.

В агентстве недвижимости рассказали, что если продавец честно признает, что квартира была куплена с использованием маткапитала, то для покупки такой недвижимости потребуется получить постановление органов опеки. Это связано с тем, что доля в квартире должна быть у детей, на которых был использован маткапитал. Доля должна быть выделена именно в этой квартире. После выделения доли для продажи квартиры несовершеннолетним потребуется постановление органов опеки о разрешении на проведение сделки.

Иногда собственник может «забыть» о материнском капитале. В этом случае стоит обратить внимание на несколько признаков. Так, если квартира была приобретена в ипотеку, это может указывать на использование маткапитала для погашения ипотеки. В этом случае от продавца потребуется справка из банка о том, что на погашение ипотеки не использовались средства маткапитала. Если было рефинансирование ипотеки, то справки потребуются из обоих банков.

Также можно обратиться в Пенсионный фонд России с запросом о подтверждении использования маткапитала. Если в справке указано, что у продавца есть право на маткапитал, это значит, что он не был использован. Если же в справке указано, что права на маткапитал нет, это не повод успокаиваться. Важно получить справку из банка или Пенсионного фонда, подтверждающую, что средства маткапитала не использовались для погашения ипотеки.

Наконец, если квартира была куплена с использованием маткапитала, но доли не были выделены, и такая недвижимость будет продана, такую сделку могут признать недействительной. Судебная практика показывает большое количество таких случаев.

Ранее эксперты [рассказали](https://stroygaz.ru/news/dwelling/eksperty-rasskazali-o-riskakh-pokupki-kvartiry-s-pereplanirovkoy/) «Стройгазете» о рисках при покупке квартиры с перепланировкой.

# В Россию приедут строители из КНДР – вопреки резолюции Совбеза ООН?

Судя по всему, привлечение иностранных строителей на стройки России выходит на новый уровень: если раньше речь шла только о мигрантах из стран СНГ, то теперь в Россию могут приехать строители из КНДР.

На стройках России скоро появятся строители из Корейской народно-демократической республики (КНДР) – такой вывод можно сделать из выступления министра строительства Новосибирской области Алексея Колмакова, которое цитирует РБК. Он заявил, что правительство Новосибирска наймет 2 тысячи строителей из КНДР – студентов и профессиональных строителей, поскольку в регионе их дефицит составляет 4,5-5 тысяч рабочих.

«Будем привлекать их из-за рубежа. Сейчас Минстрой РФ прорабатывает вопрос привлечения рабочих из Северной Кореи — студентов и специалистов. Заявка есть — мы попросили около 2 тыс. человек из Северной Кореи привезти к нам», - заявил министр.

О том, что на стройках России работают строители не только из ближнего, но и из дальнего зарубежья, в принципе, известно – так, в Москве работают строители с Кубы, в дальневосточных регионах - строители из Китая. Однако легальное приглашение тысяч специалистов из Северной Кореи – это новый тренд, особенно, если это будет проходить при поддержке федерального министерства (Минстроя России).

При этом юридические аспекты такого сотрудничества представляются неоднозначными: в сентябре 2017 года Совет Безопасности ООН запретил странам - членам ООН выдавать разрешения на работу гражданам Северной Кореи. В январе 2020 года МИД России отчитался, что в России официально не осталось рабочих из этой страны.

# 21.12.23 ЕРЗ. Эксперты назвали города, обогнавшие Москву по росту цен на жилье

Рейтинг российских городов-миллионников по росту цен на вторичное жилье в 2023 году, составили аналитики сервиса Авито Недвижимость, а [опубликовал](https://realty.rbc.ru/news/657b7bf59a7947f34fd5e62c?from=newsfeed) РБК.

Возглавил рейтинг Челябинск: к концу ноября 2023 года, по данным сервиса, средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке города составила 85,6 тыс. руб., что на 36,4% выше, чем в начале января.

Вторую строчку занял Волгоград, где средняя цена «квадрата» в сегменте готового жилья увеличилась на 23,25%, до 86,3 тыс. руб.

Ростов-на-Дону оказался на третьем месте, средняя цена «квадрата» выросла до 110,4 тыс. руб. (+18,3% с января).

Далее идут Омск (+16,5%, до 94,1 тыс. руб.) и Самара (+16,3%, до 108 тыс. руб.).

Москва, по данным экспертов, расположилась на десятом месте. Средняя цена 1 кв. м на рынке готового жилья столицы увеличилась с начала года на 12,7%, до 281,8 тыс. руб.

Руководитель направлений вторичной и загородной недвижимости платформы [Авито Недвижимость](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/prodam-ASgBAgICAUSSA8YQ) **Сергей Хахулин** [объяснил](https://realty.rbc.ru/news/657b7bf59a7947f34fd5e62c?from=newsfeed) лидерство Челябинска значительным сокращением экспозиции на фоне роста спроса, примерно на четверть с начала года.

# 21.12.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В Москве запустили поезд-выставку с демонстрацией градостроительных достижений

По Сокольнической линии московского метрополитена начал курсировать тематический состав, который освещает важнейшие градостроительные проекты столицы. Такой новостью поделился заместитель мэра Москвы по вопросам строительства Андрей Бочкарёв.

Поезд представляет собой своеобразную выставку, которая знакомит пассажиров с вкладом московских инженеров и строителей в развитие столичной инфраструктуры. Экспозиция размещена в составе типа «Русич», каждый из пяти вагонов которого посвящён отдельной теме и имеет уникальное оформление. В числе прочего, поезд демонстрирует разные направления работы «Мосинжпроекта», который также принимал участие в создании выставки.

Примечательно, что состав запущен именно на Сокольнической линии, самой первой, которую построили в московском метрополитене.

# 20.12.23 РИА Новости. В России вдвое сократилось число потенциально проблемных новостроек

Количество потенциально проблемных объектов в России сократилось в 2023 году вдвое - до 242 в 40 регионах по состоянию на середину декабря, говорится в сообщении Фонда развития территорий.

"За неполные 12 месяцев текущего года перечень потенциально проблемных объектов уменьшился вдвое. Сегодня число таких строек составляет не более 2,4% от всего объема долевого строительства в стране", - указывается в нем.

В сообщении отмечается, что в текущем году из перечня потенциально проблемных исключили 299 объектов, а включили в список - 53.

Больше всего строек, по которым были минимизированы или исключены риски нарушения прав граждан, находятся в [Краснодарском крае](https://realty.ria.ru/location_Krasnodarskijj_krajj/) (34), [Подмосковье](https://realty.ria.ru/location_Moskovskaja_oblast/) (28), [Самарской](https://realty.ria.ru/location_samarskoe/) (13), Ленинградской (12) и [Владимирской областях](https://realty.ria.ru/location_Vladimirskaja_oblast/) (12), добавляется в пресс-релизе.

# 22.12.23 За-Строй. Голубка дряхлая моя

Доля ветхого жилья в России не растёт и не снижается. Значит ли это, что бюджетные миллиарды, направленные на решение данной проблемы, тратятся впустую?

В числе различных итогов года, которые сейчас активно подводят в разных сферах, появились данные от Фонда развития территорий, который, помимо прочего, курирует расселение граждан из аварийного жилья. Цифры получились занимательные, но радоваться им или расстраиваться по их поводу – вопрос спорный.

Начнём, как говорится, с хорошей новости. Темпы реализации проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», который является частью национального проекта «Жильё и городская среда», однозначно можно назвать ударными. Крайний срок выполнения обязательств по программе был намечен на декабрь 2024-го, однако многие регионы (до конца года их будет около 50-ти из 84) сумели достичь необходимых показателей уже в этом году.

За несколько лет проект помог расселить свыше 9.800.000 квадратных метров жилья, признанного аварийным до 2017 года, что позволило обрести новый дом порядка 578.000 россиянам. Процесс послужил стимулом и для комплексного развития территорий, вовлечения неэффективно используемых земель в хозяйственный оборот, обновлению городской инфраструктуры.

Впрочем, и денег на сие мероприятие было затрачено немало. С начала запуска в 2019-ом программа ежегодно съедала от 176.000.000.000 до 220.000.000.000 рублей (в нынешнем году – 196.000.000.000), что составляет 0,6-08% от всего федерального бюджета! При этом часть средств была направлена уже на новый жилищный проект, который нацелен на расселение ещё 49.000 человек с 900.000 квадратных метров жилой площади, ставшей непригодной с 2017-го по 2022-й годы.

При рассмотрении деталей всё, как обычно, красиво. Но если объять всю картину целиком, обнаруживаются весьма тревожные тенденции. Во-первых, в нынешнем году общие объёмы расселения аварийной недвижимости вообще заметно снизились. За 2022 год властям удалось организовать переезд 193.000 граждан, проживавшим на площади около 3.000.000 квадратных метров. В 2023-ем эти показатели снизились до 140.000 россиян и 2.600.000 «квадратов». Так что рапорты о «перевыполнении» планов хоть и звучат солидно, по сути, всего положения дел правдиво не характеризуют и даже вводят в заблуждение.

Другая, более глубокая проблема заключается в том, что процесс сокращения ветхого жилого фонда сам по себе стагнирует. Так, по словам руководителя Фонда развития территорий Ильшата Шагиахметова, ежегодно по стране порядка 2.000.000-2.500.000 квадратных метров недвижимости становится аварийными. Таким образом, даже при стахановских темпах расселения, объёмы непригодного жилья уменьшаются не так быстро и исчерпывающе, как хотелось, а порой и не сокращаются вовсе. В результате, государство просто тратит миллиарды бюджетных средств, но поддерживает объём аварийного жилья на одном уровне.

Можно, конечно, возразить, сказав, что мероприятия по сокращению ветхих домов и переселению их жителей, являются одними из самых сложных и с бюрократической, и с организационной, и с человеческой точек зрения. К примеру, в Карелии в будущем году предстоит расселить более 4.000 домов, общей площадью свыше 1.000.000 квадратных метров, где проживает порядка 50.000 граждан. Для удовлетворения такого запроса, потребуются масштабные стройки, радикальное обновление городской инфраструктуры, координация огромного количества служб, да ещё и чуткая работа с населением, часть которого, наверняка, скептически отнесётся к смене места жительства.

И всё же трудно поверить, что при таких гигантских вложениях из бюджета, не находится более оптимизированного решения для устранения аварийного жилого фонда по всей стране…

# 21.12.23 Известия iz. Стоимость трассы М-12 от Москвы до Казани составила менее 900 млрд рублей

«Автодор»: стоимость трассы М-12 составила менее 900 млрд рублей

Затраты на строительство трассы М-12 «Восток» от [Москвы](https://iz.ru/tag/moskva) до Казани составили менее 900 млрд рублей. Об этом сообщил 21 декабря журналистам глава «Автодора» Вячеслав Петушенко после запуска движения по дороге.

«810 км — меньше 900 млрд рублей. Километр дороги здесь стоит чуть больше миллиарда, на разных участках он разный», — ответил он на соответствующий вопрос журналистов.

По словам Петушенко, стоимость строительства М-12 сопоставима с затратами на ЦКАД, трассу Москва – Санкт-Петербург.

Он также отметил, что чем дольше строишь дорогу, тем выше растет стоимость работы.

«Всем было выгодно ее построить быстро: для страны, для подрядчика, для каждого из нас», — заключил глава «Автодора».

По словам заместителя председателя правления по операторской деятельности и развитию пользовательских сервисов ГК «Автодор» Константина Макиева, проезд от Москвы до Казани по новой дороге на легковом автомобиле обойдется в 4481 рубль. Он уточнил, что к столице Татарстана с трассы можно съехать по двум развязкам: указанная сумма подразумевает выезд с платной трассы в районе Иннополиса.

Ранее в этот день президент России [Владимир Путин](https://iz.ru/tag/vladimir-putin) по видеосвязи открыл [движение по последним участкам](https://iz.ru/1623996/2023-12-21/putin-otkryl-dvizhenie-po-trasse-m12) трассы М-12 «Восток». Как рассказал сс места событий в Татарстане корреспондент «Известий», запуск этих отрезков магистрали позволил сократить время в пути от Москвы до столицы Татарстана до 6–6,5 часа вместо прежних 12–13 часов.

Казань — не последний город, рядом с которым проходит новая магистраль. В скором времени эта дорога свяжет с Москвой Пермь и Екатеринбург, а в дальнейшем пройдет до Тюмени.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 15.12.23 ЗаНоСтрой. К вопросу о необходимости обязательного включения в НРС НОСТРОЙ специалистов Фондов капитального ремонта МКД

Ещё в ноябре 2020 года Министерство труда и социальной защиты РФ издало приказ № 819н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по организации капитального ремонта многоквартирного дома». Наш добровольный столичный эксперт обратил внимание на то, что многие заблуждаются, считая этот профессиональный стандарт для специалистов-строителей в части осуществления работ по капремонту МКД. Однако для специалистов, осуществляющих именно работы по капитальному ремонту многоэтажек, действует приказ того же Минтруда России, но от 21 апреля 2022 года № 231н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по организации строительства». Но передаём слово нашему внештатному автору.

Для кого же тогда, спросите, профессиональный стандарт «Специалист по организации капитального ремонта многоквартирного дома»? Да, практически для всех работников Фондов капитального ремонта!

И это становится видно из заявленной цели профессиональной деятельности: обеспечение проведения, организация финансирования и контроль работ по капремонту общего имущества МКД, обеспечивающих сохранность общего имущества многоквартирного дома в течение нормативного срока службы, комфортные и безопасные условия проживания.

Далее это видно из описания трудовых функций, входящих в профессиональный стандарт (обобщённые трудовые функции):

* аккумулирование взносов на капитальный ремонт;
* процессное управление мероприятиями по подготовке к проведению работ по капремонту многоквартирных домов;
* организация проведения работ и контроль за проведением работ по капитальному ремонту МКД;
* организация финансирования капитального ремонта;
* руководство организацией капремонта общего имущества МКД.

Не станем останавливаться в подробностях на характеристиках обобщённых трудовых функций. Так как это займёт очень много времени. Остановимся только на том, что не только близко, но и прямо пересекается со строительством, а именно – организация проведения работ и контроль за проведением работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Для выполнения данной трудовой функции подходят лица, занимаемые такие должности, как: главный инженер, ведущий инженер, инженер, специалист по организации капитального ремонта, специалист по сопровождению проведения мероприятий, направленных на повышение энергоэффективности МКД при проведении капремонта.

Достаточно высшего образования – бакалавриат или магистратура, и не менее трёх лет в области жилищно-коммунального хозяйства или строительства. Дополнительно рекомендуется дополнительное профессиональное образование – программы повышения квалификации в сфере строительного контроля.

И вот тут-то возникает давно обсуждаемая коллизия, когда строительный контроль осуществляется лицом с меньшей квалификацией и опытом, чем у специалистов, включённых в НРС Национального объединения строителей.

Собственно, отсюда и возникают все проблемы с качеством приёмки выполненных работ по проведению капитального ремонта МКД, так как строительный контроль фактически осуществляется специалистами ФКРов не как положено, а как попало.

До сих пор нет конкретного ответа ни в законодательстве Российской Федерации, ни в позиции Минстроя России о необходимости включения в Национальный реестр специалистов, осуществляющих строительный контроль, особенно у тех лиц, которые не обязаны состоять в членах СРО.

Можно привести ряд писем Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ о том, что его правовым департаментом высказывалась позиция о необходимости наличия специалистов, проводящих строительный контроль, в Национальном реестре специалистов. Например, письмо Минстроя России от 19 сентября 2017 года № 33529-ТБ/02.

Правовой департамент ведомства рассмотрел обращение и по поставленному в нём вопросу сообщил следующее. Исходя из совокупности норм [пунктов 2 и 4 части 5 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ](https://tk-servis.ru/lib/159/), только специалистами по организации строительства в должности главного инженера проекта, сведения о которых включены в НРС в области строительства, подписываются документы, оформляемые в процессе проведения строительного контроля.

Согласно [пункту 12 Положения о проведении строительного контроля, при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утверждённого постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 года № 468](https://tk-servis.ru/lib/449/), к ним относятся, в том числе, акты освидетельствования скрытых работ.

Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены [приказом Ростехнадзора от 26 декабря 2006 года № 1128 (РД-11-02-2006)](https://tk-servis.ru/lib/453/). Указанные акты должны быть подписаны представителями застройщика или технического заказчика по вопросам строительного контроля, лица, осуществляющего строительство, по вопросам строительного контроля, сведения о которых включены в Национальный реестр специалистов в области строительства.

Сведения об иных лицах, участвующих в подписании акта освидетельствования скрытых работ, в том числе, представителя лица, выполнившего работы, подлежащие освидетельствованию, НРС могут не содержаться.

Такова позиция правового департамента Минстроя России.

Однако нужно учесть, что статья 55.5-1 ГрК РФ изменена с 1 сентября 2022 года, а приказ Ростехнадзора от 26 декабря 2006-го № 1128 (РД-11-02-2006) утратил свою силу в связи с изданием приказа РТН от 23 августа 2023 года № 306. Таким образом, ранее выпущенные письма Минстроя России утратили свою актуальность.

Правда, выпущен приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 мая 2023 года № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», и в нём, конечно же, есть требование для подписания отдельных документов исполнительной документации лицами, включёнными в НРС, в том числе, и для регионального оператора (ФКР). Но с оговоркой – за исключением случаев, когда членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется.

И в перечне исполнительной документации нет обязательных документов, подписание которых выполняется только специалистами НРС, согласно пункта 2 части 5 статьи 55.5-1 ГрК РФ.

Таким образом, представляется, что в 2024 году сотрудникам НОСТРОЙ необходимо подробно проработать вопрос обязательного включения специалистов ФКР, осуществляющих строительный контроль, в Национальный реестр специалистов.

# 17.12.23 АНСБ. Ипотека разогнала цены на жилье, а аренда – в серой зоне

Льготная ипотека, альтернативные механизмы поддержки, посуточный найм и «наливайки» – приоритеты работы Государственной Думы в строительной отрасли.

28 ноября в пресс-центре «Россия сегодня» состоялась пресс-конференция по итогам работы Комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ в осеннюю сессию 2023 года. В мероприятии приняли участие председатель Комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов и первый заместитель председателя Комитета Владимир Кошелев.

Как отметил Сергей Пахомов, говоря о предстоящей сессии, при принятии Закона «О федеральном бюджете на 2024-2026 гг.» Комитету удалось отстоять все основные программы по строительству, и все средства, которые пойдут в отрасль, не были существенно сокращены. В результате в бюджете сохранено все то, что необходимо отрасли для жизни и развития, для строительства социальных, инфраструктурных и других объектов.

Законопроектов в работе Комитета много – в текущую сессию будет принято еще 10 нормативных актов. Конечно, и критики немало, но, сколько людей – столько мнений.

Ипотека

Говоря о льготной ипотеке, Сергей Пахомов заметил, что для нее бы не помешал некий инструмент вроде калькулятора. Когда люди будут понимать, что квартира, которая стоит 12-15 млн руб., на выходе по программе льготной ипотеки обойдется в 35 млн руб., то относиться к программе будут иначе. Человек должен становиться ответственным и осознанным потребителем и иметь возможность перепроверить свои будущие расходы.

В то же время то, что сейчас работает только один механизм покупки жилья и стимулирования рынка – это неправильно, поэтому идет работа над поиском альтернативы льготной ипотеке. Ипотека не будет продляться вечно, в любом случае нужно искать иные механизмы для решения жилищной проблемы граждан. А пока она сохранена, все равно нужны дополнительные меры поддержки со стороны Правительства.

Так, самым перспективным альтернативным вариантом, по мнению Сергея Пахомова, может стать развитие рынка арендного жилья с возможностью долгосрочно арендовать квартиру без первого взноса и впоследствии выкупить ее на определенных условиях. Это так называемый некоммерческий наем, который иногда называют одной из форм лизинга жилья, к которому могут подключаться отраслевые меры поддержки.

И хотя пока экономически эта модель «не летает», потому что стоимость аренды достаточно высокая, Комитет совместно с ДОМ.РФ ведет работу над тем, чтобы механизм поддержки рынка арендного жилья запустить и довести этот рынок до определенной степени прибыли. А в роли «бонусов» могут быть, например, предоставления бесплатных земельных участков. Кроме того, арендное жилье способно решить также и вопросы трудовой миграции.

Как напомнил Сергей Пахомов, когда льготные программы только заработали, это действительно дало весьма существенный толчок в развитии строительной отрасли, и многие граждане смогли приобрести качественное жилье по доступным ценам. Однако сейчас достигнут предел развития программы, и она ведет только к росту цен на квартиры.

Так, по словам депутата, сегодня льготная ипотека превратилась в субсидирование ставки с государственной поддержкой, а квадратный метр все дорожает и дорожает, что совершенно не соответствует принципу обеспечения граждан доступным жильем. При этом в Центробанке заявляют, что между объемами льготной ипотеки и ценой квадратного метра есть прямая связь.

В этой связи рассматривается и еще одно предложение – применение дифференцированного подхода к ставке по льготной ипотеке в разных регионах России, привязанного к уровню зарплат его жителей.

Сегодня около 35% выданных льготных ипотечных кредитов приходится на Москву, Московскую область и ряд крупных городов, в то время как в небольших городах – Костроме, Иваново, Курске имеют практически нулевые показатели, но развитие этих территорий имеет немаловажное значение. Поэтому применять одинаковые условия, к примеру, для Костромской области и для Москвы – это не совсем честно. И при разработке программ нужно руководствоваться не территориальными признаками, а уровнем зарплат и бюджетной обеспеченности регионов.

Так, чтобы в удаленных от центра регионах появлялись новые жилые комплексы, необходимы специальные выгодные программы. Например, после запуска дальневосточной ипотеки строительство жилья на Дальнем Востоке выросло в 2,3 раза, а в 2023 году там было сдано 3,3 млн кв. м недвижимости, что на 15% выше показателя предыдущего года. И это яркий пример учета региональных особенностей.

ИЖС

Говоря про ИЖС, Сергей Пахомов отметил, что это очень перспективная тема. Уже принят ряд законодательных инициатив, чтобы сделать рынок более прозрачным и привлекательным. В работе находится законопроект об управлении имуществом в коттеджных поселках.

Причем большие перспективы у льготной ипотеки приходятся именно на сектор ИЖС. Компании начинают проявлять к этому интерес, а жители готовы строить по предложенным библиотекам проектов, потому что для банков это понятный и ликвидный залог. А учитывая, что в стране территории достаточно, то развитие ИЖС имеет шансы обрести хорошие темпы.

Что касается применения эскроу-счетов в индивидуальном жилищном строительстве – это дополнительный механизм, которых должно быть много. И законопроект, разрешающий их применение в данном секторе, одобрен Госдумой в первом чтении.

Человек может построить дом за наличные средства, взять кредит или с помощью эскроу-счета. Деньги заказчика направят на специальный счет в банке, где они будут храниться до завершения строительства дома. Подрядчик будет вести строительство за счет кредитных или собственных средств и получит средства заказчика, когда дом будет достроен. Этот инструмент хорош для тех, кто не может строить самостоятельно и контролировать строителей.

Также в отдельные законы планируется внести изменения, которые позволят подрядчику направлять и получать документы, необходимые при строительстве частных домов в соответствии с Градостроительным кодексом. Будет предусмотрено страхование денежных средств, размещенных на эскроу-счетах, на сумму до 10 млн руб.

Заказчик сможет заключить напрямую с подрядчиком договор для строительства одного частного дома. Подрядчик должен быть аккредитован банком, пользоваться типовой проектной документацией либо готовыми домокомплектами российского производства.

Если же у заказчика возникнут претензии к качеству построенного дома, то будет проведен технический осмотр объекта, причем только специалистом в области проектирования/изысканий/строительства, который есть в Национальном реестре специалистов-строителей.

Принятие данных поправок будет способствовать формированию цивилизованного рынка малоэтажного домостроения и повысит доступность индивидуального жилья.

Аренда

Как рассказал Владимир Кошелев, речь идет о посуточной аренде жилья. Причем посуточная аренда – это не рынок, а темная зона, когда проживает непонятно кто без регистрации и за наличные средства.

Сегодня нет как такового понятия, как арендный дом. И если говорить о посуточной аренде и арендном жилье в целом, то должен появиться целый сегмент, когда жилье не находится в собственности у людей, а сопровождается нормальным сервисом и целым спектром услуг. Если же в обычном жилом доме день за днем меняются соседи, то жить в таком доме будет некомфортно.

Так, согласно новым поправкам в законопроект о регулировании рынка краткосрочной аренды, чтобы сдавать квартиру в аренду на короткий срок, теперь потребуется получить согласие большинства соседей – 75%. Такие поправки внесут ко второму чтению документа. Причем проект закона о посуточной аренде был внесен в Госдуму после того, как на недостаточное регулирование этого вида аренды указал Конституционный суд. Сейчас в документе прописана только обязанность арендодателей учитывать интересы соседей.

Сергей Пахомов подчеркнул, что это убьет серый рынок посуточной аренды. Его нужно сделать прозрачным, чтобы защитить и арендаторов, и арендодателей, найти решения, при которых соседи не будут страдать от частой смены квартиросъемщиков.

Вариантом может стать создание единого сайта-агрегатора для предложений посуточной аренды. Если собственники будут сдавать квартиры в аренду официально, то защитить интересы соседей можно будет другими способами, например, с помощью повышенных коэффициентов на квартплату.

Как заметил Сергей Пахомов, если человек сдает квартиру посуточно, то он должен самостоятельно нести ответственность за то, что в ней происходит. Законопроект именно про это, а не про то, можно ее так сдавать или нет, он регулирует взаимоотношения внутри подъезда. Он не запрещает аренду, хотя в большинстве стран мира такая аренда запрещена. И Комитет считает, что такая аренда – это плохо.

Причем, как уверен депутат, те, кто не сможет получить согласие соседей, все равно не перестанут сдавать жилье посуточно, но ловить и администрировать нарушителей крайне сложно.

Тишина и «наливайки»

Кроме того, как рассказал Владимир Кошелев, Госдума работает над законопроектами о «наливайках» и тишине. Так, в I чтении принят законопроект о запрете розничной продажи пива в многоквартирных жилых домах.

Что касается законопроекта о тишине, согласно ему старший по дому или представитель управляющей организации получит полномочия проводить разъяснительную работу в доме.

Галина Крупен

# 17.12.23 АНСБ. Диалог с Матрицей. Искусственный интеллект: нельзя недооценить опасность

30 ноября в рамках V Объединенного Евразийского Конгресса «ТИМ – СООБЩЕСТВО 2023. ЛЮДИ. ТЕХНОЛОГИИ. СТРАТЕГИЯ» прошла сессия «Диалог с Матрицей». Можно ли не воспринимать всерьез искусственный интеллект (ИИ)? А, может быть, с ним уже нужно бороться, запрещать или ограничивать? И не «запретит» ли в итоге сам ИИ создавшее его человечество? Выступления ключевых спикеров заставили задуматься очень многих – и спасибо НОТИМ за поднятую тему и великолепных выступающих.

*«Для ученых все ясно: не изобретай лишних сущностей без самой*

*крайней необходимости. Но мы-то с тобой не ученые. Ошибка ученого – это, в конечном счете, его личное дело. А мы ошибаться не должны.*

*Нам разрешается прослыть невеждами, мистиками, суеверными дураками. Нам одного не простят: если мы недооценили опасность».*

*А. и Б. Стругацкие «Жук в муравейнике»*

 В Европе и мире ведущие создатели программного обеспечения для развития искусственного интеллекта уже задумываются о том, в какой части его нужно контролировать, а в какой – запретить. ИИ оказался уже способен к самообучению, научился обманывать и создавать сфальсифицированные данные и объекты. Он оказался не так мил и безопасен, как хотелось бы многим его сторонникам и апологетам. В альма-матер ИИ – США – ведущие IT-компании уже заявляют о необходимости запрета разработки отдельных направлений ИИ, а в Евросоюзе согласовали первый в мире закон, регулирующий сферу искусственного интеллекта. В Европарламенте считают, что закон может стать мировым стандартом регулирования ИИ в других юрисдикциях. Документ предусматривает разделение всех использующих ИИ систем по уровню риска — от низкого до неприемлемого. И это уже не безобидные картинки, а вмешательство в личное пространство человека, включая сбор биометрических данных в публичных местах.

В России же камеры слежения для сбора биометрии размножаются со скоростью просто непристойной, при этом собранная по ним биометрия уже представляет реальную угрозу для жизни и здоровья россиян. Так, «благодаря» камерам и ИИ почти год провел в СИЗО российский ученый, которого ИИ «опознал» как участника убийства многолетней давности. И хотя совпадение биометрии было всего 55%, человек был арестован и содержался в СИЗО при 100% алиби. И только 12 декабря с.г. он был освобожден из-за отсутствия доказательств. То есть полиция приняла на веру и сочла доказанным противоречивые данные, полученные от искусственного интеллекта, и не поверила не только самому «подозреваемому», но и его коллегам, представившим доказательства невозможности такого обвинения.  Так что регламенты по работе с ИИ нужны не только восторженным дизайнерам, но и замученным отчетностью по раскрываемости преступлений полицейским.

Стоит сказать, что в нашей стране пока к ИИ относятся с восторгом и относят к нему как реальные продукты машинного обучения, так и локальные программы для решения конкретных задач. Попытка депутатов Госдумы создать хартию по использованию и ограничению ИИ пока никого не впечатлила. Вот и на Конгрессе «ТИМ-СООБЩЕСТВО 2023» в адрес ИИ звучало очень много одобрительных слов и выступлений. И тем бОльшим «холодным душем» прозвучало на сессии «Диалог с Матрицей» выступление академика РАН, директора Института системного программирования РАН Арутюна Аветисяна, который призвал не доверять ИИ и очень осторожно относиться к его внедрению и результатам деятельности.

Открывая сессию, президент НОТИМ Михаил Викторов заявил, что хотел бы, наконец, понять, что такое искусственный интеллект и чем он отличается от нейросети? И 100 смартфонов, объединенных средой общих данных, это уже нейросеть или еще нет? Глава Минстроя России на совещании в Главгосэкспертизе уже сделал заявление, что с развитием искусственного интеллекта стройке ни эксперты, ни сметчики вскоре не понадобятся. Так ли это? Судя по всему, министр явно поторопился признать за ИИ возможность глобально заменить человека.

Ведущий сессии, промышленный и интерьерный дизайнер Сергей Саватеев не скрывал, что он апологет применения и развития ИИ, однако заметил, что тема ИИ – пока «глобально непонятная», хотя и накрывает постепенно все аспекты жизни и деятельности человечества. И в градостроительную отрасль нейросети и искусственный интеллект постепенно проникают – в виде специальных продуктов для дизайнеров и архитекторов, локальных собственных разработок компаний и организаций, машиночитаемых и машинопонимаемых документов.

При этом работа над программными продуктами в области ИИ, его применением, обучением, стандартизацией сегодня максимально разрознена и ведется хаотично: в регионах открываются различные образовательные программы по написанию продуктов искусственного интеллекта, а вендоры разрабатывают локальные очаги применения ИИ. Инвесторы готовы вкладывать деньги в продукты ИИ, но у них нет полной и объективной информации, где искать стартапы и как их правильно оценить. То есть в наличии большое количество очагов ИИ - от создания до потребления, но все разрознены.

Очевидно, что Россия существенно отстает от США и Китая в области ИИ, но позиция догоняющего в данной ситуации хороша тем, что позволяет избежать ошибок, допущенных лидерами, и ввести ИИ на первом же этапе в жесткие правоприменительные рамки. Однако пока у нас практически полностью отсутствует не только правовая, но и нормативная база развития и применения искусственного интеллекта, в том числе и в строительстве. А вопросов здесь также очень много, и нужно их обсуждать уже прямо сейчас – предметно и профессионально. Поэтому напрашивается создание единой площадки-агрегатора, где все заинтересованные в данном процессе стороны могли бы найти необходимую информацию. По факту такой площадкой мог бы стать НОТИМ – с его авторитетом, организационными и лоббистскими возможностями и концентрацией профессионалов на единицу площади.

Осторожно, искусственный интеллект!

Академик РАН, заведующий кафедрами системного программирования ВМК МГУ, ФУПМ МФТИ, ФКН ВШЭ, директор ИСП РАН Арутюн Аветисян, зная об искусственном интеллекте если не все, то многое, остудил некоторые восторги на этот счет: ратуя за ИИ, нужно очень четко понимать  его технологические возможности, особенности и риски применения.  Создание технологий напрямую зависит от развития аппаратной базы и появления больших данных в различных отраслях. Поэтому очень важно вписываться в общемировые тренды развития, в том числе в глобальное развитие экономики и открытое программное обеспечение.

Последние 10-15 лет человечество перешло от отраслевого развития IT в мир, где законы и направления технологического развития диктует социум.  Это стало одной из причин бурного развития отрасли. Еще одна причина – феномен открытого ПО. Примером может выступить семейство открытых операционных систем Linux, где на основе общедоступной базовой платформы Linux разрабатываются тысячи продуктов. Только в России более 200 компаний разрабатывают решения на основе Linux. И ни одна самая гигантская и богатая корпорация не в состоянии конкурировать с миллионами разработчиков со всего земного шара, которые одновременно работают над улучшением и развитием этой открытой системы.

Ограничивать доступ к программному обеспечению сегодня не только бессмысленно, но и непродуктивно – это все равно, что ограничивать доступ к воде. Поэтому нужно ли изобретать «национальную» систему, аналогичную Linux? Академик Аветисян уверен, что делать этого не стоит, поскольку все готовые компоненты для создания соответствующих продуктов уже существуют, и нужно только уметь ими пользоваться, обеспечивая при этом необходимый уровень безопасности в соответствии с национальными стандартами.

Очередной вызов – это искусственный интеллект, который является датацентричным. Все строится на данных, и уязвимости в информационную модель тоже попадают через данные. Причем эти данные могут быть «отравлены» как специально, так и случайно, просто из-за того, что сама природа данных может быть неправильной – а это способно создать угрозу для всей информационной системы. Следовательно, нужно иметь инструментарий, который позволяет эти данные проверять и с ними работать. И очень важно не применять технологии, которые мы не контролируем. Именно в этом смысле искусственный интеллект – это новый вызов, потому что все то, что создано за последние 20 лет в области безопасной разработки, слабо применимо к вызовам, связанным с ИИ.

Остановить внедрение ИИ непродуктивно. Но нужно понимать, что эти технологии могут сгенерировать такую информацию, которая в реальной жизни будет не только неприменима, но и опасна. Классический пример – книга, созданная ИИ о грибах, при использовании которой человеку гарантировано отравление. Кроме того, ИИ научился уже и лгать, и генерить несуществующие сущности – например, археологические артефакты, которых в природе вообще не существует. И не каждый археолог может понять, что это ложь.

А теперь перенесем все это на строительную отрасль – и увидим громадные риски для безопасности тех, кто будет жить и работать в домах, полностью спроектированных ИИ. «В строительстве, если мы исключим человека, и ИИ будет нам проектировать дома – я в такой дом даже заходить не захочу, не то, что в нем жить», – заявил Арутюн Аветисян. Следовательно, нужны регламенты применения ИИ, причем отдельно для каждой отрасли с учетом отраслевой регуляторики. И в них должно быть очень четко прописано, где применяется искусственный интеллект, а где решения принимает человек – все это должно быть точно и понятно определено, опираясь на науку, которая скажет, чему мы можем доверять, а чему – нет.

И несомненно, что применение технологий информационного моделирования, создание цифровых двойников зданий, городов и всей страны поможет существенно улучшить их управление. «Но если вдруг в модели есть ошибка, и ее исправили в одной части, а в другой части модель не обновляется автоматически – а в большинстве систем в России зачастую даже не ставится такая задача, – то такую систему в мире никто внедрять не будет. А мы иногда пытаемся это делать», – отметил академик Аветисян. Он рассказал, что для того, чтобы помочь решению этой задачи, в ИСП РАН создан сервис верификации информационных моделей в архитектуре и строительстве, и пригласил участников Конгресса подключаться к этой работе.

Говоря о цифровизации строительства и развитии ТИМ, академик Аветисян предложил объединиться и совместно создать ядро этих программных продуктов, потому что 80% разработок повторяют одно и то же. И затем, опираясь на это ядро, используя технологии разработки безопасных систем, в том числе с использованием ИИ, можно создавать уникальные продукты и выводить их на рынок. «Очень важно не просто создать продукт, а создать экосистему, чтобы решения с каждым годом становились все лучше. И сделать это в рамках одной компании невозможно. IT сегодня – это сверхбольшая отрасль, это миллиарды строк кода, а у нас внутри компаний по несколько человек, которые это понимают и могут этим заниматься. Только сообща можно все это удерживать и развивать. Нужно, чтобы специалисты, сотрудничая, создавали новые технологии, а уже затем компании превращали это в новые продукты и выводили на рынок. Но ядро контролируется сообществом и развивается, чтобы вбирать в себя инновации с разных рынков. Это одна из моделей обеспечения долгосрочного устойчивого развития и технологической независимости», - считает А. Аветисян.

Остановить внедрение ИИ невозможно, потому что производительность труда с ИИ растет на порядки. И, конечно, он будет вдохновлять дизайнеров, когда будет генерить разные варианты решения, а человек будет смотреть и выбирать. Но на более прикладном уровне участие человека категорически необходимо – передоверять ИИ ключевые процессы нельзя. «Меня пугают наши общественные опросы, когда более 70% людей говорят, что они доверяют ИИ. Почему? Я вот не доверяю. Так нельзя. Свое доверие нужно основывать на науке», – уверен А. Аветисян.

Частные проявления ИИ

Вторая часть сессии была посвящена конкретным разработкам российских вендоров в области искусственного интеллекта или того, что они так называют. На самом деле, это пока локальные продукты цифровизации строительства и недвижимости – и это особенно ясно стало именно на фоне выступления академика Аветисяна и его глобального представления о том, что же такое ИИ.

Заместитель руководителя Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Александр Перепелица представил свой взгляд на возможности использования искусственного интеллекта при экспертизе проектов. ГГЭ активно пользуется возможностями ИИ там, где это касается рутинных процессов и механических действий. Анализ показал, что большинство проектировщиков совершают, а эксперты выявляют одни и те же ошибки, которые вполне может выявить и исправить ИИ – или хотя бы сообщить о них заявителю или проектировщику, потратив на это в сотни раз меньше времени, чем человек. Поэтому специалисты Главгосэкспетизы определили перечень рутинных мероприятий, которые нужно совершить при экспертизе проекта – и отдали это на откуп ИИ.

Однако дальнейшее использование искусственного интеллекта при экспертизе проектов затруднено колоссальной многовариантностью проектной документации – ее существует более 600 видов, и каждый проектировщик внутри обязательных разделов оформляет ее в меру своего представления о прекрасном, начиная со шрифта и кончая последовательностью описания проектных решений и применяемых СП и ГОСТОв. Поэтому, прежде чем развивать применение ИИ в этой области дальше, нужно формализовать структуру данных в проекте – и это задача на ближайший этап. Нужно сказать, что Главгосэкспертиза, не получив от вендоров продукты, которые ее бы устроили, занялась разработкой ПО для своих целей сама – и продолжает двигаться в этом направлении. Так что дело вскоре и до ИИ дойдет.

При этом Александр Перепелица твердо уверен, что ИИ – это всего лишь помощник эксперта, который избавит его от рутинных операций, но решения всегда будет принимать человек. Кроме того, ИИ должен постоянно обучаться, и сделать это может только человек.

Директор по стратегическому развитию Rocket Group Евгений Антонов   представил опыт компании по применению технологий ИИ в градостроительной деятельности при сценарном моделировании развития территорий. По его словам, искусственный интеллект в данном случае – сверхоперативный инструмент для того, чтобы оценить потенциальные градостроительные возможности любой территории, в том числе попадающей под программу комплексного развития территорий. ИИ способен очень быстро по заданным ключевым параметрам моделировать промышленные и линейные объекты, а также гражданскую застройку. Исходя из этого, компания разработала цифровое ядро, на основе которого с применением генеративного дизайна можно очень быстро визуализировать возможные варианты одного и того же объекта.   Имея набор исходных параметров, машина способна предложить десятки сценариев развития территории, а проектировщику остается только выбрать те, с которыми можно продолжать работать дальше. Как правило, у машины на моделирование сценариев уходит 5-10 минут, у человека на то, чтобы выбрать оптимальный сценарий – до 1 дня. Это существенно сокращает сроки на предварительную проработку и принятие решений.

В процессе работы специалисты компании увидели, что разработанное ядро позволяет моделировать жизненный цикл объекта, учитывая при этом параметры не только самого объекта, но и окружения. Особенно важно это при принятии решения о строительстве в городской застройке, где нужно учитывать и транспортные потоки, и социальные объекты, и существующие здания. При этом стоит отметить – и на это обратил внимание академик Аветисян, что говорить о реальном генеративном дизайне можно только тогда, когда ИИ проработал уже тысячи, а лучше десятки тысяч проектов. Сегодня же Rocket Group обучила свой ИИ на примерах не более сотни проектов, причем часть из них являются смоделированными, а не реальными. Так что пока можно говорить только о частном случае применения ИИ на небольшом количестве объектов.

Денис Кузнецов, СЕО компании BIMAR SYSTEM, рассказал о развитии темы роботизированного монтажа в строительстве. Компания работает на этом направлении уже несколько лет, и программные продукты получают все большее применение на стройках и в машиностроении. По его убеждению, строительная отрасль идет к роботизации многих механических процессов, и здесь без специальных инструментов не обойтись. Пройдет еще 2-3 года, и более 80% компаний начнут применять тех или иных роботов на стройке – и для повышения скорости и качества строительства, и из-за отсутствия квалифицированных кадров. На этом фоне система цифровой маркировки для качественной сборки конструкций на строительной площадке может стать одним из эффективных инструментов. Уникальная цифровая метка, нанесенная на каждую конструкцию, позволяет строителю максимально точно смонтировать строительные конструкции, а строительному контролю – проверить факт и качество монтажа, наличие всех необходимых конструкций на стройплощадке, их перемещение и так далее. И если сегодня процессы монтажа делает человек, то со временем их вполне можно доверить роботам.

И все-таки все самое уникальное и удивительное всегда будет творить человек – именно такой посыл прозвучал в завершении сессии от скульптора, живописца, почетного академика Российской академии художеств, члена-корреспондента Международной Академии Культуры и Искусства Григория Потоцкого. И руководствоваться в своих решениях человек должен только одним критерием – добротой. Именно она должна лежать в основе и творческих процессов, и безопасности, и технологического развития человечества. «Из всех решений выбирай самое доброе», - так и вспоминалась фраза из одного из романов братьев Стругацких.  Но может ли искусственный интеллект быть добрым? Ближайшие годы дадут ответ на этот вопрос.

Лариса Поршнева

# 17.12.23 АНСБ. Независимая оценка квалификации: от суперзнаний до шпаргалки в калькуляторе

Совет по профквалификациям в строительстве, который возглавляет вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин, провел 12 декабря конференцию «Реализация независимой оценки квалификации в строительстве, работа центров оценки квалификации». На конференции и были подведены итоги работы за 2023 год.

Напомним, что предыдущая конференция по аналогичной тематике состоялась в конце августа 2023 г., и на ней были показаны не только успехи развития системы независимой оценки квалификации (НОК), но и уловки, к которым прибегают некоторые центры оценки квалификации (ЦОК), чтобы гарантированно и за немалую дополнительную плату обеспечить своим «клиентам» прохождение НОК. И хотя организаторы наглядно, в видеоролике показали, что любой экзамен отсматривается, и факты списывания или внешнего управления сдачей экзамена обязательно будут замечены, желающих проверить, так ли это, пока не уменьшается. И грешат этим не только строители, но и архитекторы, проектировщики и изыскатели.

В конференции приняли участие представители ЦОКов и СРО многих регионов России – от Юга до Дальнего Востока, а в качестве «рулевых» и идеологов НОК выступили президент НОСРОЙ Антон Глушков, президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко и вице-президенты НОСТРОЙ Александр Ишин, Антон Мороз и Аркадий Чернецкий.

Открывая конференцию, Антон Глушков обратил внимание собравшихся на тот факт, что сегодня в Национальном реестре специалистов строительной отрасли (НРС) содержатся сведения почти о 270 тысячах специалистов, которым необходимо будет пройти независимую оценку квалификации. Очевидно, что этот процесс растянется на несколько лет в зависимости от окончания срока действия удостоверения о повышении квалификации, но тем не менее, около 70-80 тысяч специалистов должны сдать НОК в ближайшее время. Однако, памятуя о сжатых сроках, в которые на первом этапе формировался НРС (2017-2018 годы), в него вошли самые разнообразные специалисты, часть из которых сейчас превратилась в «мертвые души». По самой первой прикидке уже выявлено не менее 500 таких человек, которые должны были сдать НОК в 2023 году, но не проявились, не сдали и на предупреждения НОСТРОЙ не отреагировали. И если в 2023 году НОСТРОЙ таких специалистов из НРС не исключал, то с 1 января 2024 года эта процедура будет запущена. Так что НРС постепенно будет вычищен от тех, кто попал туда случайно или кому членство больше не нужно – в силу разных причин.

Очевидно, что у компаний, где будет меньше 2 специалистов, состоящих в НРС, начнутся трудности – они не смогут состоять в СРО и не могут получать госзаказы (об этом мало кто помнит и думает). Самая большая трудность состоит в том, что пока НРС и Реестр членов СРО не взаимоувязаны, и поэтому НОСТРОЙ не может направить в СРО информацию, что специалисты именно их компаний находятся под угрозой исключения из НРС. Так что СРО должны активно включиться в информирование своих членов и проверку актуальности информации о включенных в НРС специалистах. А то отток компаний из СРО может поставить под угрозу и их статус.

Где и как сдать НОК?

Еще один крайне важный вопрос – организация самой процедуры сдачи экзамена по независимой оценке квалификации. СПК в строительстве при поддержке НОСТРОЙ удалось создать систему ЦОКов по всей стране, и сейчас практически любой желающий может сдать экзамен в своем или соседнем регионе. Сегодня полномочиями по проведению НОК по профессиональному стандарту «Специалист по организации строительства» наделены 64 центра оценки квалификации (ЦОК), 137 экзаменационных центров (ЭЦ) в 74 регионах страны и 1 ЭЦ в Белоруссии. Всего на данный момент подано более 96 тысяч заявок на прохождение экзамена, из них свыше 80 тысяч соискателей уже прошли профессиональный экзамен в рамках НОК, в том числе более 66 тысяч подтвердили свою квалификацию (84%) – это очень хороший процент сдачи, и за год он увеличился почти на 15%.

Постоянно актуализируются и оценочные средства для проведения экзамена – первые 500 вопросов уже стали практически общеизвестны, так что СПК актуализировал оценочные средства, добавив 300 новых вопросов и убрав 200 устаревших, неактуальных или некорректных. Таким образом, количество вопросов выросло до 600, 50 из них случайной выборкой достанутся соискателю на экзамене. Кстати, сразу стоит предупредить тех, кто при подготовке к НОК пользуется услугами посредников, обещающих за солидные деньги раскрыть все вопросы «от автора вопросов». Тесты – плод коллективного труда многих специалистов и институтов, у них нет единого автора, так что такая «заманушка» - чистой воды мошенничество и попытка заработать деньги на доверчивости или лени соискателей.

В последующем оценочные средства будут изменяться в сторону большей предметности и ориентира на практику. Кроме того, по мнению руководителя СРО «ГЛАВКУЗБАССТРОЙ» Ирины Кузевановой, нужно уходить от вопросов на запоминание номера и даты принятия документов: такие вопросы не несут никакой практической нагрузки и только засоряют тесты и мозг. Специалист должен знать содержание документов и понимать, где он может найти актуальную информацию, а не зубрить реквизиты.

Еще один вопрос, который волнует и ЦОКи, и строителей, - будет ли введена специализация при прохождении НОК – ведь сегодня и дорожники, и лифтовики и гражданские строители отвечают на одни и те же вопросы из одной общей базы. По мнению Ирины Кузевановой, нужно определить довольно широкие отраслевые ниши, и предлагать часть вопросов на экзамене сдавать именно в рамках специализации. Очевидно, что сейчас НОК функционирует в рамках ГрК, но вопрос отраслевой направленности имеет право на жизнь.

Стоит отметить, что специалисты со стажем от 5 лет, которые теперь могут быть включены в НРС после сдачи экзамена по НОК, как правило, сдают экзамен очень хорошо и с первой попытки – еще свежи знания из института и рутина не затянула молодой мозг. А вот для ряда специалистов, которым нужно проходить НОК для подтверждения членства в НРС, даже само компьютерное тестирование представляет проблему, настолько возрастными оказываются эти организаторы строительства. Так что, по предложению представителя одной из СРО, имеет смысл сначала таких специалистов обучить элементарным навыкам работы за компьютером и прохождения тестов, а уж затем заводить на экзамен.

При этом, как сообщил Антон Глушков, в ближайшее время нагрузка на ЦОКи может существенно вырасти – сейчас в Минстрое принято решение о том, что все эксперты и специалисты стройконтроля подведомственных ему организаций будут проходить аттестацию 1 раз в два года, а не в пять лет, как сейчас. И дебатируется вопрос, не нужно ли и НОК перевести на 2-летний цикл. В конце концов, высокий профессиональный уровень специалистов – это залог безопасного и качественного строительства. Николай Алексеенко эту инициативу поддержал, а вот у присутствовавших в зале это заявление вызвало оторопь и шок. И сейчас-то с трудом удается подтолкнуть специалистов к экзамену, а в случае 2-летнего периода сдачи НОК очень многие просто не захотят его сдавать, пусть и с потерей должности или части зарплаты. Даже врачи проходят аттестацию 1 раз в пять лет, звучало из зала, - зачем же строителей заставлять делать это гораздо чаще? В общем, инициатива эта весьма и весьма неоднозначная.

В целом же, по словам Александра Ишина, к необходимости сдачи НОК строители привыкли, и поэтому всерьез готовятся к экзамену и достаточно успешно его сдают. Правда, не все. Кому-то, как всегда, хочется найти «дырку в заборе».

Осторожно! «Дырка в заборе» забивается!

Еще летом участникам конференции показали видеоролик, смонтированный с видеодорожек камер, установленных в ЦОКах и ЭЦ: там были видны и шпаргалки, и использование мобильного телефона, и внешнее управление сдачей экзамена, когда соискатель делает вид, что шевелит мышкой, а на экране все «сдается само». Уже тогда Александр Ишин предупредил, что прохождение каждого экзамена перед утверждением его результатов отсматривается специалистами СПК, и все нарушения видны и выявляются. Однако желающие смухлевать не перевелись, и на нынешней конференции был представлен второй ролик, где более четко показали и факты нарушения процедуры НОК, и самих нарушителей – начиная от экспертов, которые закрывают своим телом списывающего соискателя, и заканчивая вполне взрослыми и по виду неглупыми мужчинами, которые любыми путями хотят списать ответы или заплатили за откровенную фальсификацию результатов. Мужчины прячут шпаргалки в носовые платки и очешники, в сигаретные пачки и под дно калькулятора, пишут какие-то формулы на руках и закрывают их рукавами рубашек (почему-то дамы на списывании не попались – а то было бы развлечение членам СПК отсматривать шпаргалки под мини-юбкой). В общем, демонстрируют хитрость и смекалку гораздо большую, чем нужно для сдачи экзамена по НОК.

На самом деле, это только на первый взгляд выглядит смешно, а потом становится страшно и противно: ведь по факту все эти 40-50-60 летние мужчины по факту отвечают за безопасность строящихся объектов, подписывают главные документы стройки, несут ответственность за то, что дом не завалится на головы его жильцов – и при этом откровенно лгут, мошенничают и покупают результаты главного профессионального экзамена. Что же тогда они вводят в эксплуатацию, и с каким качеством?

Увы, ЦОКи потакают таким обманщикам: уже 21 ЦОК (30%) получили предупреждения о недопустимости нарушений (то есть экспертов и соискателей «застукали» за нарушениями), из них шесть вместе с семью экзаменационными центрами лишились аккредитации, а результаты десятков экзаменов были аннулированы. Все желающие могут найти список этих ЦОКов в протоколах заседания СПК по строительству. А Анвар Шамузафаров рассказал уже и о судебном иске к СПК архитекторов, который аннулировал результат экзамена такого нарушителя. Суд принял сторону ответчика и указал, что такие решения находятся вне ведения суда и являются внутренним делом профессионального сообщества.

Кстати говоря, массированная реклама посредников с услугами по подготовке и прохождению НОК привела к тому, что НОСТРОЙ, НОПРИЗ и депутаты Госдумы провели так называемые контрольные закупки, по фактам которых и рассматривались более пристально экзамены в ряде ЦОКов. И в целом, как рассказал Антон Глушков, НОСТРОЙ сейчас разрабатывает новые механизмы блокировки недобросовестных действий пользователей платформы, что позволит, в том числе резко сократить возможность управления экзаменом извне.

И последнее: очевидно, что большинство нарушений на экзаменах невозможно без активного или пассивного участия экспертов – членов экзаменационных комиссий. Именно они закрывают собой камеры, проносят шпаргалки, выдают правильные ответы на вопросы. Довольно часто на экзамене вместо 3 положенных по закону экспертов присутствуют 1 или 2 – это причина для аннулирования результатов экзаменов. Именно поэтому не возымели действия просьбы от представителей ЦОКов и СРО разрешить части экспертов не лично быть на экзамене, а удаленно. Закон установил единые правила для всех ЦОКов, вне зависимости от отрасли, и их нужно выполнять. Именно поэтому все эксперты должны работать в ЦОКе по основному месту работы, а не по совместительству, своевременно приезжать на экзамен в необходимом количестве и вести себя соответственно.

Подводя итоги конференции, Антон Глушков подчеркнул, что перед строительной отраслью очень остро стоит вопрос повышения производительности труда. На фоне глобального дефицита кадров в стране экстенсивный путь развития отрасли исключается – нужно строить запланированные объекты тем количеством сотрудников, которые есть в наличии. Именно поэтому НОК как элемент повышения профессионального уровня специалистов способна повлиять и на рост производительности труда. Поэтому альтернативы НОК нет – все специалисты должны это понять, начать реально учиться и получать знания, чтобы успевать за быстро меняющимися требованиями и технологиями.

Лариса Поршнева

# 17.12.23 АНСБ. Заказчик – полное …. зеро!

Генеральные подрядчики бьются за заказы, платят взносы в СРО и направляют специалистов на независимую оценку квалификации, подрядчики проявляют чудеса экономии, чтобы сработать хотя бы в «ноль», проектировщики делают за месяц то, на что реально уходит до полугода. И только заказчики смотрят на все это свысока, уверенные в своей полной безнаказанности и непогрешимости. Может, пора уже спустить их на землю?

Статистика Минфина России безжалостно утверждает: треть госконтрактов, выставленных на торги, остается невостребованной. Очень большую часть здесь занимает строительство всевозможных социальных объектов по целому перечню нацпроектов: от детских садов до медицинских центров. То есть, строители, в массе своей явно не наблюдающие избыток денег, не хотят связываться с госконтрактами. Лично знаю несколько руководителей компаний, взявших девизом своей деятельности: госконтракты – никогда! И беда здесь даже не в специфическом ценообразовании, которое формируется на основе расценок ХХ века с весьма приблизительным индексом (ресурсный метод ценообразования до сих пор остается золотой мечтой, а ресурсно-индексный, несмотря на все бравурные рапорты, пока только делает первые неоднозначные шаги) – в конце концов, сметчики всегда творили чудеса. Беда в том, что заказчик, который, как правило, чрезвычайно далек от строительства, закладывает в исходную документацию, которую выставляет на торги, совершенно невозможные сроки, объемы и требования.

А дальше начинает виться «веревочка», за которую недавно потянул НОПРИЗ, и оказывается, что очень многие госзаказчики - сознательно или по незнанию – нарушают законодательство и при выходе на торги, и при определении победителя этих торгов.  Потому что, когда на фоне демпинга от госконтракта отказываются нормальные, профессиональные подрядчики, контракт получает «некто» с сомнительным опытом и разнообразной репутацией. Так, проверяя данные Главгосэкспертизы о многочисленных нарушениях, которые допускают проектировщики в документации, поступающей на экспертизу, НОПРИЗ выяснил, что почти 70% из тех специалистов, которые подписали эту документацию, подписывать ее не имели права. По закону они должны состоять в Национальном реестре специалистов, а их там нет! То есть, ГГЭ приняла документы, оформленные и подписанные с нарушением законодательства.

Но более того – часть проектных организаций, в которых работали злостные нарушители, вообще не состояли в саморегулируемых организациях, но при этом с ними был заключен госконтракт. То есть заказчик, выходя на торги, в принципе не знает базовых требований, которые он должен предъявить генподрядчику, и не интересуется ни опытом, ни деловой репутацией, ни базовыми документами организации. И хотя такая информация была озвучена президентом НОПРИЗа, наверняка и в строительном секторе можно найти тысячи таких контактов, особенно заключенных с единственным поставщиком. И именно такие контракты в итоге срываются, именно такие объекты пополняют реестр долгостроев, именно здесь оказываются закопанными триллионы денег налогоплательщиков, из которых и формируются бюджеты различных уровней.

НО! Может быть, вы слышали о сотнях уголовных дел против госзаказчиков? Может быть, лишились своих постов руководители структур Минздрава или Минкульта, где счет долгостроев идет на сотни? Где-то появились требования к квалификации госзаказчика? Их где-то массово и в обязательном порядке учат элементарным понятиям строительного госзаказа прежде, чем отдать им миллионы и миллиарды рублей? Щазззз! Заказчик всегда прав, а если не прав, то отвечать придется все равно вляпавшемуся в госзаказ генподрядчику.

… Кажется, с 1 января этого года у нас применение информационной модели на объектах госзаказа стало обязательным? Уверена, любой инспектор ГОРОНО как представитель госзаказчика сможет мне выдать наизусть требования к этой модели, а также к программному обеспечению, в котором она должна быть сделана. Что не так, дорогие «цифровизаторы»?

Лариса Поршнева

# 18.12.23 За-Строй. Ущерб от сливаторов пошёл на миллиарды

Новый законопроект об уголовной ответственности за сливы персональных данных вызвал возмущение российских IT-компаний

Речь идёт о документе под номером № 502113-8 «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации». Его разработчиками выступила группа сенаторов и депутатов Государственной Думы, среди которых самые известные – Андрей Турчак, Андрей Клишас и Александр Хинштейн. [Законопроект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/502113-8) выложен на официальном ресурсе российского парламента, прошёл стадию предварительного рассмотрения в профильном комитете и рекомендован к рассмотрению в первом полугодии следующего года.

Как отмечается в пояснительной записке, по состоянию на начало 2022 года интернетом в России пользуются 130 миллионов жителей, из них 106 миллионов сидят в соцсетях, куда загружают свои персональные данные.

По данным ФКУ «Главный информационно-аналитический центр» МВД России, за период с января по июнь 2022 года каждое четвёртое преступление совершено с использованием информационно-телекоммуникационных технологий (ИТТ). По итогам 2021-го зарегистрировано 517,7 тысячи преступлений, совершённых с использованием ИТТ или в сфере компьютерной информации. 55,7% таких преступлений относится к категориям тяжких и особо тяжких, 78,4 % – к кражам или мошенничествам, 9,9 % совершается с целью незаконного производства, сбыта или пересылки наркотических средств.

Число зарегистрированных преступлений, совершаемых с использованием ИТТ с 2014-го по 2019-й, увеличилось более. чем в 25 раз (в 2014 году было «всего» 11 тысяч преступлений).

Что касается пресловутых сливов, то с января по август 2022-го в России произошли утечки 197-ми миллионов записей персональных данных и платёжной информации. Чёрный рынок персональных данных постоянно растёт, а основными источниками утечек являются сторонние злоумышленники или сами сотрудники компаний, которые продают или отдают бесплатно конфиденциальные данные своих клиентов. По отдельным оценкам, в 2020 году общий ущерб от утечек личных данных превысил 3 миллиарда рублей, а в 2022 году указанный ущерб уже превысил 8 миллиардов рублей.

Так, на декабрь 2021 года в теневом сегменте сети («даркнет») циркулирует более 20.000 баз данных общим объёмом более 10-ти Тб, содержащие персональные данные о 80% населения России.

Общий объём официально выявленных утечек персональных данных за 2022 год (о которых официально сообщалось в СМИ) – более 1.130 миллионов записей, содержащие сведения о персональных данных граждан Российской Федерации. При этом, за 2021 год общий объём официально выявленных утечек составил более 100 миллионов записей, содержащих сведения о персональных данных, и 610 миллионов записей размещены в «даркнете».

В связи с этим законопроектом предусмотрен специальный объект преступного посягательства – компьютерная информация, содержащая персональные данные, полученная путём неправомерного доступа к средствам её обработки, хранения или иного вмешательства в их функционирование, либо иным незаконным путём.

Анализ правоприменительной практики показывает, что в настоящее время наказание, предусмотренное уголовным законодательством за преступления, связанные с незаконным использованием персональных данных, нарушением тайны переписки, телефонных переговоров, почтовых, телеграфных и иных сообщений, несопоставимо их общественно опасным последствиям.

Законопроект предусматривает уголовную ответственность для злоумышленников, которые незаконно собирают, хранят, используют и (или) передают компьютерную информацию, содержащую персональные данные, полученные путём неправомерного доступа к средствам хранения, обработки или передачи компьютерной информации или с использованием иных незаконных способов.

Также отдельное наказание в рамках предлагаемых норм Уголовного кодекса РФ предусмотрено для лиц, которые незаконно собирают, хранят, используют и (или) передают персональные данные, касающиеся расовой, национальной принадлежности, политических взглядов, религиозных или философских убеждений, состояния здоровья, интимной жизни, а также биометрические персональные данные.

К усиленной уголовной ответственности будут привлекаться преступники, которые совершают незаконные действия с компьютерной информацией, содержащей персональные данные:

* группой лиц по предварительному сговору;
* в случае, если преступление повлекло причинение крупного ущерба;
* в целях обогащения;
* с использованием служебного положения;
* с использованием специальных технических средств, предназначенных для негласного получения информации («шпионских устройств»).

Если законопроект станет законом, то в УК РФ появится новая статья «272-1 Незаконные использование и(или) передача, сбор и (или) хранение компьютерной информации, содержащей персональные данные, а равно создание и (или) обеспечение функционирования информационных ресурсов, предназначенных для её незаконного хранения и (или) распространения».

Санкция по этой статье различается в зависимости от состава преступления. В основном меняются суммы штрафов – от сравнительно скромного «штраф в размере до трёхсот тысяч рублей» для «сливатора-одиночки» вплоть до «штрафа до трёх миллионов рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до четырёх лет». Последнее будет применено, если преступления совершает организованная группа лиц, а данные были переданы за границу. А вот максимальные сроки заключения по статье различаются не особо и составят 4-5 лет.

Законопроект вызвал ожидаемые вопли возмущения среди владельцев и топ-менеджеров российских айти-компаний, которые, по факту, сегодня и являются главными выгодополучателями от торговли персональными данными. Юристы корпораций заявляют, что если анализировать текущие формулировки документа, его действие может распространяться не только на злоумышленников, но также на владельцев и руководство IT-компаний! А это, мол, может привести к серьёзному замедлению развития искусственного интеллекта, для которого используются большие объёмы данных.

Так что посмотрим, кто в итоге победит – силовики, которые всерьёз настроены дать отпор сливаторам или айти-лобби, представители которого не только беззастенчиво доят федеральный бюджет, но ещё и неплохо подрабатывают, приторговывая данными клиентов на теневом рынке.

# 18.12.23 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков рассказал радио «Комсомольская правда» о влиянии стоимости стройматериалов на работы по капремонту МКД

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков выступил в эфире программы радио «Комсомольская правда» «Темы дня на Радио КП». Темой разговора стало влияние повышения стоимости строительных материалов на объем и качество работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах.

Радио «КП»: На связи с нами президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Антон Николаевич, здравствуйте!

А. Г.: Да, добрый день!

Радио «КП»: Ну давайте разбираться. Собственно, начнем, наверное, с цен на стройматериалы, без них, как мы понимаем, капремонт или просто ремонт невозможен. Можете объяснить, насколько, собственно, сейчас эти стройматериалы выросли в цене, и ведь, если я не ошибаюсь, договоры на проведение вот таких работ, о которых мы говорим, заключаются сильно заранее, а это значит, что, в общем, как-то, наверное, кто-то оказывается явно в проигрыше. Вот как работает эта схема сейчас?

А. Г.: Ну давайте, наверное, по порядку. Если говорить о стоимости строительных материалов, то строительный материал — не исключение всему, что происходит на рынке. Инфляционные процессы достаточно сильны. Если говорить про такие индикативные материалы, например, как арматура или цемент, которые применяются повсеместно – и при капитальном ремонте, и при новом строительстве – ну вот, наверное, давайте динамику про металл приведу. Самая «ходовая» металлическая продукция — это арматура. Стартовала в январе цена за тонну 40 тыс. рублей. Сейчас эта цена составляет 64-67 [тыс. рублей] в зависимости от региона на 56-57 % за год у нас стоимость поменялась в большую сторону. Похожая ситуация происходит с цементом не так разительно, но вместе с тем у нас в целом за год среднее увеличение стоимости цемента составляет 13-17 % от региона к региону. Крупные потребители цемента контрактуются ежегодно, и вот на сегодня мы уже видим, что цена 2024 года предлагается производителями на 22 % выше той цены, которая была в январе 2023 года. По поводу торгов. Ту тему, которую вы затронули, между началом работы и контрактацией нет большого разрыва, но торги заключаются в рамках 615-го Федерального закона, который предполагает твердую цену как на работы, так и на строительные материалы. И когда подрядчик берет и заключает договор, [он] фиксирует стоимость. В 2022 году, когда у нас было резкое повышение цены на строительные материалы, правительство дало возможность, издав постановление Правительства № 1315 твердую цену менять. Но это распространялось на контракты, заключенные до 1 января этого года. Сейчас все риски увеличения стоимости и увеличения заработных плат берет на себя подрядчик. Наверное, этим и сказывается низкий интерес к таким торгам. Большое количество торгов, которые не состоялись – это значит, либо не было участника ни одного в торгах, либо один участник и не было конкурсной конкурентной процедуры.

Радио «КП»: Антон Николаевич, еще один вопрос очень важный. Вот те, чьи дома уже попали под вот эту программу капитального ремонта, как-то оценивая то, что было сделано, говорят: вот где-то капремонт прошел просто на ура, красота, да и только, причем это может быть абсолютно какой-нибудь спальный район, где-нибудь прям чуть ли не на окраине Москвы, а другой –вроде как в центре, капремонт – ну хуже просто некуда. Вот можете объяснить, каким образом сейчас вот так по-разному из одних и тех же по факту стройматериалов выполняется один и тот же объем работы, но совершенно разного качества?

А. Г.: Я думаю, что здесь не в стройматериалах первопричина, а первопричина находится в том, что, прежде чем приступить к капитальному ремонту, составляется дефектная ведомость — перечень тех работ, которые надо произвести. Для каждого объекта набор этих работ разный. Эту дефектную ведомость согласует также либо управляющая компания, либо собственники, если выбрана такая форма управления — товарищества собственников жилья. Поэтому, составляя дефектную ведомость, собственники либо управляющая компания должны очень внимательно посмотреть те работы, которые, по мнению экспертной организации, необходимо в этом объекте провести. Второй момент — это как раз закрытие выполненных работ. Здесь действительно возникает большое количество вопросов, большое количество судебных споров по качеству выполненных работ, так как опять же у нас постоянно меняется стоимость и нужно успевать выполнять работы. Кроме того, давайте честно скажем, выполнение работ капремонта без отселения (большая часть у нас происходит именно так), конечно, сопряжены с большим количеством рисков затопления, рисков, чтобы где-то подмерз объект, также деформации системы отопления из-за затопления уже не дождевыми или снежными осадками, а из-за затопления в результате повреждения системы отопления или водоснабжения. То есть это сложный механизм. К сожалению, из-за достаточно низкой рентабельности на этих работах интерес системных подрядных организаций к программе капитального ремонта очень низок, и в основном в этой программе участвуют небольшие организации, молодые организации, которые только нарабатывают опыт и, соответственно, опыта мало, оборотных средств собственных нет, ну и, соответственно, качество подрядчика оставляет желать лучшего. Некоторые регионы эту проблему решают немножко по-другому – они формируют крупные лоты, чтобы это был не один дом, а десятки домов, чтобы это становилось интересно для средних предприятий, для крупных строительных предприятий, которые имеют опыт и репутацией своей дорожат и, безусловно, оборотные средства свои имеют, и в тех регионах с этим немножечко получше. Если это индивидуальный отдельно торгуемый дом, то, конечно, качество подрядных работ и интерес к таким работам достаточно низкий.

Радио «КП»: Антон Николаевич, а что нужно, по вашему мнению, исправить для того, чтобы все-таки дома дождались капитального ремонта нужного качества.

А. Г.: Ну, наверное, первое. К сожалению, у нас расценки, которые применяются для нового строительства и для капитального ремонта, абсолютно одинаковые. Мы понимаем, что, когда происходит капремонт без отселения, соответственно, время работ у строителей сжато, потому что на обеденное время в соответствии с законом о тишине, надо работы прекращать. Нужно начинать в 9 часов и заканчивать в 17 часов, в зависимости от региональных нормативов. Соответственно, грузоподъемные, разгрузочные механизмы – все это достаточно сложно и трудоемко, а расценки на эти виды работ у нас абсолютно одинаковые, а фактически затрат нужно для этого производить больше. Поэтому первая, может быть, не очень популярная мера – нужно менять систему ценообразования, чтобы действительно на сегодня это было интересно качественным серьезным подрядчикам. Если эта цена будет интересной, тогда будет конкуренция между подрядными организациями, тогда будет падение на торгах, тогда, соответственно, интерес и ответственность будет выше. Второй момент — это качество проектной документации. Как я уже говорил, на сегодня капремонт и стоимость капитального ремонта формируются исходя из дефектной ведомости тех расценок, которые утверждают региональные операторы капитальных ремонтов. Соответственно, большое количество неучтенных работ. При таком подходе ценообразования большое количество работ, которые не в полном объеме учтены. Это все вызывает споры. Ну и, наверное, недовыполнение каких-то видов работ в полном объеме либо некачественное их выполнение. Поэтому подход к проектированию и учету всех затрат, которые надо произвести на объекте, нужно делать более тщательно и детально.

Радио «КП»: Финальный вопрос: минута остается. Скажите, пожалуйста, в фонде капремонта денег достаточно? Или вот то, о чем вы говорите, если эти меры будут применяться, взносы за капремонт будут расти?

А. Г.: В Фонде капитального ремонта во многих регионах средств более чем достаточно. Ну, условно, в год успевают осваивать денежные средства в размере 15-20 %. Это очень плохо, потому что мы понимаем, что любые средства, которые лежат мертвым грузом, они обесцениваются. Поэтому чем быстрее будет выполнен ремонт, соответственно, тем дешевле он обойдется для собственников. И на сегодняшний момент изменение стоимости и привлечение большего количества подрядчиков, на мой взгляд, более правильная мера, нежели чтобы эти средства лежали мертвым грузом. Мы понимаем, что на 1 рубль сегодня можно сделать один набор работ, и на этот же рубль через год или два можно выполнить объем работ гораздо меньше.

Радио «КП»: Спасибо. Президент Национального объединения строителей Антон Глушков был на связи с нашей студией.

# 18.12.23 АНСБ. Сколько долларов в каждом мешке с цементом?

Уже традиционными стали разговоры про импортозамещение в отрасли. И, с одной стороны, цены на строительные ресурсы растут, с другой – регионы заявляют об отсутствии нехватки материалов. Но отрицать надвигающиеся проблемы с техникой нельзя.

29 ноября в Совете Федерации состоялся круглый стол, посвященный импортозамещению строительных материалов и оборудования для их производства на территории страны. Провел мероприятие первый заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Владимир Городецкий. Участие в нем приняли сенаторы, представители Счетной палаты РФ, ТПП РФ, Минстроя России, Минпромторга России, НОСТРОЙ, а также субъектов и экспертного сообщества.

Как отметил Владимир Городецкий, внешнеторговые ограничения повлияли на удорожание стройматериалов. Так, по данным мониторинга, с января по ноябрь текущего года рост цен по всем строительным ресурсам составил в среднем 14,7%. Значительнее всего повысились цены на арматурную сталь, битум и цемент. Раньше большая часть стройматериалов поставлялась из стран Европы, теперь же добыча и производство этих материалов активно развивается на территории России, а также закупается в Китае. Связанные с этим перестройка логистических путей, рост цен на железнодорожные перевозки толкают цены на стройматериалы вверх.

При этом цены на продукцию увеличили также и производители, чьи товары производятся из сырья, которое добывается в России, по принципу «все побежали, и я побежал». А нового скачка цен на стройматериалы сенатор ожидает в апреле 2024 г.

Как заметила аудитор Счетной палаты РФ Наталья Трунова, зависимость от импорта в части стройматериалов небольшая. Однако есть нюансы в части сырья и комплектующих для производства стройматериалов – она уже пыталась обратить на это явление внимание ФАС, но попытки оказались тщетными. На отправленные запросы были получены отписки, связанные с нерегулируемостью рынка и отсутствием монопольного сговора. Хотя, как подчеркнула аудитор, всем понятно, что цены на часть материалов повышались, мягко говоря, необоснованно. Налицо некое коллективное явление, когда все друг за другом начинают повышать цены.

А, по словам директора Департамента металлургии и материалов Минпромторга РФ Ивана Маркова, сегодня рост цен на стройматериалы соответствует промышленной инфляции, в то время как недавний скачок стоимости арматуры был связан с переделом рынка. И сейчас отрабатывается практика по выводу арматуры на биржу. Кроме того, в настоящее время стоит задача по увеличению объема отечественных стройматериалов и наращиванию производственных мощностей: важно уйти от импортной зависимости, обеспечить нормальные цены и конкурентоспособность этих материалов.

Владимир Городецкий отметил, что цены на стройматериалы традиционно повышаются в сезон строительных и дорожных работ, особенно на те, в составе которых есть сырье иностранного производства. И об этом говорят многие регионы: именно из субъектов поступают предложения о том, чтобы ввести регулирование стоимости материалов и их доставки на время строительного сезона.

В частности, как заявил директор Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя РФ Александр Вилков, в производстве стройматериалов остро нуждается Дальний Восток. Так, ведомство совместно с Минпромторгом РФ проработало по федеральным округам потребности в ресурсах. Были определены критические позиции, по которым возможны случаи превышения спроса и мощности предприятий, обеспечивающих выпуск обозначенных продуктов. И Дальневосточный федеральный округ имеет нулевые позиции, логистика на Дальний Восток весьма и весьма напряжена, пропускная способность железных дорог загружена на максимальную мощность. Поэтому здесь остро стоит необходимость строительства ряда предприятий.

Так, местную стройиндустрию образуют 667 производителей, в то время как в ЦФО – 2,3 тыс., ПФО – 3 тыс., СФО – 1,5 тыс. Проблемные позиции дальневосточного региона видны по запасам производственных мощностей в области труб и изделий для стальных трубопроводов, песка, кирпича, рулонных и кровельных материалов.

Зависимость от импорта

Что касается доли импорта строительных материалов и оборудования, то она варьируется в зависимости от типа объектов строительства. Так, для объектов массового жилищного строительства она составляет 4%, для социальных объектов – почти 6%, для инженерных сооружений – 12%.

А наибольшая зависимость от импорта наблюдается по инженерному оборудованию и дорожно-строительной технике, хотя она снижается и в данный момент достигла 50%. Кроме того, пока существует и зависимость от зарубежного оборудования, на котором производятся строительные материалы.

В то же время производство строительной продукции в стране растет и достигает высокого уровня локализации. Так, более 60 регионов сообщили об отсутствии проблем, связанных с дефицитом строительных ресурсов: по базовым стройматериалам рынок полностью обеспечен российской продукцией: это бетон, рудные материалы, стекло и ряд других. Сегодня по таким материалам российское производство закрыто почти на 95%. Также налажена поставка из ряда дружественных стран.

Достичь таких результатов удалось благодаря «промышленной ипотеке», льготным ипотечным программам Фонда развития промышленности, упрощением вывода строительных материалов на внутренний рынок, а также предоставляемым Правительством РФ субсидиям отечественным организациям на реализацию инвестпроектов по производству приоритетной строительной продукции и на НИОКР.

Также подобрать аналоги продукции иностранного производства на территории России или дружественных государств с учетом их географического местонахождения помогает разработанный Национальным объединением строителей цифровой Каталог импортозамещающих строительных материалов и оборудования, в котором находится 3,8 тыс. позиций, из них 3,6 тыс. – с подобранными аналогами. И, как заметил Владимир Городецкий, важно, чтобы регионы проводили работу с производителями и информировали их о создании такого реестра для необходимости участия в его исполнении.

Кроме того, необходимо и дальше оказывать поддержку отечественным производителям строительной продукции, инновационных образцов техники и материалов, разработчикам ПО. Речь идет о предоставлении дополнительных льгот для импортозамещающих производств, включая снижение фискальной нагрузки, а также о стимулировании спроса на отечественную продукцию. Но увеличивая объемы импортозамещения, необходимо следить за качеством материалов.

Для этого необходимо разработать план мероприятий по развитию производства стройматериалов и машинного оборудования, в частности, тех, аналоги которых отсутствуют на территории страны. Также нужно определить приоритеты в локализации этих производств.

Как сообщил Александр Вилков, Минстрой планирует добавить критерий добросовестности в реестр поставщиков стройматериалов. Сейчас также прорабатывается вопрос маркировки строительных ресурсов, включенных в реестр, и начнут с пластиковых труб. Также ведомство совместно с Главгосэкспертизой России, Министерством транспорта РФ и НОСТРОЙ проводит еженедельный мониторинг ценообразующих ресурсов в отрасли. Динамика показала, что в 2023 году значительно улучшилась ситуация с рядом ресурсов. Так, арматурная сталь подешевела на 2,6%. Стоимость кабеля упала на 1%, стальных труб – на 0,6%, кровельных материалов – на 0,4%, труб ПЭ – на 0,15% и битума – на 0,12%.

Варианты решения проблем

В целом участники круглого стола сошлись во мнении, что для решения проблем необходимо создать отечественную базу станкостроения и производства промышленных компонентов. Это требует продуманной системы государственной поддержки.

В то же время не стоит забывать, что наиболее современная и качественная техника появилась в России около трех лет назад, при этом рассчитана она в среднем на 5 лет. И как заявил Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, уже через год-полтора в стране будет ощущаться резкая ее нехватка. Причем собственной техникой Россия может обеспечить лишь от 5 до 20% производства в зависимости от ее типа, а остальные 80-95% необходимо приобретать.

В этой ситуации самым лучшим вариантом могла бы стать локализация производств дружественных стран на территории России. Это позволит стабилизировать рынок и обезопасить стройкомплекс от дальнейших изменений. И первые шаги в установлении таких партнерских отношений уже сделаны. Так, во время недавнего рабочего визита делегации Минстроя России в КНР были подписаны соглашения, в том числе о выходе на российский рынок и локализации части производств строительной техники на территории России. По словам Антона Глушкова, это правильное стратегическое решение, потому что самостоятельно в сжатые сроки с этой задачей России не справиться.

Вторит ему и председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин. По его мнению, в России за 2-3 года необходимо наладить собственное производство станков, т.к. у большей части строительной техники и станков в стране заканчивается срок службы, а подавляющее число промышленных агрегатов были произведены на Западе и работают на импортных комплектующих.

Он подчеркнул, что практически вся современная индустрия строительных материалов в России создана за последние 15-20 лет западными производителями, а советское машиностроение и средства производства ушли в утиль из-за низкого спроса в 90-е годы. Поэтому необходимы системные решения для налаживания собственного производства станков и другого оборудования, а также подготовки соответствующих кадров. И на это есть не более трех лет.

Говоря о других узких местах импортозамещения, Антон Глушков отметил необходимость продления возможности пересмотра твердой цены контракта. В частности, как это было в соответствии с постановлением Правительства РФ № 1315. Другим вариантом может стать введение альтернативного механизма, т.к. применение индекса-дефлятора не способно в полной мере компенсировать строителям затраты, понесенные при возведении объекта, в связи с ростом цен на стройматериалы.

А пока нет продления распоряжения Правительства РФ № 292, предусматривавшего выделение средств из резервного фонда, стоит рассмотреть для регионов возможность в случае необходимости расходовать средства от будущих объектов на увеличение стоимости строящихся, с чем согласны в Счетной палате РФ.

Наконец, необходимо уделить особое внимание случаям неоправданного завышения цен на строительную продукцию и явным ценовым сговорам в регионах. Эта тенденция замечена как на рынке производства арматуры, так и на рынке производства цемента. Антон Глушков сообщил, что НОСТРОЙ направляет в ФАС большое количество писем, однако рынки стройматериалов в некоторых регионах не подлежат ее контролю. Так, рынок по производству цемента во многих регионах не может считаться ни монопольным, ни олигопольным.

Иоланта Вольф

# 18.12.23 АНСБ. Как в лукошке цифровой трансформации собрать лучшие практики?

Строительная промышленность современной России реализует важную задачу: в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2021 года № 3883-р о Стратегии цифровой трансформации строительного, городского и жилищно-коммунального комплекса до 2030 года в 2023 году необходимо обучить цифровым навыкам 80 тысяч человек, в 2024 — 120 тысяч, а к 2030 году — полмиллиона человек.

Отрасль сталкивается с нехваткой специалистов, обладающих цифровыми навыками, что связано с отсутствием механизмов для обучения большого числа специалистов с учетом их профессиональной индивидуальности. Личностно-ориентированные, человекоцентричные образовательные программы повышают качество обучения, а удаленное образование становится ключевой тенденцией в онлайн-образовании. В строительной сфере это позволяет обучать цифровым компетенциям неограниченное количество специалистов.

Опыт и достижения Университета Минстроя НИИСФ РААСН

Университет ставит перед собой задачи по повышению мотивации и эффективности обучения, предоставлению возможности обучения любого количества слушателей с учетом их индивидуальных потребностей, сокращению затрат на разработку и управление образовательными программами и предоставлению доступа к обучению всем желающим.

Университет Минстроя — образовательное подразделением НИИСФ РААСН, подведомственного учреждения Минстроя России, - функционирует с 2017 года. Университет сосредоточен на подготовке кадров по цифровизации в строительстве и технологиях информационного моделирования, сотрудничает с крупными компаниями и отечественными разработчиками ПО, участвует в реализации национальных проектов.

Образовательные программы Университета включают модули по цифровизации, которые способствуют развитию соответствующих навыков и компетенций. В частности, Университет предлагает специализированные программы по информационному моделированию, включая курсы повышения квалификации и профессиональной переподготовки.

В 2023 году Университет добился значимых результатов: более 11 тысяч человек прошли обучение, было проведено более 160 вебинаров, выпущено учебно-практическое пособие для технического заказчика, опубликовано 56 статей от экспертов Университета Минстроя, а также, совместно с ООО «Айбим» издано учебно-практическое пособие по информационному менеджменту в строительстве.

База знаний Университета – это теория и практика от лучших из лучших на любой вкус и уровень подготовки! И, главное, что 90% предложений Университета являются бесплатными для участников обучения.

Также была запущена система «УМный конструктор», которая заняла первое место на престижном Всероссийском конкурсе «ТИМ-Лидеры 2022/2023». Система позволяет оценивать и обучать неограниченное число специалистов с использованием персональных образовательных траекторий.

Эффективная деятельность образовательной организации невозможна без плотного контакта с профессиональным сообществом, без обмена информацией с независимыми профессиональными объединениями.

Комитет НОТИМ по подготовке кадров планирует «цифровую» НОК

На круглом столе «Экзамен по ТИМ» V Объединенного Евразийского Конгресса «ТИМ-СООБЩЕСТВО. Люди. Технологии. Стратегия», который проходил в Москве 30 ноября, модератором которого мне посчастливилось быть, обсуждали важнейшие вопросы независимой оценки цифровых компетенций строителей. В обсуждении участвовали представители Минстроя России, Общественного совета при Минстрое России, организаций всех уровней образования – СПО, ВО и ДПО, представители бизнеса, включая разработчиков программного обеспечения.

По результатам круглого стола «Экзамен по ТИМ» участники мероприятия предложили резолюцию, реализация тезисов которой будет способствовать дальнейшему развитию и внедрению системы независимой оценки компетенций по ТИМ.

На основании обсуждения ключевых аспектов и планов по внедрению системы независимой оценки компетенций по технологиям информационного моделирования в строительстве (НОК ТИМ) было решено:

1. Определить, что система независимой оценки компетенций ТИМ (НОК ТИМ) необходима строительной отрасли и будет служить интересам бизнеса, государства, образовательных организаций, граждан и основывается на принципах добровольности, доступности, объективности, прозрачности, независимости и постоянного совершенствования.

2. Система независимой оценки компетенций ТИМ является неотъемлемой частью цифровой трансформации строительной отрасли и будет способствовать повышению:

- производительности труда и уровню кадрового потенциала в отрасли, обеспечивая объективную оценку компетенций работников отрасли;

- прозрачности и независимости процесса оценки компетенций, доверия среди работников и бизнес-сообщества;

- доступности оценки компетенций в строительной отрасли — демонстрация навыков и знаний на рынке труда, предоставление сертификатов, полученных через систему НОК ТИМ;

- развитию системы независимой оценки квалификаций.

3. Независимая оценка компетенций ТИМ поможет государству и системе образования точнее определять потребности рынка труда и формировать рекомендации для разработки актуальных программ обучения, повысить качество строительных работ и обеспечить безопасность на объектах строительства.

4. На базе Комитета по подготовке кадров и аттестации для ТИМ НОТИМ создать рабочую группу для решения задач, направленных на развитие системы независимой оценки компетенций по ТИМ и содействие сотрудничеству между различными заинтересованными сторонами, в сферу деятельности которой войдут:

- разработка основополагающих документов, включая нормативные и методические материалы, а также предложений по изменению нормативно-правовых актов и других документов, связанных с оценкой компетенций. Это позволит обеспечить единообразие и консистентность процесса оценки, а также определить критерии, методики и процедуры, обеспечивающие объективность и надежность результатов;

- аккредитация организаций-участников системы независимой оценки компетенций ТИМ;

- разработка единой рамки, модели, перечня компетенций и индикаторов оценки для работы с информационным моделированием;

- создание и запуск ИТ-платформы-интегратора для проведения независимой оценки компетенций по ТИМ для руководителей и специалистов строительной отрасли, государственных и муниципальных служащих, студентов, преподавателей и школьников;

- содействие взаимодействию между бизнесом, государством и образовательными учреждениями для развития компетенций в области ТИМ и достижения синергии.

5. С 2024 года и в последующие годы будет проводить общероссийский экзамен по ТИМ под эгидой НОТИМ. Предложить Минстрою России и Общественному совету при Минстрое России поддержать инициативу.

- Экзамен по ТИМ в масштабах страны будет способствовать развитию и стандартизации компетенций в области информационного моделирования, а также повышению качества кадров в строительной отрасли.

- Общероссийский экзамен по ТИМ позволит оценить компетенции в области информационного моделирования национального уровня.

- Экзамен будет служить инструментом для определения уровня знаний и навыков в области ТИМ, что поможет работодателям и образовательным учреждениям принимать информированные решения при найме и обучении специалистов.

- Участие в общероссийском экзамене по ТИМ позволит участникам получить официальное признание своих компетенций и повысить свою конкурентоспособность на рынке труда.

Выводы

В сфере цифровизации строительства сейчас особенно остро чувствуется необходимость сформировать общее видение и объединить усилия профессионального сообщества, государства, системы образования и отдельных экспертов. Без экосистемного подхода, вертикали взаимодействия общества и государства и развитых и живых горизонтальных связей невозможна эффективная трансформация отрасли и подготовка отраслевых кадров.

Приглашаем экспертов, представителей профильных организаций и объедений к активному взаимодействию на площадках Университет Минстроя и НОТИМ.

Алина Постовалова,

заместитель директора по инновациям и учебной работе, руководитель Университета Минстроя НИИСФ РААСН, председатель Комитета по образованию и аттестации ТИМ НОТИМ, руководитель направления "Строительство» Университета Иннополис.

# 18.12.23 ИА Строительство. Главная загадка 2024 года: курс рубля к доллару и евро

Россия все больше старается продемонстрировать свою независимость от ведущих экономик мира. Однако курс рубля к их валютам по-прежнему волнует сердца многих россиян.

После того, как в России взамен плановой возникла рыночная экономика (или то, что мы под ней понимаем), курс рубля к иностранным валютам стал едва ли не основным индикатором ее состояния. Если национальная денежная единица ослабевала, все тут же делали вывод, что дела ухудшаются, если укреплялась, — улучшаются. Ясно, что взаимосвязь в этом вопросе намного сложней, но этот стереотип оказался очень устойчивым. Сегодня, когда волатильность в финансовом секторе достигает максимальных отметок, внимание к курсовым соотношениям достигло пика. При этом в силу ряда обстоятельств давать прогнозы о том, сколько будет стоить рубль, становится особенно проблематичным. Но это нисколько не приуменьшает, а даже увеличивает значение таких предсказаний.

Новая нормальность

В 2023 году случилось в каком-то смысле историческое событие — российская валюта впервые пробила потолок в 100 рублей за один доллар. Правда, достаточно быстро произошел откат, однако рубеж уже взят.

По мнению директора департамента исследований и прогнозирования Центрального Банка РФ Александра Морозова, начиная с 2022 года страна вступила в эру повышенной волатильности курса рубля. Резкие движения его то вверх, то вниз можно считать новой нормальностью. Для нее характерны повышенные валютные риски.

Как считает чиновник, прогноз курса на 2024 год — занятие достаточно неблагодарное, но это не отменяет потребность экономики в таких прогнозах. Мнения экспертов сильно расходятся. В целом они разделились на два лагеря: первый считает, что на рубль будут действовать факторы, направленные на его укрепление, аналитики из второй команды полагают, что национальная валюта будет ослабевать.

В нашем небольшом обзоре мы решили представить мнения и аргументы и тех и других, а окончательный вывод делать уже читателям. Хотя, возможно, лучше от него вообще воздержаться. Вероятность ошибки уж слишком велика.

Рубль укрепится

В России дефицитный бюджет, и этот фактор на первый взгляд должен делать рубль более слабым. Но на самом деле, все обстоит иначе, считает Дмитрий Тимофеев генеральный директор «ТКБ Инвестмент Партнерс». А все дело в том, что дела обстоят лучше, чем предполагалось. Дефицит ожидался в размере 5 трлн рублей, по факту он будет равен примерно 3 трлн рублей. Девальвация рубля составила 10%, что снизило дефицит на 1 трлн рублей. На 2024 год планируемый дефицит госбюджета 1% от ВВП или 1,5 трлн рублей. То есть эти показатели меньше, чем в 2023 году. Казну подпитывают высокие цены на нефть.

Дмитрий Тимофеев делает вывод, что все плохое для финансовой системы страны уже случилось, а потому рубль укрепится. На это станет работать и новое бюджетное правило: ЦБ станет выбрасывать на рынок валюту в размере уже потраченных средств из Фонда национального благосостояния. Значит, дефицита валютных поступлений на рынок в этом сегменте не предвидится.

Свои аргументы в пользу укрепления рубля приводит и Александр Лосев, генеральный директор УК «Спутник-управление капиталом». Сила и слабость валюты в значительной степени зависят от торгового баланса. Существует обстоятельства, которые позитивно влияют на него. С 2021 года в мире отмечается сырьевой цикл, который держит цены на сырье на достаточно высоком уровне, и они могут возрасти под влиянием событий на Ближнем Востоке. Все это как минимум работает на то, что в 2024 году курсовые показатели будут достаточно стабильными.

Схожей позиции придерживается и управляющий директор Газпромбанк Private Banking Егор Сусин. В стране проводится жесткая кредитно-денежная политика. Инвесторы все больше задумываются о переходе на рубли. 2022 год пошел на адаптацию к новым условиям, а в 2023 году они уже во многом сложились. Снизился отток капитала, 70% внешнеэкономических операций осуществляются в юанях и в рублях. Также сокращается внешний долг, как и расходы на его обслуживании. Весь этот набор факторов играет на стабилизацию курса рубля к иностранным валютам.

Волатильность рубля будет расти, и с этим придется жить в ближайшие годы, уверен Александр Кудрин, профессор НИУ ВШЭ. Фундаментальные показатели, влияющие на курс, это платежный баланс, профицит по счетам текущих операций. В 2022 году был рекордный показатель в размере 250 млрд долларов в основном благодаря высоким ценам на сырьевые товары. По итогам 2023 года эта величина составит 70 млрд долларов, а на 2024 год запланировано 75 млрд долларов. Разница небольшая, и эта сумма вполне нормальная для России. В следующем году снизится количество желающих хранить валюты за рубежом, так как в России высокие процентные ставки. Это приведет к снижению оттока капитала. Поэтому можно прогнозировать курс 90 рублей за доллар.

Рубль ослабнет

Внешне торговый баланс России не слишком большой, экспорт падает, импорт растет. В 2024 году ситуация в мировой экономике может существенно поменяться, рост замедлится, что приведет к снижению цен на энергоресурсы, отмечает Ярослав Кабаков, директор по стратегии ИК Финам. Будет падать доходность по финансовым инструментам, что усугубит внутренние экономические проблемы. Все это в совокупности станет толкать рубль вниз, что является для экономики позитивным фактором. 120 рублей за один доллар, а может быть и выше для следующего года вполне нормальная картинка.

В отличие от Александра Лосева, Сергей Суверов, главный инвестиционный стратег «Арикакапитал» считает, что никакого суперсырьевого цикла в мире сегодня нет. В первую очередь по причине серьезного экономического кризиса в Китае, а он является главным локомотивом мирового развития, важным фактором роста цен на сырье. К тому же наращивается добыча нефти в США и Бразилии.

Бюджет РФ не является фактором укрепления рубля, он остается дефицитным во многом за счет роста расходов на силовые структуры и оборону. Плюс взлет инфляции — все это толкает рубль к девальвации. В 2024 году он будет слабеть.

Определенно, что неопределенность вырастет

Мы видим, что консенсуса в том, что ждет рубль в следующем году, нет и, судя по всему, не предвидится. Есть обоснованные факторы, влияющие как на его ослабление, так и укрепление. Как говорит Александр Морозов, многое будет зависеть от позиции ЦБ, его политики в сфере процентных ставок — будет ли он их увеличивать или снижать. Это обусловлено динамикой инфляции; цель регулятора ее снизить. В этой парадигме он и станет действовать.

Другой фактор, который неизбежно повлияет на курс, — продажа экспортерами своей валютной выручки. В 2024 году возможна отмена правила по обязательной ее реализации внутри страны. Если эта мера будет осуществлена, то она повлияет на ослабление национальной валюты.

Среди других возможных факторов геополитическая ситуация. В 2024 году предстоят важные выборы в США, в России, на Тайване, в Индии. В зависимости от их итогов для России она может как улучшиться, так и ухудшиться. Одно можно сказать определенно, что уровень неопределенности будет только расти. Укрепится рубль или ослабнет, пока доподлинно спрогнозировать практически невозможно.

Владимир Гурвич

# 20.12.23 АНСБ. Единая геоинформационная система – ключевой компонент цифрового развития регионов

О важности развития геодезии и геоинформационных технологий сегодня говорят на самом высоком правительственном уровне. Буквально на этой неделе премьер-министр России Михаил Мишустин призвал активнее развивать это направление, отметив, что оно должно войти в приоритеты государства, причем по линии сразу трех федеральных министерств: Минцифры – в части программного обеспечения, Минпромторга – по аппаратной части, Минобрнауки – через поддержку научных разработок и технологий.

О том, почему сегодня эта тема столь актуальна, и какие существуют препятствия на пути ее развития, рассказывает генеральный директор АО «Кадастрсъемка» Игорь Кошечкин. Компания из Иркутска четверть века успешно выполняет топографо-геодезические работы и комплексные инженерные изыскания на сложных инфраструктурных объектах Сибири и Дальнего Востока.

Геоинформация – это то, что нас окружает

Термин «геопространственные данные» в повседневной жизни мы применяем нечасто. Однако мы пользуемся ими ежедневно, сами того не замечая. Геоинформационные системы (ГИС), основу которых составляют геопространственные данные, помогают решать ряд важных задач — от определения оптимального маршрута до анализа проблем экологии и перенаселения. При этом доступность программных средств позволяет модифицировать эти системы под самые разные задачи.

Каждый, у кого есть смартфон, компьютер, автомобиль, является активным пользователем геопространственных данных. К примеру, вызывая такси, сегодня нам вовсе не обязательно указывать адрес, как это было еще 10 лет назад, – приложение автоматически определяет позицию и подсказывает, где находятся ближайшие машины. Планируя, как быстрее добраться до работы, мы опираемся на онлайн-информацию о пробках. Выбирая недвижимость, изучаем варианты в интересующем нас районе. Оказавшись в незнакомом городе, без труда находим кратчайший маршрут к нужному зданию.

Последние 20 лет практика создания национальных инфраструктур пространственных данных получила широкое распространение в мире. Подсчитано, что их глобальная экономическая ценность составляет порядка 0,2% мирового ВВП. Геопространственные данные для целого спектра различных задач используют государственные органы, а также бизнес и общество. Согласно оценкам, более 70% всех управленческих решений связаны с использованием информации и знаний о территориях, а развитие геоинформации признано ООН одной из приоритетных общемировых задач на ближайшие годы.

С помощью ГИС можно сравнивать и противопоставлять много разных типов информации. Системы могут включать данные о людях: численность, плотность, доход, возраст, уровень образования. Они могут также объединять информацию о ландшафте, например, о местонахождении водоемов, различных видах растительности и почвах. ГИС могут включать данные о местонахождении заводов, ферм и школ, ливневых канализаций, дорог, линий электропередач.

Вот лишь краткий список направлений, эффективность которых можно существенно повысить, используя геопространственную информацию:

- Городское планирование. ГИС позволяют управлять городом как единым комплексом и эффективно решать задачи по его развитию.

- Управление земельными ресурсами, планирование землепользования. ГИС помогают решать проблемы составления кадастров, классификационных карт, определение площадей участков и границ между ними, служат надежной доказательной базой в территориальных спорах.

- Строительство и развитие инфраструктуры. На основе геоинформации можно создать модель реконструкции города с учетом оптимального взаимного расположения жилых домов, социальных учреждений, автодорог и коммуникаций.

- Защита окружающей среды. Геоинформация служит основой анализа воздействия техногенных объектов на экологию, изменения климата, помогает планировать расположение полигонов ТБО.

- Сельское хозяйство. Используя ГИС, можно спрогнозировать урожайность и темпы увеличения производства сельскохозяйственной продукции, провести инвентаризацию земель, внедрить беспилотные технологии в обработку полей.

- Предупреждение и ликвидация ЧС. Опираясь на имеющиеся геопространственные данные и поступающую онлайн-информацию, можно спланировать количество сил и средств, оценить возможные риски, снизить время реагирования экстренных служб.

ГИС сегодня незаменимы в таких сферах, как оборона и нацбезопасность; развитие беспилотных технологий; управление лесами, недрами, водными ресурсами; навигация; туризм; здравоохранение и образование.

Несмотря на имеющиеся технические и интеллектуальные возможности для прорыва в этой отрасли, сегодня в России она развивается крайне неравномерно. Есть регионы-передовики, чьи геоинформационные системы планомерно внедрялись на протяжении нескольких лет.  Однако значительная часть субъектов РФ до сих пор не имеет единых региональных ресурсов с актуальной и верифицированной геоинформацией. В созданных региональных ГИС зачастую данные разрознены, нелегитимны, получены разными методами, фигурируют в разных системах координат, заданы с различной точностью, форматом и структурой или подкреплены взаимно противоречивыми технологическими и нормативными актами.

На уровне муниципалитетов дела обстоят еще хуже: порой в распоряжении глав администраций имеется только бумажный картографический материал многолетней давности. Это не только не отвечает требованиям современности, но и приводит к запоздалым и неэффективным решениям в тех моментах, когда действовать необходимо безотлагательно, быстро и всесторонне оценивая ситуацию. При этом вина за принятие несвоевременных и неверных решений ложится на ответственных лиц.

«Геопортал» - ГИС в едином координатном и картографическом пространстве

Учитывая темпы цифрового развития, считаем, что создание ГИС необходимо осуществлять в едином координатном и картографическом пространстве, с возможностью мгновенного обмена информацией между различными ведомствами. По нашей задумке, это должен быть максимально простой и демократичный инструмент, способный оперативно (в идеале – в режиме онлайн), эффективно и безопасно предоставлять доступ к широкому и настраиваемому набору пространственных данных.

Запуск нашего проекта «Геопортал» состоялся в 2018 году. При этом первым – и одновременно важнейшим – этапом в трудоемком процессе создания нашего «Геопортала» стало приведение всех координат к единой, однородной по точности системе. Мы создали опору, создали топографию, и уже от топографии перешли к созданию ГИС.

«Геопортал» стабильно работает в любом браузере, имеет удобные инструменты редактирования, способен быстро работать с крупными объемами векторных и растровых карт, позволяет мгновенно пересчитывать координаты из общедоступных в местные системы координат. К нему можно подключать любые информационные слои, будь то информация об объекте, карта подземных коммуникаций, видео с камеры наблюдения, звуковые файлы и так далее. Здесь мы ограничены только пожеланиями и возможностями заказчика. Пользователь по своему усмотрению может группировать слои, изменять их порядок и прозрачность. Все возникающие вопросы оперативно решает наша техническая поддержка.

На сегодня мы создали более 10 геопортальных решений для наших клиентов: в числе пользователей нашей ГИС профильные региональные ведомства, администрации муниципалитетов, кураторы особо охраняемых природных территорий, крупные промышленные компании. Все объекты в «Геопортале» имеют жесткую координатную привязку. Для этого мы проводим большую предварительную работу, используя опыт, накопленный за годы работы в геодезии. Для создания геоданных применяем высокоточные лазерные сканеры как наземные, так и воздушные.

Основа для внедрения геоинформационных технологий

Если создание «Геопортала» сравнить с возведением дома, то формирование единого координатного пространства – это подготовка надежного и прочного фундамента, без которого ни одно здание не прослужит долго, каким бы красивым оно ни выглядело снаружи. И в процессе создания этой важнейшей составляющей сегодня есть масса нерешенных вопросов.

Основной проблемой является точность и согласованность исходных пунктов государственной геодезической сети (ГГС) в местных системах координат (МСК). Чтобы локализовать крупные протяженные объекты в МСК, приходится разбивать сеть на несколько частей. В частности, в ходе работ на одном из гидротехнических объектов Красноярского края мы столкнулись с ситуацией, когда рассогласование исходных пунктов в МСК на расстоянии всего 350 километров доходила до полутора метров в плане.

Реализуя сложные проекты, мы приняли у себя единую методику создания опорных геодезических сетей с использованием спутниковых технологий. В качестве основы используем пункты фундаментальной астрономо-геодезической сети (ФАГС), отвечающей современным требованиям по точности. В каркасную сеть из пунктов ФАГС включаем пункты ГГС. Далее рассчитываем параметры перехода от ГСК-2011 к МСК и Балтийской системе высот, учитывая систематические локальные деформации сети исходных пунктов ГГС и смягчая тем самым неоднородность и рассогласованности исходной информации в МСК.

К примеру, на нашем проекте по созданию единой каркасной сети для линейного объекта топливно-энергетического комплекса протяженностью порядка 1150 километров по Красноярскому краю, Иркутской области и Республике Бурятия за основу мы использовали 6 пунктов ФАГС. Для повышения жесткости и точности сети включили пункты постоянно действующих базовых станций коммерческих фирм, 2 пункта IGS и 1 пункт CORS, расположенный на территории Республики Монголия. Благодаря этому создали сеть с точностью планово-высотного положения пунктов сети до 5 миллиметров в плане и до 20 миллиметров по высоте.

На данный момент в России насчитывается чуть более 100 пунктов ФАГС, и в случае их увеличения хотя бы до 300 с привязкой к государственной системе координат 2011 года (ГСК-2011), мы будем иметь жесткую геодезическую основу на всей территории страны.

Актуальна задача создания МСК на основе ГСК-2011, в первую очередь для ведения кадастра объектов недвижимости в субъектах РФ. Перевычисление геопространственных данных из морально устаревшей МСК, созданной на базе СК-42, в новые МСК на основе ГСК-2011 – сложная задача, в первую очередь организационно-технического характера, но она решаема.

В нашей стране сильная геодезическая школа, есть опытные специалисты, знающие, как привести координаты к единому и однородно-точному пространству. Однако сегодня отрасль страдает от недофинансирования, нехватки квалифицированных работников, несовершенства методологии и нормативной базы, неупорядоченности в области программного обеспечения и отсутствия современного отечественного оборудования.

Эти и другие проблемы мы регулярно обсуждаем в рамках отраслевых конференций, встреч с коллегами и представителями регулирующих ведомств. Хорошо, что государство понимает важность этого направления, но действовать нужно быстро, так как мир не стоит на месте: государственные программы по развитию общенациональных геоинформационных систем уже работают во многих развитых странах. Если мы хотим в будущем иметь качественную базу для развития цифровых и беспилотных технологий, робототехники, анализа, ТИМ-моделирования, прогнозирования ситуаций, сегодня нужно крайне серьезно озаботиться озвученными выше вопросами. Для качественного поступательного развития остро необходимы ресурсы, консолидация всего профессионального сообщества и совершенствование законодательства.

Валерий Панов

# 20.12.23 АНСБ. Виктор Басаргин: решение о переходе на систему СРО было правильным!

Создание системы саморегулирования в строительной отрасли в 2008-2009 годах зависело от нескольких ключевых решений и нескольких ключевых фигур. Одной из них был министр регионального развития России в 2008-2012 годах Виктор Басаргин. Именно он сказал «да» системе СРО – и сегодня мы отмечаем 15-летие этого решения. Но как оно принималось, и какие аргументы сыграли тогда ключевую роль? Об этом мы беседуем с руководителем Ространснадзора Виктором Басаргиным:

- Виктор Федорович, в эти дни исполняется 15 лет системе саморегулирования в строительной отрасли. Первые СРО были зарегистрированы 13 января 2009 года. Создание и первые шаги внедрения системы СРО пришлись на то время, когда вы были министром регионального развития Российской Федерации, и от вас зависело, быть ей или не быть. Для вас это было трудное решение?

- Оно было не трудное, а, скорее, новаторское. На самом деле, это была инициатива не Минрегиона России. Идею саморегулирования в строительстве продвигал экономический блок Правительства в лице Минэкономразвития и Минфина России. Они на этом настаивали, и сейчас, работая в надзорном органе, я в большей степени понимаю, на что это было направлено.

Сама идея саморегулирования была очень интересной: решение о доступе на стройку компаний принимает само профессиональное сообщество, а не государственный лицензионный центр. Кроме того, 2007-2008 годы сопровождались громкими авариями на объектах, причем с гибелью людей. Кровли не выдерживали снеговой нагрузки, рушились здания, и все проверки выявляли одно: были нарушены строительные нормы, а контроль был недостаточным. И, естественно, возникал вопрос: кто ответит за нанесенный ущерб от некачественных строительных работ? Были споры о том, что либо стройка пойдет в систему страхования рисков, либо будет создан собственный механизм компенсаций за ущерб, т.е. саморегулирование с компенсационными фондами. Было принято решение, что не государство, а сами строительные организации будут создавать такой механизм. Поэтому экономический блок активно настаивал на саморегулировании, чтобы уйти от госгарантий.

- Именно тогда начали приниматься поправки в Градкодекс?

- Да, именно так.  Строительный комплекс фактически был первопроходцем в системе СРО, и первые настоящие СРО появились именно здесь – с требованиями к членам и реальной материальной ответственностью.

Первые шаги давались с болью. Весь строительный комплекс разделился почти пополам - было очень много обращений в Минрегион России, и у меня на столе с одной стороны лежала огромная кипа писем о том, что саморегулирование ни в коем случае вводить нельзя, а с другой стороны – такая же кипа обращений, что это обязательно нужно сделать. И кто-то должен был поставить точку в этом обсуждении.

- Я так понимаю, что точку ставили вы? Все, кто стоял у истоков СРО, вспоминают совещание в Минрегионе России, на которое приехали представители профессионального сообщества и Российского Союза строителей, – и после этого вы приняли решение вводить систему СРО.

- Скажу так: точку поставил Владимир Владимирович Путин. Я приехал к нему докладывать ситуацию, и он тоже мне показал две стопки обращений: за СРО и против. А мы уже провели совещание, о котором вы упомянули. Была понятна позиция профессионального сообщества, что оно в большей степени склоняется к саморегулированию. Я сказал Президенту: несмотря на то, что мнения разделились почти пополам, логика подсказывает, что нужно переходить на саморегулирование.  
И тогда он ответил: значит, саморегулированию быть! С этого момента все и началось.

Очень болезненно это было воспринято со стороны нашего Федерального лицензионного центра, и я очень сожалею, что в процессе ликвидации ФЛЦ была в какой-то степени уничтожена сложившаяся база компаний, которым были выданы строительные лицензии, а таких лицензий было почти 300 тысяч. Если бы эта база сохранилась, мы бы понимали, сколько на рынке присутствует строительных, проектных и изыскательских компаний, в каких регионах они работают и какие работы ведут. Можно было бы очень легко определить, в какую территориальную СРО должна войти компания, размеры и количество этих СРО. Мы могли бы разделить компании по видам работ, и это могло бы стать входным билетом в систему СРО. А для тех компаний, которые не имели лицензий, но входили бы в СРО, можно было бы выставить повышенные требования. Но база ФЛЦ была утрачена, и все пришлось начинать с нуля.

- Но как могло получиться, что ФЛЦ не передал базу Минрегиону России? Он же был вашим подведомственным учреждением, хотя очень яростно боролся против системы СРО?

- Да, он был наш, и руководитель ФЛЦ, как нам казалось, тоже был наш, и мы думали, что все держим под контролем, но нам в итоге осталось только собирать осколки этой базы. И в итоге лицензии просто закончили свое действие, а все компании должны были вступить в СРО на общих основаниях вне зависимости от того, имели они лицензии или нет. Поэтому первые шаги дались очень непросто.

- Идти, как я понимаю, приходилось практически наощупь, поскольку ни в одной отрасли этого не делалось – все нужно было делать практически с нуля?

- Честно говоря, опыта не было никакого. Мы смотрели зарубежную практику – ничего подобного, как оказалось, там тоже нет. А нужно было подводить под саморегулирование законодательную, нормативную и методологическую базу, разрабатывать десятки документов с совершенно новой идеологией. Поэтому мы прорабатывали и обсуждали каждый шаг.

НОСТРОю, НОПу и НОИЗу было предоставлено право самим разрабатывать и утверждать эти нормы, и поэтому съезды нацобъединений в первые годы проводились очень часто - нужно было решать многие организационные и правовые вопросы, обсуждать и принимать нормативные документы. Поэтому, с одной стороны, было очень интересно, а с другой стороны, явно ощущалось, что мы первопроходцы, и никто нам  
в этом отношении не поможет.

Я помню, тогда было много вопросов, связанных с генподрядчиками – собирать их в отдельную СРО, или они могут состоять в любой СРО наряду с другими компаниями?  Но потом было принято решение, что генподрядчики могут вступать в СРО по своему выбору.

Кроме того, мы очень много в то время говорили о создании современной нормативно-технической базы и Еврокодов с нашими СП и ГОСТами. Тогда мы предпринимали активные шаги по интеграции с Европой, и задача НОСТРОя была как раз гармонизировать наши нормы с Еврокодами. Практически все ключевые Еврокоды усилиями НОСТРОя были переведены на русский язык и стали доступны для профессионального сообщества. Так что работа в первые годы была проведена очень большая.

Но знаете, я довольно часто общаюсь с коллегами – споры по поводу перехода на саморегулирование до сих пор не закончились. До сих пор у него есть как сторонники, так и очень большие противники.

- А какие аргументы сторонники саморегулирования приводили при его создании?

- Главный аргумент – будет прозрачный механизм доступа на строительный рынок, когда профессионалы сами будут давать оценку своим коллегам, прежде чем принять их  
в СРО. На первом этапе все это было отрегулировано и начало работать. Но часть приведенных аргументов не были услышаны, и самое обидное, что не удалось уйти от фирм «Рога и копыта». И если в первый год их еще было немного, то потом, когда стали активно развиваться региональные саморегулируемые организации, в них появились эти пустышки, которые, кроме стола и стула, ничего не имели, но тем не менее входили в систему саморегулирования, платили взносы и ни за что не отвечали. Это нужно отнести к минусам системы СРО.

- Реформа саморегулирования, которую провели в 2016-2017 годах, оставила саморегулирование только для генподрядчиков, а субподрядчики, выполняя даже сложные работы, могут в СРО не входить, их теперь никто не проверяет и ответственность за них не несет…

- Но ведь это был один из самых важных элементов системы СРО – вопрос профессионализма и ответственности СРО за своих членов! Если этот баланс нарушен, мне очень жаль. Будем надеяться, что больших проблем на стройке из-за этого не появится, но решение это неоднозначное.

- Еще один очень спорный момент, который все бурно обсуждали, - это формирование компенсационных фондов СРО. Как принималось это решение?

- Идея создания компенсационных фондов была с самого начала - именно как формирование механизма ответственности перед третьими лицами за безопасность и качество строительства. Потом, когда шло накопление средств, а качество строительства было приличным, начались споры о том, как их использовать. Но на первом этапе мы в эти процессы практически не вмешивались. Процесс накопления компфондов происходил успешно, и все это оставалось вне зоны интересов государства.

- А когда вам стало понятно, что система заработала? Одно дело – дать ей старт, зарегистрировать первые 50-60 СРО, создать нацобъединения в конце 2009 года - но когда стало понятно, что система реально работает?

- С учетом того, кто стоял у руля саморегулирования с момента его запуска – президент РСС Виктор Забелин, первый президент НОСТРОЙ Ефим Басин, руководитель Аппарата НОСТРОЙ Михаил Викторов, вице-президент РСС Анвар Шамузафаров - саморегулирование в строительстве сразу заявило о своей дееспособности. Я считаю, что первые 2-3 года после того, как прошли первые формальные мероприятия, выборы, разработка документов – система заработала в полную силу. Первые несколько лет становления были очень активными и интересными. Потом вся эта деятельность, на мой взгляд, стала менее публичной и более рутинной.

- Не пришлось в последующем жалеть о решении сломать государственную систему лицензирования и перейти на СРО?

- Нет, ни разу. Решение было правильным.

- Но ведь не прошло и двух лет, как на совещании в Минрегионе России уже обсуждалась проблема так называемых коммерческих СРО. То есть совсем быстро умельцы сделали из СРО бизнес, торговали допусками, а не проверяли компании на соответствие требованиям. И тогда строители заговорили: мы раньше покупали лицензию ФЛЦ – теперь мы покупаем допуск, так в чем же разница?

- Да, к сожалению, это произошло, потому что такие СРО, как правило, устанавливали довольно низкие взносы и брали, что называется, числом, а не умением. И оказалось, что можно было ничего не иметь, а просто купить допуск СРО. Через несколько лет выяснилось, что очень многие компании в этих СРО были «бумажными», и даже взносы в компенсационные фонды – виртуальными. Это беда не только системы СРО, а любой системы, где есть регистрационный взнос за вход. Но, как я понимаю, реформа 2016 года многие подобные СРО из системы саморегулирования вычистила.

- Увы, эта реформа вычистила и такое понятие, как отраслевые СРО – как вы помните, они были созданы одними из первых и собрали на своей площадке компании Спецстроя России, строителей атомной, дорожной, транспортной, нефтегазовой отраслей….

- Мы, честно говоря, тогда этим СРО даже завидовали, говорили: вы слишком выделяетесь!  Потому что в отличие от других СРО, особенно в регионах, здесь была жесткая вертикаль, очень жесткие требования к членству и не менее жесткий контроль за работой членов. Спецстрой России, дорожники и атомщики первыми создавали такие СРО, потому что стройки нельзя было остановить, и перед ними стояла задача очень оперативно перейти от лицензирования к саморегулированию. Отраслевики отлично с этим справились, жестко контролируя все процессы. Они своими требованиями отсекли всех, кто не соответствовал определенному уровню, и не допустили их на свои стройки.

По факту, отраслевые СРО выполнили то, на что и рассчитывал Минрегион при переходе на систему саморегулирования, - они собрали все свои специализированные организации и профессионалов в одном месте и контролировали их деятельность. И делали это лучше, чем в целом СРО по стране.

Устранение отраслевого принципа вряд ли улучшило ситуацию. Думаю, что особого смысла в этом решении не было. И если говорить с точки зрения надзора, все объекты повышенной опасности обязательно должны быть под контролем организаций, которые отвечают за их работу, обучают кадры. Поэтому отраслевиков нужно было, наоборот, поддержать.

- Вам приходилось в последующем докладывать Президенту и Правительству, как идут процессы в саморегулировании?

- Регулярно. Я думаю, что раз в полгода мы делали такой доклад. И Владимир Путин также активно встречался и с представителями строительного комплекса, и с руководством нацобъединений. Ну, а с учетом того, что это шло в то время, когда строились объекты АТЭС и Олимпиады, то внимание к строительной отрасли и ее управлению было огромным. И со стороны руководства страны я ни разу не увидел сомнений в принятом в 2008 году решении.

- Что вы пожелаете системе СРО и всем ее участникам в честь 15-летия?

- Не останавливаться! Нужно постоянно развиваться, видеть и учитывать настроения в отрасли. Строительный комплекс при всех его масштабах очень ранимый, он зависит от людей, от руководителей, от заказчиков. И здесь, как нигде нужен профессионализм - на всех этапах, у всех участников. Поэтому система саморегулирования здесь должна играть ключевую роль.

- Спасибо за беседу!

Лариса Поршнева

# 19.12.23 СГ. Итоги года с REPA: ключевые события 2023 года и что ждет рынок недвижимости в 2024 году

15 декабря 2023 года на финальном в этом году мероприятии Ассоциации REPA представители ведущих девелоперских компаний и других участников отрасли поделились аналитикой и экспертизой по самым актуальным вопросам, результатами за 2023 год и прогнозами на 2024 год. Об этом «Стройгазете» сообщили представители REPA.

В фокусе оказались вопросы, связанные с ипотекой, удерживанием спроса и трендами на рынке недвижимости.

Директор консалтингового агентства GMK Сергей Разуваев, начал конференцию с аналитики за 2023 год, поделился статистикой объемов продаж и покупательского спроса, а также трендами на рынке недвижимости.

«Уходящий год отличился тенденциями сокращения средней площади, стремительного роста доли ипотеки и трендом на отделку и частичную меблировку в жилье сегмента масс-маркет. Это очевидные и всем заметные тренды, но есть и неочевидные, которые я сформировал, основываясь на личном мнении и общении с коллегами-девелоперами: иммунитет на стресс, девальвация репутации девелопера в глазах потребителя, формирование прибыли девелоперов в готовых квартирах.

Все участники рынка переживали в 2020, потом в 2022 году. Сейчас мы видим, что на все происходящее реагируют намного спокойнее — уже не важно, повысят ключевую ставку или нет. Высокая маржа позволила накопить резервы, за счет проектного финансирования можно выходить на новые проекты. Мы видим, как даже региональные девелоперы в малых городах запускают огромные КОТы, амбиции не меньше, чем у федералов», — отметил в своем выступлении Сергей.

Также итогами поделилась коммерческий директор ASTERUS Вера Стефан. Особое внимание спикер уделила анализу спроса на покупку жилья в течение всего года и выделяла следующие факторы: рост ключевой ставки, высокий курс доллара и повышение первоначального взноса. Эксперт отметила, что для адаптации к новым условиям рынка компания сократила площадь лотов, оптимизировала стоимость входа для клиентов, сократили высоту этажа, площадь МОПов, высоту потолков и заменили отделку на бетонные плиты.

«Несмотря на все пессимистические прогнозы и опасения, 2023 год оказался для рынка новостроек Москвы довольно активным. Объем сделок от месяца к месяцу только рос, спад был отмечен уже в октябре-ноябре. Декабрь по традиции станет самым активным месяцем в году и его результаты будут лучше.

Увеличение ключевой ставки и размера первоначального взноса по льготным программам ударили по рынку заметнее всего, вход в сделку по покупке жилья стал сложнее и дороже для покупателя. Плоды этих решений нам еще предстоит оценить: спрос остается слишком чувствительным к любым изменениям. Но уже сейчас рынок предлагает новые финансовые инструменты, помимо ставшей уже привычной субсидированной ипотеки, которые облегчают покупку жилья.

Девелоперы планируют новые проекты и в начале следующего года мы услышим много анонсов новых ЖК. Хотелось бы сказать, что игроки уверены в завтрашнем дне. Но за этим, скорее, стоит четкое понимание, с какими вызовами им придется столкнуться и владение инструментами для решения проблем, отсюда готовность действовать дальше.

Поэтому нас ждет широкое предложение на первичном рынке, оно может показаться даже «рекордным», но надо понимать, что сравниваем мы с 2020 годом. И темпы продаж хоть и сократились в последние два месяца, но вымывание предложения тоже идет активно», — рассказала коммерческий директор ASTERUS Вера Стефан.

Директор по продажам DOGMA Жанна Белянкина, отметила, что они в компании не только не экономят на инфраструктуре жилых комплексов, но и идут по пути, когда застройщик благоустраивает свою и близлежащую территории.

Также эксперт поделилась, что сейчас наблюдается спрос на сокращение квадратных метров, в том числе как на студии, однокомнатные, так и на двух- и трехкомнатные квартиры.

«2023 год стал рекордным для строительной компании DOGMA. Положительное влияние на операционные показатели наблюдаются по объему выданных ипотек — более 92% от общего объема сделок. Кроме того, объем продаж за год вырос почти на 42% — важным фактором стал успешный выход компании в московский регион с масштабным проектом EVO, который возводится в Реутове. В компании разработана действующая программа льготной, субсидируемой государством ипотеки, которая сейчас является мощным катализатором спроса в регионах. Доля ипотечных сделок в текущем году составил порядка 92%, что говорит об эффективности ипотеки, в том числе субсидируемой», — комментирует директор по продажам DOGMA Жанна Белянкина.

Подвела итоги года и поделилась трендами в строительной отрасли также Ирина Трифонова, руководитель по сбыту, КНАУФ Гипс Россия и Белоруссия.

«2023 год оказался для нас даже более успешным, чем от него ожидали. Тренд последних лет — увеличение применения технологии сухого строительства в жилом строительстве и цифры лишь это подтверждают. Многие застройщики с большим интересом смотрят в сторону технологии, а те, кто уже переориентировался тиражируют решения из объекта в объект, что доказывает безусловную эффективность применения и вариативность способов оптимизации строительных процессов.

Ключевой тренд 2022-2023 года, который мы очень ярко наблюдаем — это переход застройщиков от традиционных материалов при строительстве межкомнатных перегородок на перегородки из гипсокартонных листов. Так уже более 150 ЖК от 50 застройщиков построено по этой технологии.

Это позволяет получить высокую звукоизоляцию в помещениях, хорошее качество поверхностей, очевидную экономическую выгоды от получения дополнительной полезной площади и экономии на материалах.

Мы же в свою очередь, обладая не только собственными карьерами, производствами, но и широкой технической экспертизой, консультационными сервисами и возможностью сопровождать застройщика на всех этапах реализации проекта, позволяет нашим клиентам чувствовать себя максимально комфортно в партнерских отношениях», — отметила в своем выступлении Ирина.

Директор по маркетингу BM GROUP Development Дмитрий Павлов, поделился обстановкой в регионах России, а именно — в Воронеже и Воронежской области. Эксперт отметил, что, несомненно, высока доля сделок по ипотеке, а также поделился инсайтом: значительная доля покупок осуществляется за счет релокации — жители более северных регионов выбирают Воронеж в качестве постоянного места жительства и приобретают жилье. Руководитель event-направления Ассоциации REPA Злата Румянцева, в своей речи также поделилась итогами: «2023 год для Ассоциации прошёл под эгидой трансформации и расширения: от наших проектов до количества партнеров. Мы организовали 8 крупных мероприятий, на которых собрали более 3000 гостей и 80 компаний со всей России. В следующем году мы ставим себе планку выше — расширяем количество проектов, повышаем качество контента и организации — все для того, чтобы наши участники могли продуктивнее проводить время и получать максимум возможностей для реализации своих планов и проектов».

# 20.12.23 АНСБ. В России неожиданность: пришла зима – упал спрос на цемент

Потребление цемента в России упало к концу ноября 2023 года на 37,3% по сравнению с июлем – пиковым периодом спроса этого строительного материала в этом году. В июле отмечено максимальное потребление цемента в 2023 году - 7 373 тыс. тонн, ноябре этот показатель составил 4 669 тыс. тонн. Такое впечатление, что с приходом зимы все стройки замерли.

НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» организовал по этому поводу мнения экспертов – они показывают, что технологические новации и современные методы строительства пока обходят большинство строек России стороной.

Исполнительный директор НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Дарья Мартынкина:

Как только температура воздуха на улице перестала быть комфортной и в большинство регионов страны пришла настоящая зима, производители цемента стали наблюдать резкое снижение спроса на их продукцию. Уровень корреляции между графиком изменения среднемесячных температур и потребления цемента составляет 91-97%, что говорит о крайне высокой зависимости показателей.

Действительно, с наступлением зимы строители останавливают уличные работы практически полностью. Хотя на данный момент, в основном, нет никаких технологических препятствий для круглогодичного возведения объектов. Строительство в холодное время года обходится на 15-27% дороже, чем летом. Удорожание происходит за счет необходимости использования специальных добавок в бетоны (в теплое время они не используются), последующего ухода за свежеуложенным бетоном (существует 27 видов прогрева конструкции, наиболее распространенный – электропрогрев с помощью греющего кабеля, соответственно, идет значительный расход электроэнергии), а также трат на укрывной материал. В среднем на один цикл заливки бетона при бетонировании межэтажного перекрытия многоквартирного дома летом уходит 5-7 дней, зимой – 7-11 дней. Это связано со сложными погодными условиями, необходимости очистки конструкции от снега и наледи, с дополнительными трудозатратами на монтаж греющего кабеля, работой в зимней одежде и т. д.

Отметим, что доля стоимости бетонных работ в общей стоимости возведения конструкции составляет 20,8%. Таким образом, в целом в стоимости строения удорожание не будет значительным. Чем больше площадь бетонирования, тем ниже доля условно-постоянных затрат в строительстве. То есть более выгодно вести зимнее строительство на крупных, масштабных объектах.

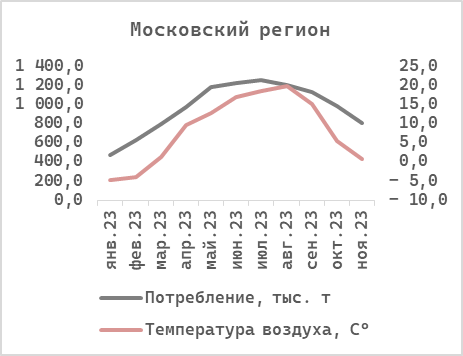
В Союзе производителей цемента убеждены, что польза от равномерной загрузки инфраструктуры и рабочей силы как для самих застройщиков, так и для производителей стройматериалов и экономики страны в целом должна стимулировать к преодолению этих трудностей и сложившихся стереотипов о сложностях строительства осенью, зимой и весной. Необходимо принять стратегические решения о круглогодичном возведении как минимум тех объектов, которые строятся за счет государства. Такая положительная практика уже есть в ряде регионов. Зимой продолжалось возведение объектов практически на всех стройках в СССР, но эта практика была незаслуженно забыта.

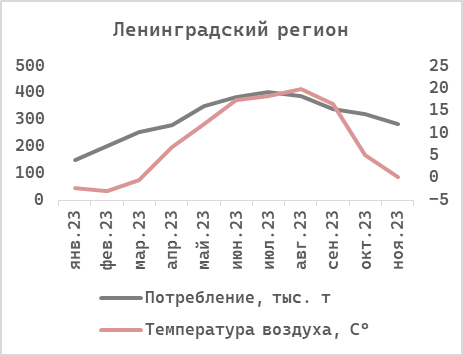
Зависимость от непредсказуемой погоды еще больше усиливает неопределенность, вызванную отсутствием прогноза потребления цемента на краткосрочную и долгосрочную перспективу. НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» неоднократно обращалось в органы власти с просьбой предоставить обоснованный прогноз потребления на 3,5,7 лет для заблаговременной подготовки производственных мощностей, однако пока данные не предоставлены. Цементная индустрия – капиталоемкая и энергоемкая, крупнотоннажная, технология изготовления цемента сложна и требует контроля качества на каждом этапе для обеспечения необходимых стабильных характеристик готового продукта. Поддерживать в рабочем состоянии дополнительные мощности без перспектив их загрузки экономически неэффективно. Наращивать объем производимой продукции можно только постепенно, реализуя дорогостоящие ремонтные и инвестиционные программы.

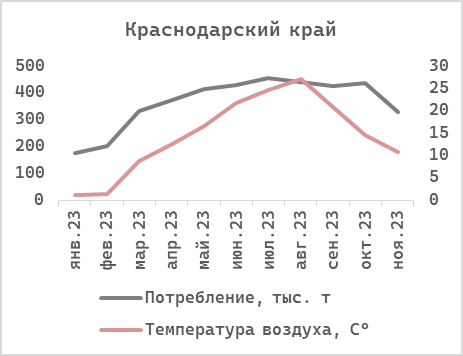
Евгений Высоцкий, ООО «СМ Про»:

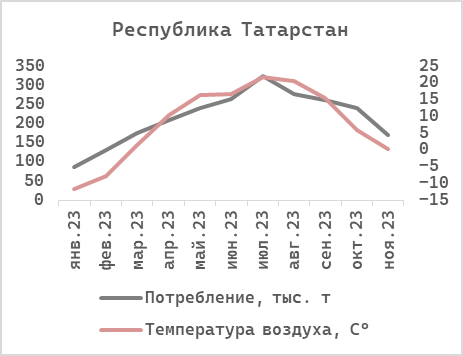
Данные статистики подтверждают, что в этом году, как только похолодало, резко упал спрос на цемент

Приводим график изменения среднемесячных температур и потребление цемента на примере четверки регионов, формирующих около 35% потребления всего цемента в России: Московский регион, Ленинградский регион, Краснодарский край и Республика Татарстан.









Корреляция между двумя этими показателями составляет 91-97 процентов! Это выше, чем, например, корреляция с Валовым региональным продуктом или корреляция с мировыми ценами на нефть.

Какие отсюда следуют выводы?

1. Современные строительные технологии обошли строителей России стороной. Как и тысячи лет назад, объемы строительства в первую очередь зависят от погоды.

2. Нехватка цемента и его стоимость в период сезонного пика потребления не является проблемой для строителей, как это звучит в средствах массовой информации, на совещаниях и в заявлениях различных руководителей. Иначе применялись бы решения, которые снизили бы влияние климатических условий, и не было бы такой высокой зависимости от окружающей среды.

3. Для планирования производства и продаж цемента производителям можно было бы опираться на прогнозы Гидрометцентра России. Но их точность и горизонт недостаточны для производственного планирования. Среднесрочными прогнозами погоды считаются прогнозы на 3–10 суток и их точность составляет 65-80 процентов.

# 20.12.23 РИА Новости. Десять главных событий рынка недвижимости в 2023 году

Рынок недвижимости России в уходящем году был насыщен событиями. Старые компании, ведомства и персоны сменялись новыми, цены и ставки росли, а масштабные проекты, несмотря ни на что, продолжали реализовываться, в общем, жизнь продолжалась и иногда даже била ключом. РИА Недвижимость представляет главные события рынка недвижимости страны в 2023 году.

1. **Жилье опять подорожало**

В уходящем году внимание как непосредственных участников рынка, так и людей далеких от него, было приковано к ценам на жилье, тем более что экономическая обстановка, мягко говоря, стабильностью не отличалась. К началу 2023 года жилье в России перестало дорожать столь быстрыми темпами, как в предыдущие пару лет, и ни у кого не было четкого понимания, что дальше.

Одни эксперты, например из Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА), заявляли, что жилье, прежде всего первичное, подешевеет на 10-15%. Другие, в частности руководитель аналитического центра "Дом.РФ" Михаил Гольдберг, допускали рост в районе 10%, считая, что не сильно ошибутся, если он будет сопоставим хотя бы с инфляцией. Третьи, в их числе – аналитик банка "Открытие" Константин Енин, говорили, что цены почти не изменятся, при этом оговариваясь: "Если не будет новых шоков".

Не было единой позиции и у Минстроя. Так, в марте замминистра Никита Стасишин заявлял, что снижения цен при текущих рыночных условиях в строительной отрасли ждать не стоит и самое время покупать. В апреле министр Ирек Файзуллин предположил, что нынешняя ситуация на рынке заставит девелоперов уже в ближайшее время снизить цены. И в мае тот же Стасишин констатировал, что на рынке появился баланс спроса и предложения, и цены будут стабильными долгое время.

В реальности ситуация к концу года выглядела следующим образом. Как подсчитали аналитики "Мира квартир", новостройки к середине декабря в среднем по стране подорожали почти на 15% – до 126 тысяч рублей за квадратный метр. Наибольший рост произошел в Мурманске (+35%), Челябинске (+39%), Нижнем Тагиле (+43%), Магнитогорске (+46%) и в Махачкале (+107%). Вторичка – на 13,5%, до 109 тысяч рублей за квадратный метр. Больше всего – в Челябинске (+43%), Магнитогорске (+40%), Нижнем Тагиле (+34%), Новокузнецке (+32%) и Владикавказе (+30%).

"Активный рост цен зафиксирован в конце лета и в течение всей осени, когда сначала ожидали, а потом получили повышение ключевой ставки, и процент по ипотеке стал расти. Люди поспешили сделать покупки, кто в новостройках, кто на вторичке. Процесс шел, пока банки одобряли ипотеку на прежних условиях – и цены отреагировали соответствующим образом", – прокомментировал гендиректор "Мира квартир" Павел Луценко, отметив, что в декабре спрос уже начал остывать.

Рассуждая о причинах ценовой динамики, эксперт отметил, что в традиционно промышленных городах в 2023 году активно развились оборонные производства и у их жителей благодаря выросшим заработкам появился шанс обзавестись недвижимостью, чем не преминули воспользоваться продавцы квартир как на первичке, так и на вторичке. Плюс в этих городах недвижимость была слишком дешевая и недооцененная на фоне остальной страны. Что же касается Махачкалы, то там сняли с продажи многочисленный недострой по бросовым ценам, который снижал среднюю цену на первичном рынке, и теперь цены в махачкалинских новостройках соответствуют реальности.

1. **Арендные минимумы и максимумы**

Аренда жилья в российских городах в 2023 году значительно подорожала. Так, по данным "Мира квартир", в среднем по крупным городам за 11 месяцев ставки на однокомнатные квартиры выросли на 19%, на двухкомнатные – на 18%, на трехкомнатные – на 14%. Больше всего ценник увеличился на квартиры в Кирове (+45%, +47,6% и +84%), Набережных Челнах (+44%, 44,1% и +40,5%), Мурманске (+27,3%, +35,9% и +33,9%), Нижнем Тагиле (+38,6%, +29% и +24,5%) и Улан – Удэ (+26,8%, +37,1% и +25,3%).

Москва с начала года прирастила к ставкам аренды "однушек" 16%, "двушек" – 11%, "трешек" – 7%, Московская область – 101%, 8% и 5,5%, Петербург – 17%, 8% и 3%.

"Бурный рост ставок аренды в этом году объясняется изменившимися условиями по ипотеке и выросшими ценами на рынке продажи жилья, из-за чего люди вынуждены отказываться от покупки квартир и переходить на стратегию съема жилья", – прокомментировал статистику Луценко.

Говоря о ситуации в Москве, эксперт "Циан.Аналитики" Елена Лапшина отнесла к причинам возросшего спроса также частичное возвращение релокантов и прекращение практики удаленной работы некоторыми компаниями. По ее оценке, на этом фоне объем предложения на рынке уже в сентябре сократился вдвое по сравнению с прошлым годом – до 11 тысяч лотов, что стало историческим минимумом. Спрос при этом оказался вдвое больше значений весны текущего года, когда рынок стагнировал, и на 70% выше показателей прошлого года. Все это привело к тому, что ставки на аренду в столице достигли исторического максимума – в среднем 52 тысячи рублей в месяц для "однушек" и 95 тысяч для "двушек".

1. **Рост ставок по ипотеке**

В этом году в России сильно выросли ставки по ипотеке. В начале года расклад был такой: по данным Центробанка, средние ставки на первичном рынке составляли около 7%, на вторичном – достигали почти 10%. Эксперты прогнозировали, что медианное значение ставок в этом году составит 8,5%, и главными факторами, влияющими на это значение, станут макроусловия, регулирование ипотеки от застройщиков с околонулевой ставкой, доля льготных программ в выдаче. Объем выданной ипотеки, по подсчетам аналитиков, должен был составить 4,9 триллиона рублей (годом ранее было – 4,8 миллиарда).

Однако прогнозы не сбылись.

С июля ЦБ в рамках борьбы с инфляцией стал поднимать ключевую ставку, которая несколько месяцев равнялась 7,5%. Произошло пять повышений – до 8,5, 12, 13, 15 и 16% в середине декабря. Каждый раз за ростом ключевой ставки дорожали ипотечные кредиты. Льготные ставки на новостройки оставались неизменными, поэтому аналитики уже мало оперировали средним значением по больнице, предпочитая считать рыночные ставки отдельно. К концу года, по данным аналитического центра "Русипотека", они уже приблизились к 17% годовых – как на первичном, так и на вторичном рынке. А в некоторых банках, по данным "Дом.РФ", минимальные ставки и вовсе достигали почти 20%.

Впрочем, на первичном рынке такими ставками мало кто пользовался. Если в общем объеме ипотеки порядка 70% приходилось на новостройки, то внутри этой доли на льготные программы приходилось до 95%. На вторичку же спрос, естественно, стал сжиматься. Участники рынка, в связи с этим, высказали опасения, что продажи на вторичном рынке могут упасть на 40% уже в ближайшие месяцы.

К концу года выдача ипотеки в стране стала снижаться. Так, количество выданных в октябре российскими банками ипотечных кредитов упало на 22% – до 181,9 тысячи. Однако показатель по году все равно будет более чем внушительным. Итоговая цифра, как обычно, будет позже, уже в 2024 году, а пока, по предварительным оценкам ВТБ, она составит около 7,6 триллиона рублей, что почти на 60% превысит результат 2022 года и на треть – 2021-го.

1. **ЦБ против застройщиков**

Между тем, в 2023 году Центробанк продолжил свой крестовый поход против пузыря на рынке недвижимости, и без устали предупреждал об опасности льготной ипотеки как главного инструмента продаж для застройщков.

Еще с прошлого года глава ЦБ Эльвира Набиуллина объявила войну околонулевым ставкам по субсидируемым застройщиками ипотечным продуктам. По ее словам, подобные кредиты вводили клиентов в заблуждение: девелоперы, предлагая "нулевую ипотеку", завышали стоимость квартир на 20-30% и часто переплата из-за этого оказывается даже больше, чем экономия на сниженных процентах по кредиту.

Выступавший на стороне застройщиков Минстрой предложил альтернативный вариант – ставки под 3-5%.

В итоге в апреле Набиуллина заявила, что околонулевая ипотека с рынка практически исчезла. Вместо них появились субсидируемые застройщиками программы со ставками в районе 3%. Хотя некоторое завышение стоимости квартир наблюдалось и в этих случаях, но прежнего гнева главы ЦБ они уже не вызывали.

После этого ЦБ начал бить тревогу уже относительно самой программы льготной ипотеки. Представители регулятора утверждали, что она провоцирует рост цен на жилье и способствует надуванию пузыря, который может лопнуть не только из-за перекредитованности населения, но и из-за ухудшения качества ипотечного портфеля. "Мы видим в ипотеке ухудшение стандартов кредитования: у нас доля кредитов с показателем долговой нагрузки "80% плюс" в ипотеке в последнее время была даже больше, чем в необеспеченных кредитах, – 40%. Доля кредитов с низким первоначальным взносом, ниже 20%, у нас на первичном рынке 66%. Здесь есть основания для мер", – в частности заявляла Набиуллина.

Одной из мер Банка России по предупреждению формирования пузыря на рынке недвижимости стало повышение с 1 октября надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам. По наиболее рискованным кредитам в сегменте новостроек их и вовсе установили на запретительном уровне.

Тем временем спрос на льготную ипотеку только рос, причем сам ЦБ способствовал ее популярности, ведь из-за роста ключевой ставки рыночная ипотека стала практически недоступна.

И вот уже в самом конце года были ужесточены условия льготной программы – с 23 декабря с 20 до 30% повышен первоначальный взнос по льготной ипотеке под 8% годовых. Кроме того, максимальный размер такой ипотеки для всех регионов теперь составит 6 миллионов рублей. Ранее в Москве, Санкт-Петербурге и столичных областях верхним пределом кредита были 12 миллионов. В то же время по Дальневосточной и Арктической ипотеке предельный размер кредита увеличен с 6 до 9 миллионов рублей.

1. **Металл опять подорожал**

С конца 2020 года в России начали расти цены на стройматериалы. Особенно резко дорожала арматура, причем, как отмечал строительный вице-премьер Марат Хуснуллин, без явных объективных причин. В 2022 году совместными усилиями Минстроя, Минпромторга и ФАС тенденцию удалось остановить. Но, как оказалось, ненадолго.

В начале года цены на арматуру и сталь снова поднялись – сразу почти на 30%. Снова подключилась ФАС и в апреле Хуснуллин заявил, что цены стали снижаться. Впрочем, в сентябре Файзуллин посетовал, что цены металл опять стали расти, наблюдался также рост стоимости перевозок из-за повышения цен на дизельное топливо. Министр подчеркнул, что это достаточно серьезная проблема для стройотрасли, в том числе потому, что это влияет на стоимость объектов.

К октябрю, по данным Нацобъединения строителей (НОСТРОЙ), цена арматуры выросла в среднем по стране более чем на 57%, а в отдельных городах – более чем на 70%. Вслед за металлом дорожали и другие материалы: за десять месяцев дорожный битум стал дороже на 69%, портландцемент – на 20%, бетонные блоки – на 19%. Теперь уже и НОСТРОЙ заявил, что в существующих условиях не видит объективных оснований для такого роста, и тоже направил обращение в ФАС.

Вскоре ФАС отчиталась, что возбудила дела в отношении некоторых производителей, а также сообщила, что для стабилизации рынка развивается биржевая торговля этой продукцией. Кажется, некоторый эффект это возымело: в начале декабря 2023 года зафиксировано снижение цен на арматуру в среднем на 15,7% относительно с октября.

1. **Девелоперские перемены**

В уходящем году продолжилось укрупнение одних топовых игроков девелоперского рынка и уход с него других.

Если годом ранее самой знаковой в этом плане сделкой являлась покупка девелопера "Интеко" компанией Sminex, то этот год отметился приобретением "Самолетом" группы МИЦ. "Самолет" получил весь существующий бизнес МИЦ: земельные участки, строящиеся и перспективные проекты, управляющие компании, а также другие материальные и нематериальные активы. В периметр сделки вошли 11 проектов в стадии проектирования и строительства, а также более 50 компаний, которые входили в группу МИЦ. На это банк ВТБ выдал "Самолету" кредит на 45,6 миллиарда рублей.

В "Самолете" рассчитывали, что покупка усилит позиции компании, а объемы ее текущего строительства вырастут до 4,2 миллиона квадратных метров. "Приобретение МИЦ позволяет нам реализовать стратегию "Самолета" в части увеличения земельного банка на 1,1 миллиона квадратных метров и роста доли рынка в Московском регионе на 5 процентных пунктов – до 18%", – отмечали в компании.

Но реальность даже превзошла ожидания, и объемы текущего строительства у этого застройщика по состоянию на декабрь, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, превысили 4,6 миллиона квадратных метров. У ПИКа – меньше на 100 тысяч. Таким образом, теперь крупнейшим девелопером России по текущему строительству стал "Самолет".

Группа "Самолет" в этом году также вошла в число главных игроков на риелторском рынке. Ее структура "Самолет Плюс" приобрела сразу два крупных агентства недвижимости "Золтор" и "Мегаполис сервис", при том, что еще в 2021 году уже купила риелторскую сеть "Перспектива 24" для выхода на рынок вторичного жилья. Впрочем, в самой группе предпочитают позиционировать "Самолет Плюс" как отдельный бизнес, причем не риелторский, а технологический.

Заметно увеличил масштабы своей деятельности и другой крупный девелопер – ФСК. Помимо выхода в новые для себя регионы, он начал работу в загородном сегменте, занялся строительством парков развлечений и даже анонсировал строительство завода по производству лимонной кислоты. Также компания купила несколько активов иностранных компаний. К группе перешли российские активы шведского девелопера Bonava, строившего жилье в Санкт-Петербурге, бельгийской компании Sibelco, специализирующейся на добыче и переработке промышленных минералов, и стекольные предприятия японской NSG Group.

Среди других интересных событий от лидеров рынка – девелопер "Эталон" решил сменить юрисдикцию и вместо Кипра зарегистрироваться в Калининградской области, а крупнейший акционер ПИКа Сергей Гордеев перестал владеть контрольным пакетом акций компании. Его доля снизилась с 52,49 до 32,49%, а 20% застройщика перешли АО "Центральная трастовая компания", которое управляет комбинированным закрытым паевым инвестфондом "Институциональные инвестиции в жилую недвижимость Фонд №1".

1. **Москомстройинвеста больше нет**

Одним из первых решений вновь избранного в этом году мэра Москвы Сергея Собянина стало упразднение комитета столицы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, более известного как Москомстройинвест.

Правопреемником прекратившего деятельность комитета стал Мосгосстройнадзор. К ведомству перешел ряд полномочий Москомстройинвеста, в том числе контроль в области долевого строительства, региональный госконтроль за жилищно-строительными кооперативами, обеспечение защиты участников долевого строительства и членов жилищно-строительного кооператива в судах, участие в делах о банкротстве застройщиков в качестве органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства, ведение реестра проблемных объектов и плана-графика реализации мероприятий по восстановлению прав граждан.

Комментируя новые задачи, глава Мосгосстройнадзора Игорь Войстратенко, в частности, отметил, что в городе осталось около 4,4 тысячи обманутых дольщиков, и переход данного направления к другому ведомству не затянет решения их вопроса.

Сам Войстратенко, кстати, в конце года ушел в отставку, якобы по собственной инициативе. Председателем Москомстройнадзора был назначен начальник Главного контрольного управления столицы Антон Слободчиков.

Часть функций упраздненного ведомства перешла также комитету по архитектуре и градостроительству Москвы. Так, Москомархитектура теперь займется регулированием особо охраняемых природных территорий и деятельности градостроительно-земельной комиссии. "Данные изменения позволят городу оптимизировать административные процессы и сосредоточить полностью отдельные темы в одном ведомстве. В результате сократятся издержки и консолидируется большой объем информации в комитете для обеспечения всестороннего контроля за реализацией принимаемых решений", – уточнили в комитете.

Кроме того, некоторые функции Мосгосстройнадзора переданы департаментам строительства и градостроительной политики.

Интересно, что некогда возглавлявший Мосгосстройнадзор Константин Тимофеев примерно в это же время в очередной раз сменил работу. С должности исполнительного директора Фонда развития территорий, в котором он, кстати, тоже занимался решением проблем обманутых дольщиков, Тимофеев перешел на пост первого заместителя гендиректора Объединенной авиастроительной корпорации.

1. **Транспортные мегапроекты**

В 2023 году транспортная система Москвы стала еще более масштабной и изменила жизнь многих автовладельцев и пользователей общественного транспорта.

Наконец подошло к концу строительство Большого кольца столичного метро. В марте были запущены последние станции: "Кленовый бульвар", "Нагатинский Затон", "Печатники", "Текстильщики", "Сокольники", "Рижская", "Марьина Роща" – и кольцо с 31 остановкой и протяженностью в 70 километров замкнулось. Новая кольцевая линия – едва ли не самый масштабный транспортный проект за всю историю столицы. В числе прочего она имеет огромное значение и для рынка недвижимости столицы. Предполагается, что на прилегающих к линии районах до 2030 года появится около 50 миллионов квадратных метров недвижимости.

"Недвижимость даст городу налоговые доходы – и уже в следующем году БКЛ окупится. Каждый рубль из бюджета, вложенный в БКЛ, принесет почти в семь раз больше инвестиций. Город потратил на строительство линий и станций метро, а также прилегающих инфраструктурных объектов 778 миллиардов рублей, а частные инвесторы вложат в объекты вокруг новых станций больше 5,2 триллиона рублей", – прокомментировал Собянин.

Всего же в Москве открылось более десятка новых станций, в том числе продлена Солнцевская ветка, соединившая аэропорт Внуково с центром города.

Другим значимым событием стало открытие южного участка Московского скоростного диаметра. "Участок сам достаточно большой, 28 километров, и почти 90% этой трассы находится в воздухе на эстакадах и мостах. Важнейшее сооружение. Таким образом, вместе с основным участком это будет 68 километров и 4,5 миллиона жителей почувствуют улучшение транспортной ситуации", – рассказал Собянин, запуская движение.

Кроме того, транспортная система города пополнилась еще двумя диаметрами – на этот раз так называемыми центральными. В рамках проекта реконструкции сквозных железнодорожных линий в Москве и Московской области и организации на них маршрутов пригородных электропоездов в 2019 году запущено движение по первым двум диаметрам. Теперь же открыты МЦД-3 ("Зеленоград – Раменское") и МЦД-4 ("Апрелевка – Железнодорожный"). Проект пятого московского центрального диаметра с подземным тоннелем через центр города пока остается в проработке. Заммэра столицы по градостроительный политике и строительству Андрей Бочкарев также сообщал, что принято решение о превращении 30 до 40 железнодорожных остановок в рамках МЦД в полноценные вокзалы.

На федеральном уровне событием года в части транспортной инфраструктуры стал запуск участка трассы М-12 от Москвы до Арзамаса. Он представляет собой 415 километров автомобильной дороги первой технической категории, которая связывает четыре региона – Москву, Московскую, Владимирскую и Нижегородскую области.

Открытие всей трассы М-12 запланировано на конец текущего года. Ее общая протяженность составляет 810 километров, дорога проходит через Владимир, Муром, Арзамас, Сергач, Канаш, Шали. Она позволит доехать от Москвы до Казани за шесть с половиной часов, скоростной режим пока установлен в 110 километров в час.

1. **IKEA окончательно ушла**

Еще в марте прошлого года крупнейшая в мире розничная сеть товаров для дома IKEA сообщила, что приостанавливает все продажи в России, а в июне – что не видит возможности их возобновить в обозримом будущем, в связи с чем проведет сокращение персонала в России и продаст местные фабрики.

В начале 2023 года компания избавилась от своих производственных активов. Ее заводы и фабрики купили отечественные компании – производитель кухонных столешниц, фасадов и декоративных пленок "Слотекс" и изготовитель пиломатериалов "Лузалес".

После этого у сети оставались еще площади в торговых центрах "Мега". Ими владел тот же холдинг – Ingka Centres, и он также не собирался оставаться в России. Одной из главных интриг года был вопрос, кто же купит 14 торговых центров в крупных российских городах с арендопригодной площадью 2,3 миллиона квадратных метров. В качестве возможных покупателей назывались подконтрольная Роману Абрамовичу Millhouse, "Киевская площадь" Года Нисанова и Зараха Илиева и Сбербанк. По словам консультантов, интерес к российским активам Ingka проявляли и арабские фонды, но в приоритете были национальные инвесторы из-за необходимости согласования сделки в правительстве.

Консультанты прогнозировали, что продажа активов едва ли состоится в этом году, ведь такого рода сделки часто растягиваются на несколько лет. Кроме того, не было уверенности, что все активы будут куплены единым портфелем.

И наконец в сентябре было объявлено, что все ТЦ купил Газпромбанк. За сколько – неизвестно, но консультанты дали ориентировочную оценку в 250-350 миллиардов рублей. При этом была предусмотрена возможность обратного выкупа прежними владельцами.

По словам замминистра промышленности и торговли РФ Виктора Евтухова, сеть "Мега" продолжит работать в России под прежним названием, при этом будет сохранен и штат сотрудников. Чиновник уточнил, что Газпромбанк полностью исполнил свои обязательства, заплатив добровольный взнос в бюджет, который может быть использован на развитие производственных мощностей, новых инновационных разработок, а также создание логистических цепочек. Он добавил, что теперь разрабатывается стратегия по замещению высвободившихся площадей IKEA и "Мега" после ухода иностранных компаний. Эксперты же, рассуждая о площадях, занимаемых непосредственно IKEA, допускали, что их могут занять крупные бренды мебели и товаров для дома, а при сдаче пространства частями – другие ритейлеры.

1. **Брендозамещение**

На рынке ритейла продолжился процесс замещения покинувших Россию за последние два года международных брендов новыми игроками.

По подсчетам IBC Real Estate, в 2023 году на российский рынок вышло 22 новых международных бренда. Большинство из них (18) открылись в первом полугодии и это на 64% больше, чем во второй половине года. Консультанты отмечают, что впервые с 2019 года в динамике выхода международных брендов на российский рынок наблюдается рост. По сравнению с предыдущим годом в 2023 их стало вдвое больше.

В Москве и Петербурге новые международные бренды заняли более 100 тысяч квадратных метров, при этом 98% торговых площадей было занято в торговых центрах, и только 2% – на торговых улицах. Из всего объема появившихся на рынке 86% новых международных марок представлены в ТЦ Москвы, 50% – в Петербурге, и только около четверти вышло в регионы, говорят в IBC Real Estate.

Если смотреть на страны происхождения новых для России брендов, то окажется, что в 2023 году на рынок вышло девять турецких брендов, четыре из ОАЭ и три из Беларуси. Кроме того, магазины в России открыли новые бренды из Австралии, Германии, Италии, Кыргызстана, Финляндии и Эстонии. При том, что первое место по количеству вышедших марок принадлежит Турции, лидером по количеству открытых магазинов по всей России (243) и занятой площади в ТЦ Москвы и Петербурга (более 90 тысяч квадратных метров) является ОАЭ.

Среди наиболее заметных замещений – приобретение компанией АРМ активов Decathlon в России и открытие на их месте магазинов новой сети спортивных магазинов Desport. Всего таких магазинов планируется открыть более 30.

Важно, что процесс ухода некоторых ритейлеров еще продолжается. Например, объявившему о прекращении деятельности в России год назад Adidas осталось продать еще примерно 100 магазинов. В компании поясняли, что конкретных сроков для продажи нет, но магазины не работают, а аренда платится, "поэтому чем раньше это произойдет, тем лучше". В то же время на некоторых освобожденных Adidas площадях свои торговые точки открывает Lamoda, в числе прочего продающая продукцию немецкого бренда. А в конце года на месте магазина Adidas в "Outlet Village Белая Дача" сеть магазинов спортивной одежды и обуви Sport Point открыла точку площадью более 1 тысячи квадратных метров, позиционируемую как крупнейший в России магазин товаров Adidas.

# 21.12.23 СГ. Год возможностей

2023 год принес с собой огромные возможности для участников рынка недвижимости. На фоне ухода иностранных компаний проявилась высокая инвестиционная активность. Что еще зафиксировали ведущие специалисты в отрасли? Финалисты номинации «Персона года» международной премии PROESTATE & TOBY Awards 2023 рассказали «Строительной газете» каким, с их точки зрения, был 2023 год для рынка недвижимости.

Грехова Майя, генеральный директор PRO Realty, победитель номинации «Персона года» премии PROESTATE & TOBY Awards 2023: «Наиболее важным для рынка недвижимости России стал высокий уровень адаптивности игроков и отрасли в целом. Уход иностранных компаний, как из перечня крупных заказчиков, так и непосредственно из сферы недвижимости, не оказал влияния, способного переломить общие тенденции. Рынок растет, многие объекты недвижимости фактически или номинально сменили собственников или менеджмент, налажены каналы параллельного импорта, для российских компаний открылось окно возможностей для роста и экспансии на занятые ранее ниши и проекты. Рынок недвижимости сохранил сформированный уровень корпоративной культуры и взаимодействия между игроками".

В 2023 году произошла трагедия, связанная с эксплуатацией ТЦ «Времена года». Предпосылки, причины и выводы формулировать будут следственные и судебные органы. Но главный урок, который извлек рынок, - понимание необходимости прислушиваться к мнению управляющих и эксплуатирующих компаний. Не все в жизни измеряется прибылью, нельзя пренебрегать требованиями документов и размещать персонал в технических помещениях. При проектировании зданий необходимо заранее продумывать помещения для постоянного и временного пребывания сотрудников эксплуатирующих компаний, персонала арендаторов, складирования инвентаря, ЗИП и расходных материалов, и технические помещения для этого не предназначены».

Иван Починщиков, управляющий партнер IPG Россия: «Не стану выделять несколько новостей, но отмечу яркую тенденцию: 2023 год характеризуется высокой инвестиционной активностью. Инвесторы из России, а также дружественных стран, успешно выкупают активы ушедших / уходящих зарубежных игроков. Бум мы наблюдаем в торговом сегменте, где была высока доля собственников – зарубежных инвестфондов. Отмечу несколько сделок со знаковыми объектами России. В Санкт-Петербурге чешская PPF Group продала ТРЦ «Невский центр» компании «Аптекарский», екатеринбургский девелопер «Проспект Групп» купил у финской SRV Group ТРЦ «Охта молл» и намерен приобрести «Жемчужную плазу», американский фонд Morgan Stanley договаривается о продаже второй половины ТРЦ «Галерея» фонду Mubadala Investment из ОАЭ. В Москве Morgan Stanley продал ТРЦ «Метрополис» армянскому фонду Balchug Capital. И по итогам этого года в тройке лидеров по объему качественных торговых площадей появился новый игрок: «Газпромбанк» приобрел всероссийскую сеть торговых центров МЕГА у шведской Ingka Centres.

Отмечу, что период 2020 – 2022 годов для рынка торговой недвижимости был тяжелым: пандемия и закрытые ТЦ, уход брендов и рост вакантных площадей сказались на доходности объектов. Сегодня новые собственники работают в интересных условиях и дают возможность покупателям знакомиться с новыми брендами. При этом, зарубежный шопинг стал менее доступен, что также открывает широкие возможности для формирования лояльности к ритейлерам».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли консалтинговой компании Nikoliers: «Для рынка недвижимости ключевым событием года стало, безусловно, увеличение ключевой ставки и ужесточение ипотечных требований ЦБ. Многие, опасаясь дальнейшего роста ставок и ограничения действия государственных ипотечных программ, принимали некогда «замороженные» решения о приобретении недвижимости. В результате во втором полугодии мы наблюдали эффект отложенного спроса: в Санкт-Петербурге, например, на третий квартал пришлась почти половина покупок, совершённых с начала 2023 года.

Однако эти результаты продаж, к сожалению, носят временный характер. К возвращению рекордного спроса нет предпосылок, в перспективе мы ожидаемо вернёмся к средним показателям.

Что касается успехов компании, то в их числе - грандиозный старт премиального проекта «17/33 Петровский остров» от Element Development, в котором Nikoliers является эксклюзивным брокером. В сентябре проект был масштабно презентован для агентского сообщества с приглашенными звездами российской эстрады. И буквально за неделю со старта продаж была реализовано около 400 резиденций, а это почти половина всех запроектированных лотов. Такой ажиотажный спрос обусловлен не только уникальной локацией, а именно Петровским островом и близостью водоемов, но и исключительными продуктовыми характеристиками проекта».

# 20.12.23 ИА Строительство. Строительство: законов принимается много, а надо еще больше

Законодательное обеспечение строительной отрасли – важнейшая составная часть ее успешной работы. Хотя законов принимается немало, однако пока правовое поле стройкомплекса имеет немало пробелов. Особенно их много в новых технологических сферах, прежде всего – в цифровизации, во внедрении технологий информационного моделирования.

**Важна каждая тема**

По словам председателя комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова, основной акцент в законодательной деятельности по строительству в последнее время делается на задачах по дебюрократизации отрасли. Это в равной степени касается как самой стройки, так и общих строительных правил. Так, был утвержден единый порядок градостроительной документации, причем в тесной интеграции с Минстроем.

Другое важное решение связано с определением границ территориальных зон, попадающих под застройку. Их расплывчатость тормозит многие строительные проекты. Теперь приняты поправки, которые позволяют развязать этот узел.

В первой половине года были приняты поправки и к законодательству, касающегося объектов, строительство которых начато до 1 января 2023 года. Суть нововведений заключается в том, что на них не распространяется действие новых правил, что освобождает застройщиков от необходимости перепроектирования объектов. А это подчас занимает не меньше года.

Еще одно важное решение: для экспертизы начинает действовать правило одного окна. Отныне можно подавать документацию на проведение самых разных экспертиз единовременно и в одном месте. Таким образом, экономятся деньги, а главное – время.

Свод законодательных инициатив касается и сектора жилищно-коммунального хозяйства страны. В частности, речь идет об усилении контроля за рынком управления МКД. При этом законодатель постарался упростить ряд административных процедур. Так, теперь УК должна проработать не меньше года, прежде чем ее можно будет сменить.

Параллельно усложняется практика фальсификации протоколов собраний собственников квартир МКД. Это достигается благодаря установлению ответственного за проведением мероприятия и оформления его решений. Раньше такого человека найти было затруднительно, теперь же он будет нести ответственность за соблюдение всех положенных процедур.

Согласно новому закону, с 1 сентября 2023 года заботиться о газовом оборудовании имеют право только специализированные газоснабжающие организации. Что, по мнению депутатов, позволит уменьшить число происшествий с ним, в том числе и взрывов газа по причине неисправности агрегатов. При этом договор на обслуживание будет заключаться с каждым собственником.

**Все города должны быть разными**

Этим законодательные акты далеко не исчерпываются. По словам Сергея Пахомова, одной из основных тем станет дальнейшее законодательное оформление комплексного развития территорий (КРТ). Это направление имеет большую перспективу, но требует дальнейшего совершенствования правовой базы. В частности, касающееся подготовки документации. Сегодня она далеко не всегда стыкуется с другими документами.

Кроме того, не до конца отлажен механизм реализации финансирования таких проектов: в частности, нужно вводить в оборот государственные земли.

Депутаты также намерены заняться решением вопроса о КРТ в секторе ИЖС. Как признается Сергей Пахомов, вопрос этот непростой. Чтобы найти консенсус, были собраны предложения от банков и застройщиков из разных регионов. Теперь их предстоит обобщить и представить на обсуждение в виде законопроекта.

Председатель комитета также обещает, что депутаты непременно займутся законопроектом об архитектурной деятельности, который уже по сути дела без движения много лет лежит Госдуме. Это сложный и давно назревший вопрос, но решать его все равно необходимо. Наши города становятся все более похожими друг на друга, потому что работа зодчего слабо видна. А между тем он должен быть главным лицом на стройке, а его зачастую туда даже не допускают. Но в стране очевиден запрос на качественную градостроительную среду и хорошую архитектуру. А чтобы все это стало реальностью, в том числе нужно, чтобы на каждом доме на табличке на стене были указаны имя и фамилия его создателя.

Но полной уверенности, что законопроект обретет силу закону уже в осенне-зимнюю сессию, нет. Не исключено, что рассмотрение многострадального документа будет снова отложено.

К этому вопросу примыкает другой – ситуация на рынке проектирования. Она далека от благополучия. В стране действуют 55 тысяч проектных организаций, из них 20 тысяч принимают участие в различных конкурсах и тендерах.

Но, как показывает практика, качество работы многих таких структур оставляет желать лучшего. Выполненные ими проекты требуют большого количества корректировок и доработок, а то и переделки. Все это ведет к срыву сроков строительства, влечет дополнительные затраты.

Также депутаты намерены продолжить совершенствовать законодательство о ЖКХ. По словам Сергея Пахомова, правила игры на этом рынке устарели и требуют обновления в связи с новыми условиями. Управление МКД должно быть максимально прозрачным и ответственным. Причем это касается не только УК, но в равной степени и жителей. Пока сложно идет работа и над законодательством об управлении общим имуществом коттеджными поселками.

Председатель комитета признает, что пока нет существенных подвижек в законопроекте об апартаментах, хотя он и не снимается с повестки дня. Сложность тут заключается в том, что апартаменты в Москве и, к примеру, в Краснодаре – это во многом разный вид недвижимости. И объединить их в единое правовое поле пока не получается.

**Дорогой квадратный метр**

Есть еще целый ряд вопросов, требующих законодательных решений. Первый заместитель председателя комитета ГД РФ по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев отмечает, что в стране не сформировано законодательное поле об арендном жилье. А раз нет закона, то и с юридической точки зрения формально нет и такого продукта. Между тем, арендный сегмент не появится без экономических стимулов по его созданию.

Какими они могут быть? Бесплатное выделение участков для строительства таких домов; замораживание уплаты налогов на землю; введение десятилетнего моратория на налог на имущество; бесплатное подключение к РСО; создание специализированных финансовых продуктов.

Однако есть влиятельные силы, которые выступают против таких мер. Основной аргумент – их внедрение приведет к сокращению доходов. Но, возражает Владимир Кошелев, никакого сокращения не случится, потому что сегодня этой налогооблагаемой базы просто не существует. Пора сделать здесь решительный шаг – и тогда появится новый сектор рынка недвижимости.

Без рынка арендного жилья не справиться и с другой острой проблемой – расселением людей из ветхого и аварийного жилья. Официально оно насчитывает 25 млн м2. Расселить силами государства такой большой массив трудно, считает депутат, надо привлекать коммерческий сектор. В частности, рынок арендной недвижимости.

Надо наводить порядок и в сфере переселения жильцов. Сегодня тут много произвола со стороны чиновников, отмечает Владимир Кошелев. Подчас они оценивают жилье так низко, что на эти деньги не всегда можно купить даже комнату. При расселении люди не должны страдать, компенсация должна быть на уровне цен в регионе.

Но и это не все: многие ветхие дома расселяются годами, а оставшиеся в них жильцы живут в нечеловеческих условиях: без воды, газа, отопления. По сути дела, безнаказанно нарушается закон. Но есть и другая крайность, когда дома уже расселены и годами стоят заброшенные, а городские земли не используются.

Нужно наводить порядок и в системе саморегулирования. В частности, в вопросе о компенсационных фондах. Сегодня на их счетах скопилось 200 млрд рублей. Эти накопления предназначены для выплат компенсаций на тот случай, если строительная организация – член СРО – недобросовестно выполнила подряд или вообще с ним не справилась.

Однако эти выплаты сегодня минимальны. То есть большие средства заморожены. Было принято решение об использовании из этой суммы 30-40 млрд рублей на строительство школ, но потрачено было не более 2-3 млрд рублей.

Нужен более эффективный механизм использования этих денег. Если СРО не может помочь с финансированием строительства объектов, то какой смысл в такой организации, задается вопросом Сергей Пахомов. Контролеров у нас и без того хватает.

Еще одна проблема, требующая решения: в регионах разница между установленной Минстроем продажной ценой и той, по которой продается жилье на рынке, может отличаться от 60 до 200%. Создается впечатление, что застройщики получают сверхприбыль. На самом деле это далеко не так, значительную часть этой разницы съедают банки. И пока не удастся включить механизм по остановке роста стоимости одного квадратного метра, такая ситуация будет продолжаться. Неслучайно, что некоторые губернаторы поднимают вопрос о введении лимита на маржинальность в работе на рынке недвижимости. Сегодня же квадратный метр непозволительно дорог, констатирует Сергей Пахомов. Нужны механизмы, которые бы заставили его дешеветь.

По словам председателя Комитета ГД РФ по строительству и ЖКХ, в законодательном обеспечении строительной деятельности и коммунального хозяйства произошли существенные изменения. Если еще недавно инициатива по разработке и принятию законопроектов принадлежала правительству в соотношении 80 на 20 в его пользу, то теперь оно стало 60 на 40 уже в пользу законодательного органа. Это важная перемена, которая свидетельствует о возросшей роли ГД в законодательном обеспечении данной сферы.

**Цифровая законодательная лихорадка**.

Отдельная тема – регулирование цифровой сферы, в том числе – технологий информационного моделирования (ТИМ). По мнению Михаила Бочарова, исполнительного директора АО «СиСофт Девелопмент», формирование российского законодательства в области ТИМ немного лихорадит. Причин этому много, в частности, одна их них – низкая компетенция основной массы специалистов, а также сложности внедрения ПО на этапах строительства и эксплуатации. Вместе с тем, у российской цифровой экономики амбициозные планы, для которых необходима разработка программного обеспечения для полного цикла управления данными. Такое разнообразие жанров распыляет силы, необходимые для цифровизации, и порождает различные решения без интероперабельности данных. К этому отрасль обязательно придет, но пока мы занимаемся заполнением брешей от ушедших вендоров, дорабатывая собственное ПО, переобучая и обучая персонал организаций потребителей и сотрудничая с экспертизами.

Наибольшие риски несут разночтения в нормативно-правовых актах. Например, в статье 57.5 Градостроительного кодекса РФ указано, что утверждение правил формирования и ведения, а также состава информационной модели – прерогатива Правительства РФ. Это было сделано в ПП РФ № 1431, которое не действует с 01.03.2023 года. На сайте Правительства все еще обсуждается его будущая замена, а пока отрасль вынуждена пользоваться разночтениями в различные рода сводах правил и ГОСтов, которые, как уже признается многими, противоречат друг другу. Внезапно появляются новые сущности, противоречащие Градостроительному кодексу и только запутывающие потребителя. Например, такие, вроде бы знакомые всем понятия, как «цифровая информационная модель» и «цифровая информационная модель местности», не соответствуют и не вписываются в смысловую сущность Градостроительного кодекса по причинно-следственным связям управления данными. Но все упорно, следуя навязанное моде, делают эти самые ЦИМы и ЦИММы, не обращая внимания на единый смысл интероперабельности. Упоминания этих сущностей в постановлениях не придаст им дополнительной легитимности без изменения Градостроительного кодекса, а только окончательно введет отрасль в заблуждение. В таких условиях регулятору лучше бы занять более взвешенную позицию – регулированию той части технологий информационного моделирования, которые отвечают за «надкапотное» пространство среды общих данных (СОД). Нужны четкие и жесткие требования по общению ИМ (СОД) и государственных информационных систем. «Подкапотные» процессы внутри СОДов следует оставить на усмотрение рынка. Пусть тому, кому это интересно, создают внутри своего СОДа собственный «зоопарк» моделей и моделек и сами потом разбираются с ним. Такая мера резко упростит переход на отечественное ПО и втянет проектировщиков и строителей в единый процесс управления данными в цифровой вертикали. Да и в принципе снизит ответственность государства за непродуманные решения, принятые в разное время в ряде нормативно-технических актов, в том числе и не без влияния западного лобби, обеспечивающее прерогативу своему ПО.

Сегодня стало известно, что очередной пакет санкций предусматривает, что у россиян отберут оплаченные лицензии Autodesk (<https://www.cnews.ru/news/top/2023-12-19_u_rossiyan_otnimayut_oplachennye>). Нам просто не оставляют возможности спорить и продолжать тащить в нормативное поле России западные стандарты и форматы. Основные отечественные вендоры готовы к такому сотрудничеству с регуляторами на любых уровнях, но движение должно быть с обеих сторон. В том числе и в вопросе ликвидации юридической и технологической безграмотности, что является важнейшей задачей государства, отмечает Михаил Бочаров. Компания «СиСофт Девелопмент» издает профильный журнал, работает с вузами и другими образовательными учреждениями, выпускает учебные пособия и научно-популярную литературу. Но, конечно же, все это не отменяет необходимости для потребителя отслеживать законодательные изменения.

**Александр Иванов**

# 21.12.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров на итоговой конференции СРО ЦФО рассказал о взаимодействии НОПРИЗ с федеральными органами исполнительной власти

20 декабря 2023 года в Москве состоялась конференция НОПРИЗ на тему «Актуальные вопросы деятельности саморегулируемых организаций в рамках изменяющегося градостроительного законодательства. Итоги деятельности СРО ЦФО в 2023 году». Модератором выступил член Совета НОПРИЗ, координатор по Центральному федеральному округу [Александр Тихонов](https://nopriz.ru/nopriz/management/?EID=28476).

В своем приветственном слове Александр Тихонов подвел итоги работы саморегулируемых организаций ЦФО в 2023 году и рассказал о планах на 2024 год. Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков [Анвар Шамузафаров](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) выступил с ключевым докладом о взаимодействии НОПРИЗ с федеральными органами власти в области архитектурно-строительного проектирования и итогах работы нацобъединения в 2023 году.

Анвар Шамузафаров проинформировал участников конференции о ходе проверки Центра оценки квалификации (ЦОК) Ассоциация «НЦРКК» совместно с директором правового департамента Минстроя России Олегом Сперанским. Данные контрольные мероприятия проводятся в целях повышения качества и прозрачности процедуры независимой оценки квалификации. Решение об их необходимости было принято в ходе совещания в Минстрое России по вопросу реализации независимой оценки квалификации в проектировании, инженерных изысканиях и строительстве под председательством заместителей министра строительства и ЖКХ Юрия Муценека и Сергея Музыченко. В скором времени будут проведены проверки еще ряда региональных ЦОК и экзаменационных центров с участием заместителей министра. По результатам этой работы будет представлен доклад на совещании с министром строительства и ЖКХ Иреком Файзуллиным и председателем Национального совета при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям Александром Шохиным для разработки мер по совершенствованию процедуры НОК.

По поручению Ирека Файзуллина НОПРИЗ проводит проверку качества проектно-изыскательских работ. Для исполнения этой задачи создана Комиссия по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (НРС). На сегодняшний день рассмотрены заявления Главгосэкспертизы России, субъектовых экспертиз и других органов власти в отношении более 500 ГИП и ГАП. Часть из них уже исключены из нацреестра.

В результате этой работы было выявлено, что в 69 процентах случаев лица, подписавшие проектно-изыскательскую документацию при подаче на экспертизу, не были уполномочены на эти действия. Сведения о них либо отсутствуют в НРС, либо организация, подготовившая документацию, не состоит в СРО. Это приводит к невозможности привлечения этих физических и юридических лиц к ответственности за некачественную работу и невозможности компенсации причиненного вреда.

Результаты работы комиссии были доложены Иреку Файзуллину, на основании предоставленной НОПРИЗ информации были приняты оперативные меры.

1 декабря 2023 года главы субъектов РФ представили отчеты об исполнении поручения министра об усилении контроля на региональном уровне безусловного исполнения региональными органами государственной экспертизы и государственными заказчиками законодательства Российской Федерации, устанавливающего обязанность при направлении документации на экспертизу и ее проведении устанавливать наличие у лиц, обеспечивших подготовку документации, членства в саморегулируемой организации соответствующего вида, а также обязанность идентифицировать утвердивших ее специалистов по сведениям, содержащимся в Национальном реестре специалистов.

Анвар Шамузафаров рассказал о самых вопиющих выявленных случаях нарушений (в том числе об участившихся случаях некачественной подготовки технических заданий на проектирование и инженерные изыскания и предоставления техническими заказчиками исходно-разрешительной документации не в полном объеме), а также проинформировал участников конференции, что 1 ноября 2023 года Нижегородский районный суд Нижнего Новгорода отказал в удовлетворении исковых требований ГИП, исключенного из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Решение Совета НОПРИЗ от 18 мая 2023 года о его исключении признано законным и правомерным. Согласно информации, полученной в судебной инстанции, решение профессионального сообщества является окончательным и не может быть пересмотрено в рамках полномочий судебной системы (по аналогии с решением коллегии адвокатов).

По поручению Ирека Файзуллина НОПРИЗ начал разработку поправок в Гражданский, Административный и Градостроительный кодексы РФ, закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» и ряд других законодательных актов, которые установят общие и квалификационные требования к государственным техническим заказчикам и их специалистам, ответственным за подготовку исходно-разрешительной документации и технических заданий на выполнение инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Помимо этого, НОПРИЗ работает над внесением в Градостроительный кодекс РФ ряда поправок, в которых описывается весь перечень проектной документации, вводится понятие рабочей документации и документации по обследованию зданий и сооружений, а также расширяются права и обязанности ГИП и ГАП. Важнейшим положением должно стать установление полномочий и ответственности ГИП или ГАП, подготовившего проектную документацию, за подготовку рабочей документации и за осуществление авторского надзора.

В завершение своего выступления Анвар Шамузафаров рассказал о ходе подготовки Национальным объединением изыскателей и проектировщиков Антологии «Исторические города и села России», которая будет содержать информацию о создании и развитии исторических городов и сел всех федеральных округов Российской Федерации включая новые территории. Антология включает в себя описание принципов градоустройства в их взаимосвязи с культурными ландшафтами, сохранившихся геральдических атрибутов, старинных генеральных планов, а также краткие исторические справки, примеры архитектурных и художественных решений зданий и сооружений.

Вице-президент НОПРИЗ [Азарий Лапидус](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/lapidus_azariy_abramovich_vpr/) выступил с обзором итогов работы Национального объединения изыскателей и проектировщиков по приоритетным направлениям деятельности на 2019–2024 годы.

Азарий Лапидус проинформировал участников конференции о ключевых задачах деятельности рабочей группы «Повышение эффективной организации труда» при Департаменте строительства Правительства Российской Федерации, руководителем которой поручением заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина назначен Анвар Шамузафаров. В них вошли повышение роли и ответственности специалистов интеллектуального труда в градостроительной деятельности и совершенствование отдельных аспектов организации труда в строительной отрасли. План мероприятий рассчитан на два года, ознакомиться с ним можно на сайте НОПРИЗ.

НОПРИЗ совместно с ведущими архитектурно-строительными вузами и колледжами России продолжает работу над совершенствованием программ подготовки кадров для проектирования и инженерных изысканий включая программы дополнительного профессионального образования для реализации концепции непрерывного строительного образования.

Азарий Лапидус отметил, что по итогам совместного заседания комиссии Госсовета РФ по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» и комитета Госдумы по строительству и ЖКХ начато предметное обсуждение о возможности перехода к проведению НОК для ГИП и ГАП с периодичностью 1 раз в 2 года.

В завершение своего выступления Азарий Лапидус рассказал о ходе взаимодействия НОПРИЗ и Главгосэкспертизы России по вопросам деятельности Комиссии по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС и вопросам модернизации института государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Вице-президент НОПРИЗ [Александр Вронец](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/vronets_aleksandr-petrovich/) рассказал об итогах работы комитета НОПРИЗ по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе, проинформировал участников конференции о работе НОПРИЗ над внесением поправок в Градостроительный кодекс РФ, обеспечивающих переход отрасли на параметрический метод нормирования и введение предпроектной стадии в жизненном цикле объекта капитального строительства, об участии НОПРИЗ в разработке и утверждении нормативов затрат на проектирование и инженерные изыскания, а также о законодательных новеллах по совершенствованию системы контрактных закупок на осуществление проектно-изыскательских работ, о ходе перехода регионов России на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости, о введении процедуры одного окна для приема документации на государственную экспертизу проектно-сметной документации и государственную экологическую экспертизу.

Александр Вронец подчеркнул, что работа нацобъединения в этих направлениях реализуется в том числе, в рамках плана совместных мероприятий НОПРИЗ и Главгосэкспертизы России, направленных на повышение качества результатов инженерных изысканий и проектно-сметной документации.

Заместители руководителя аппарата НОПРИЗ [Александр Неклюдов](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?FID=34459) и [Алексей Швецов](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?MID=32864) доложили об итогах работы аппарата нацобъединения в 2023 году.

Александр Неклюдов рассказал о деятельности НОПРИЗ по совершенствованию нормативно-технического регулирования в инженерных изысканиях, архитектурно-строительном проектировании и строительстве. На сегодняшний день под руководством Анвара Шамузафарова ведется работа над 126 изменениями в документы по стандартизации. Основополагающим направлением является упорядочивание роли и полномочий ГИП и ГАП — в создаваемом комплексном законопроекте будут структурированы требования к различным специалистам в градостроительной сфере и будет упорядочена разнородная техническая документация, включая рабочую, исполнительную и эксплуатационную. Также НОПРИЗ ведет разработку Свода правил «Система нормативных документов в строительстве».

Александр Неклюдов отметил, что предложения НОПРИЗ по содержанию и внедрению новой концепции нормативно-технического регулирования, обеспечивающей переход на параметрический метод нормирования и вариативность формирования доказательной базы для подтверждения соответствия предлагаемых решений требованиям безопасности, вошли в пакет поправок в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, принятый Государственной Думой Российской Федерации в третьем чтении 15 декабря 2023 года. Новая редакция вступит в силу 1 сентября 2024 года. Важной новеллой стало создание Реестра требований, подлежащих применению при проведении экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства.

Александр Неклюдов подчеркнул важность развития института научно-технического сопровождения в градостроительной деятельности и модернизации стандартизирующих документов по инженерному обеспечению объектов и проектированию систем связи.

Алексей Швецов рассказал о работе аппарата над совершенствованием Единого реестра сведений о членах СРО и их обязательствах и развитии Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. В едином реестре усовершенствована функция предоставления выписок о членах СРО и их обязательствах: сокращены сроки формирования и ликвидированы отмечавшиеся ранее недочеты в работе системы.

По состоянию на 01.01.2023 года в саморегулируемых организациях ЦФО состояли 3723 проектные и изыскательские организации. В течение года из СРО были исключены / вышли 343 организации, вступили 207 организаций. Независимую оценку квалификации в ЦФО прошли 2915 специалистов. Всего от Центрального федерального округа в НРС состоят 29 тысяч специалистов.

Алексей Швецов ответил на вопросы участников конференции о ведении НРС. Заместитель руководителя аппарата подчеркнул, что свидетельство о прохождении НОК направляется в НОПРИЗ либо специалистом, либо саморегулируемой организацией без нотариального заверения с сопроводительным письмом в свободной форме.

На сегодняшний день завершена синхронизация НРС с автоматизированной информационной системой (АИС) «Оценка квалификации», с государственной информационной системой ЕГРЗ и с цифровыми сервисами Национального агентства развития квалификаций и Главгосэкспертизы России. Сведения о прохождении специалистом процедуры независимой оценки квалификации и номер свидетельства о квалификации автоматически передаются из реестра НАРК и АИС «Оценка квалификации» в НРС. По запросу органов экспертизы нацреестр в автоматическом режиме направляет в ответ уведомление, содержащее идентификационный номер действующего специалиста в НРС, номер свидетельства о прохождении НОК этим специалистом, дату прохождения профессионального экзамена, дату окончания действия свидетельства о прохождении НОК и вид работ, к которому допущен специалист (проектирование и изыскания). Часть сведений из Единого реестра сведений о членах СРО передается в ЕГРЗ и другие государственные сервисы.

В связи с этим Алексей Швецов обратился к саморегулируемым организациям с просьбой провести работу со своими членами по актуализации паспортных данных специалистов, включенных в НРС, для корректной работы этих цифровых сервисов. Решением Совета НОПРИЗ от 15.12.2023 года были внесены изменения в Регламент о порядке создания, эксплуатации и ведения Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Теперь саморегулируемые организации-операторы могут отправлять заявления на обновление паспортных данных специалистов без нотариального заверения копии паспорта.

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Надежда Прокопьева](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?EID=30445) выступила с докладом о практике реализации независимой оценки квалификации (НОК) в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

По состоянию на 20 декабря 2023 года Совет по профессиональным квалификациям (СПК) в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования аккредитовал 44 центра оценки квалификации (ЦОК) и 99 экзаменационных центров (ЭЦ) во всех регионах России. В них суммарно проведено более 33 тысяч профессиональных экзаменов, из них в ЦФО проведено 829 экзаменов в 3 ЦОК и 18 ЭЦ. В регламентирующих документах при необходимости разрешено проведение выездного профессионального экзамена в отдаленных районах, где нет стационарных экзаменационных площадок, по заявлению организаций-работодателей или СРО.

СПК и НОПРИЗ проводят регулярный мониторинг деятельности ЦОК и ЭЦ. При выявлении нарушений проведения НОК СПК прекращает полномочия задействованных экзаменационных площадок.

Надежда Прокопьева подчеркнула, что НОК — единственная легитимная процедура оценки квалификации специалистов профессиональным сообществом. Все оценочные средства для ее проведения разработаны в соответствии с профессиональными стандартами и трудовыми функциями, указанными в статье 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ. В настоящий момент проводится актуализация комплекта оценочных средств к профессиональному стандарту «Архитектор».

Для проведения профессиональных экзаменов главных архитекторов проектов и главных инженеров проектов разработано более 800 теоретических вопросов и 15 практических задач. Помимо сдачи теоретической части, в рамках НОК специалисты-ГАП защищают портфолио, а ГИП в сфере архитектурно-строительного проектирования и в сфере инженерных изысканий имеют возможность выбрать формат практической части экзамена: либо решить практические задачи, либо защитить портфолио. Экзамен сдается в АИС «Оценка квалификации», которая позволяет централизованно проводить профессиональный экзамен из любой географической точки, исключив при этом возможность манипуляции результатами за счет применения системы «прокторинг». Все оценочные средства размещены на портале НОПРИЗ в открытом доступе, поэтому у каждого соискателя есть возможность подготовиться к сдаче НОК самостоятельно.

Надежда Прокопьева рассказала о требованиях к пакету заявительных документов для соискателя при сдаче НОК и подчеркнула, что для ускорения проверки результатов независимой оценки квалификации специалистов, состоящих в НРС, рекомендуется представлять уведомление о наличии сведений о данном физическом лице в нацреестре.

Надежда Прокопьева рассказала о типичных ошибках проведения НОК, выявленных в ходе мониторинга деятельности ЦОК и экзаменационных центров.

В завершение своего выступления докладчик отметила, что при выявлении факта нарушений со стороны ЦОК и экзаменационных центров СПК вправе аннулировать результаты НОК соискателя и применить к центрам оценки квалификации и экзаменационным центрам меры ответственности, установленные приказом Минтруда России от 19.12.2016 г. № 759н «Об утверждении требований к центрам оценки квалификаций и Порядка отбора организаций для наделения их полномочиями по проведению независимой оценки квалификации и прекращения этих полномочий».

Генеральный директор Ассоциации СРО «Ивановское Объединение Строителей» Дмитрий Кочнев выступил с докладом о совершенствовании системы контрактных закупок в строительстве.

В формате открытого микрофона участники конференции продолжили обсуждение актуальных вопросов деятельности саморегулируемых организаций в рамках изменяющегося градостроительного законодательства.

# 20.12.23 Коммерсантъ. Госстройкам придадут больше осмысленности

Подготовлена новая методика оценки необходимости возводимых за счет бюджета объектов

Минэкономики намерено пересмотреть подход к оценке эффективности бюджетных инвестиций в строительство и реконструкцию, следует из проекта приказа ведомства. Согласно приходящей на смену временной уже постоянной методике, оценке будут подлежать все новые объекты стоимостью более 3 млрд руб., а также проекты модернизации старых при изменении их мощности более чем на 10%. Минэкономики будет тщательнее оценивать спрос населения на строительство школ, больниц, коммунальной инфраструктуры, а также востребованность будущей продукции строящихся предприятий. По замыслу ведомства, новая методика должна сократить объемы финансирования низкоэффективных и невостребованных объектов.

Минэкономики предлагает скорректировать с 2024 года методику оценки инвестиционных проектов с государственным участием, ранее собираемых в отменяемую Федеральную адресную инвестиционную программу (ФАИП, [см. “Ъ” от 9 декабря](https://www.kommersant.ru/doc/6393785)) и в перечень объектов капстроительства. Это не первая попытка ведомства навести порядок в госстройках и избавить бюджет от финансирования ненужных и неэффективных объектов. До сих пор правительство пользовалось временной методикой оценки эффективности, в ней было два критерия (потребность в создаваемых мощностях и влияние проекта на комплексное развитие территорий), которые допускали финансирование практически всех предлагаемых министерствами строек.

По такой методике с 1 мая 2023 года Минэкономики рассмотрело более 110 инвестпроектов общей стоимостью более 1,3 трлн руб., рассказали “Ъ” в ведомстве. В итоге Минэкономики выдало 31 положительное заключение об эффективности расходов федерального бюджета на строительство объектов стоимостью 339,8 млрд руб. и 11 отрицательных — на объекты стоимостью 81,6 млрд руб. По остальным инвестпроектам отраслевые ведомства должны дополнительно обосновать целесообразность их реализации.

Согласно проекту приказа ведомства, с 1 марта 2024 года должна начать действовать новая методика: наряду с обоснованием потребности в создаваемых мощностях придется вместо соответствия схемам территориального планирования обосновать, как реализация инвестпроекта влияет на достижение целей госпрограмм.

Оценка эффективности по постоянной методике будет проводиться Минэкономики по новым объектам стоимостью более 3 млрд руб. или при изменении показателя мощности таких объектов более чем на 10% в случае корректировки проектной документации.

Согласно новой методике, по объектам образования ведомство оценит обеспеченность населения образовательными услугами, по объектам здравоохранения — достаточность имеющегося количества школ, поликлиник и больниц в районе. Будет оцениваться и то, производят ли другие предприятия схожую продукцию в достаточном объеме, нужны ли новые технологии конкретным потребителям. В рамках оценки необходимости в создаваемых мощностях ведомство проанализирует потребность в прямом государственном участии и возможность стройки без бюджетных средств, наличие альтернативных способов решения проблемы без капстроительства, а также нахождение объекта в схемах территориального планирования. Критерий соответствия проектов целям госпрограмм позволит ведомствам структурировать проекты по степени важности. Все проекты будут оцениваться с учетом критериев по балльной шкале, так что государство получит для финансирования перечень проектов по всем регионам в порядке их приоритетности.

«Апробировали. Нашли изъяны в процессе применения — например, недостаточность подкритериев для полноценной оценки спроса, недостаточная вариативность итогового балла оценки, необходимость более четкой увязки с целями и задачами госпрограмм»,— отмечают в ведомстве. В Минэкономики отмечают, что необходимости проводить ретроспективный анализ старой методики нет. «Оценка была нужна для принятия правительством решений по осуществлению капвложений, и по многим проектам, по которым были выданы заключения, такие решения приняты, проекты реализуются. Вместе с тем в случае, если потребуется изменение мощности таких объектов, Минэкономики проведет оценку уже по новым требованиям»,— говорят в ведомстве.

Диана Галиева

М.М. Куликов

22.12.23